

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.15**
gemäß § 12 BauGB
"Möbelmarkt Oderstraße"
sowie
**62. Änderung des
Flächennutzungsplanes**
der
Stadt Hanau
im
Stadtteil Hanau
Parallelverfahren

Begründung

§ 9 Abs.8 BauGB/ § 5 Abs. 5 BauGB
und
Umweltbericht
§ 2a BauGB

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE **ZIMMER + EGEL GBR**



ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Hanau-Wolfgang
09.03.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Veranlassung und Ziele der Planung	3
3. Vorgaben übergeordneter Planung	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplanerisches Gutachten	6
3.4 Schutzgebiete	6
4. Inhalt der Planung	6
5. Vorhaben- und Erschließungsplan	8
6. Erschließung	9
7. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	10
8. Ver- und Entsorgung	11
8.1 Wasserversorgung/Abwasserableitung und sonstige wasserwirtschaftliche Belange	11
8.2 Stromversorgung	13
9. Umweltbericht	13
9.1 Einleitung	13
9.2 Beschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	14
9.2.1 Angaben zum Standort	14
9.2.2 Art und Umfang des Vorhabens	14
9.2.3 Bedarf an Grund und Boden	14
9.2.4 Festsetzungen	14
9.3 Ziele des Umweltschutzes	15
9.3.1 Aussagen des Regionalplans	15
9.3.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes	15
9.3.3 Flächennutzungsplan	15
9.3.4 Landschaftsplanerisches Gutachten	15
9.3.5 Schutzgebiete	15
9.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	15
9.4.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion	15
9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
9.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
9.5.2 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleich	19
9.5.3 Beurteilung der verbleibenden nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen	20
9.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
9.6 Standortalternativen	21
9.7 Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl	21
9.8 Darstellung der Verwendung der technischen Verfahren und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
9.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	22

9.10	Zusammenfassung des Umweltberichts	22
9.11	Quellenverzeichnis zum Umweltbericht	23

1. Einleitung

Die Stadt Hanau am Main verfügt über den Bebauungsplan Nr. 52.1.1 mit der Bezeichnung „Nördlich des Lamboywaldes“, der mit Bekanntmachung vom 02.10.1992 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan regelt einerseits die Oderstraße ab der Einmündung Lamboystraße und die gewerbliche Bebauung zwischen Oderstraße und der BAB 66, andererseits die Umgehungsstraße (B 8/40 alt) und teilweise die südlich angrenzenden industriell-gewerblich und gemischt genutzten Grundstücke.

Es haben sich in der östlichen Planhälfte, beiderseits der Oderstraße, ein großflächiges Möbeleinrichtungshaus (IKEA) sowie einige großflächige Fachmärkte wie Möbelfachmarkt, Teppichfachmarkt, Lebensmittelgroßhandel, Motorradfachmarkt und eine Vergnügungsstätte entwickelt.

Diese Einrichtungen genießen Standortgunst durch die unmittelbare Lage zum Hanauer Kreuz und somit an das überörtliche Verkehrssystem.

Mit Ausnahme eines Areals von ca. 1,0 ha (das derzeitige Plangebiet) sind fast alle Grundstücke zwischen der Oderstraße und der BAB 66 bebaut.

Aufgrund des Marktpotenzials und der Verkehrsanbindungen als „Top-Standort“ hat ein Vorhabenträger als privater Investor gegenüber der Stadt Hanau erklärt, sein konkretes Vorhaben, also den Bau eines Möbelmarktes, an der Oderstraße zu errichten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m².

Betriebe, die die maßgebliche Geschossfläche überschreiten und dieser Regelvermutung des Verordnungsgebers unterliegen, sind außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes, weil als besondere Art der baulichen Nutzung das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.1.1 ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan geplant.

Durch das angestrebte Ziel des Investors muss der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilabschnitt von Neufestsetzungen überlagert werden, die der aufzustellende **vorhabenbezogene Bebauungsplan** regelt.

Der in § 12 BauGB geregelte vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem im früheren Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz enthaltenen Vorhaben- und Erschließungsplan, der jetzt systematisch folgerichtig in die Form eines Bebauungsplanes gebracht wurde. Seinem Inhalt nach ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Art „Bauträgerplan“, also ein Bebauungsplan, dessen Konzept von einem Vorhabenträger der Stadt nahegebracht und von ihm übernommen wird, der zugleich die Planungskosten und Planungsrisiken trägt, kombiniert mit vertraglichen Pflichten zur Erschließung, zur Kostentragung und zur Realisierung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat aufgrund dessen in ihrer Sitzung am 21.02.2005 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, mit der Maßgabe, eine Fläche von ca. 1,4 ha im Osten des Stadtgebietes bauplanungsrechtlich zu regeln und diese Fläche der Nutzung zuzuführen, die eine großflächige Bebauung zulässt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Kennziffer 15, der die Bezeichnung

„Möbelmarkt Oderstraße“

erhält, ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da für das Vorhaben die erforderlichen Flächen noch als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, wird im gleichen Zusammenhang der Flächennutzungsplan der Stadt Hanau für diesen Teilabschnitt geändert. (62. Änderung).

Die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Begründung zur FNP-Änderung ist aufgrund des gleichen Inhaltes für das Einzelvorhaben identisch und wegen des Parallelverfahrens zusammengefasst worden.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 25.07. bis zum 26.08.2005. Gleichzeitig wurde ein Abweichungsantrag zum Regionalplan gestellt, der im Dezember 2005 in der Regionalen Planungsversammlung positiv entschieden werden soll. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in die hier vorliegende Fassung eingearbeitet.

2. Veranlassung und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in der Gemarkung Hanau in der Flur 53 auf den Flurstücken 119/19, 119/20 und 122 einen Möbelmarkt zu errichten. Im gleichen Zusammenhang ist die Zufahrt von der Oderstraße her zu regeln, sodass in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die öffentlichen Flurstücke Nr. 180/1 tlw. und 180/4 tlw. mit einbezogen werden.

Mit Antrag vom 17.01.2005 hat der Vorhabenträger um Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersucht.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der evtl. Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag vom März 2006 verpflichtet.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Möbelmärkte sind aufgrund ihres Flächenanspruches im innerstädtischen Bereich schwierig zu realisieren. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zu gewährleisten, ist die Stadt in ihrer Planungshoheit gehalten, für diesen einen geeigneten Standort zu ermitteln und dann mit einer gezielten Aufstellung eines Bauleitplanes die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan (hier: Änderung) liefert daher die Grundlage für die Beschreibung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die erforderlichen Schritte der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Novelle 2004 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 veranlasst.

3. Vorgaben übergeordneter Planung

3.1 Regionalplanung

Nach dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000 liegt das Vorhaben nach der Siedlungsstruktur im „Bereich für Industrie und Gewerbe, Bestand“.

Nach den Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 ist Hanau als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit. Sie werden von der Landesplanung ausgewiesen. Sie bieten Agglomerationsvorteile (Zusammenballung, Anhäufung) für die gesamte Region und sind Verknüpfungspunkte großräumiger und regionaler Verkehrssysteme. Oberzentren sind die vorrangigen Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

Gemäß den Grundsätzen des Regionalplans soll im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, um die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten und die Attraktivität der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne zu stärken.

Nach § 4 Abs. 1 und 6 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) haben die kommunalen Gebietskörperschaften die Ziele der Regionalpläne bei allen Planungen und sonstigen Maßnahmen, die durch den Raum in Anspruch genommen oder durch die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes (raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen) beeinflusst wird, zu beachten.

Raumbedeutsam ist beispielsweise:

- die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhaben
- das Hinzutreten von Einzelhandelsbetrieben zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit der Folge einer räumlichen Agglomeration
- die Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel

Die vorstehenden Kriterien treffen für das i. R. stehende Vorhaben zu.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gegenüber der Landesplanungsbehörde mitteilungsspflichtig, wenn diese in Oberzentren und in Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrum Verkaufsflächen von 1.500 m² überschreiten.

Um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu gewährleisten, wurde ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes gestellt. In den

Fällen, in denen die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan beantragt wird, ist die Erstellung eines unabhängigen Gutachtens in der Regel, bei Durchführung eines Raumordnungsverfahrens in jedem Fall erforderlich (vergleiche Ziffer 4.3 großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht, Hinweise und Erläuterungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S 453).

Im gleichen Zusammenhang hat der Vorhabenträger ein Einzelhandelsgutachten anfertigen lassen.

Dem Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.12.2005 stattgegeben.

Einzelhandelskonzept in der Zusammenfassung

(erstellt durch CIMA/BBE, München 12.05.2005)

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung standen mehrere Nutzungsalternativen offen, da der Investor noch Verhandlungen mit unterschiedlichen Betreibern führte, die zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens noch nicht abgeschlossen waren.

Die Alternativen waren Folgende:

1. Möbelmitnahmemarkt mit insgesamt 6.000 m² Verkaufsfläche (VKF), davon
 - 1.1 5.500 m² Möbelkernsortiment (Möbel, Teppiche)
 - 1.2 500 m² zentrenrelevante Möbelrandsortimente (Glas/ Porzellan/Keramik, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren, Leuchten)
2. Spezialisierte Fachmärkte aus dem Bereich Möbel mit insgesamt 6.000 m² VKF, davon
 - 2.1 3.000 m² Polsterfachmarkt
 - 2.2 3.000 m² Küchenfachmarkt

Die geplanten Nutzer stellen Anbieter des höheren spezialisierten Bedarfs dar, die in einem Oberzentrum bevorzugt anzusiedeln sind. Damit wird Hanau mit der Ansiedlung des geplanten Vorhabens seiner Funktion als Oberzentrum gerecht. Die Verträglichkeitsuntersuchung ergab hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung für die möbelrelevanten

Vorhaben: Möbelmitnahmemarkt, Küchenfachmarkt und Polsterfachmarkt, keine zu erwartenden negativen Auswirkungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Standort des Vorhabens befindet im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan von 1981 in einer gewerblichen Baufläche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht mit seinen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet „Möbelmarkt“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sodass dieser gemäß § 8 Abs. 3. BauGB im Parallelverfahren geändert werden muss. Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens ist in der Flächennutzungsplanänderung nach § 11 Abs.3 BauNVO in der Neudarstellung die konkrete Zweckbestimmung **Sondergebiet – Möbelmarkt** erforderlich.

3.3 Landschaftsplanerisches Gutachten

Gemäß dem landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Hanau vom Mai 2003 ist der Projektstandort im Entwicklungsplan als gewerbliche Baufläche – Bestand dargestellt

3.4 Schutzgebiete

Der nördliche Rand des Projektstandortes ist von Teilen des Landschaftsschutzgebietes „Die Wälder“ betroffen (Rechtsverordnung vom 17. Januar 1956, Staatsanzeiger S. 88). Die Abgrenzungen sind nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

4. Inhalt der Planung

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung folgende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Als besondere **Art der baulichen Nutzung** wird das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist ausschließlich ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m², einschließlich 500 m² Randsortimenten, zulässig. Eine Unterteilung in Fachmärkte ist möglich.

2. Das **Maß der baulichen Nutzung** drückt sich in der Grundflächenzahl (GRZ) und in der Firsthöhe aus.

Die Grundflächenzahl wird mit **GRZ 0,6** festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschreiten. Die Überschreitung ist notwendig, um einerseits ein einheitliches städtebauliches Bild in diesem Raum zu erhalten und um andererseits im Norden Freiräume (LSG) sichern zu können.

Es wird die in Anlage 4 detailliert aufgeführte Ausnutzung erfolgen.

Die **Firsthöhe** für das Gebäude/Möbelmarkt ist mit max. 11,00 m über Oberkante Oderstraße definiert und stellt die Höchstgrenze dar.

3. Aufgrund dessen, dass das Gebäude eine Außenwandlänge von über 50 m hat, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

4. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenze durch Vorspringen von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Eingangsbereiche, Rampen bis zur einer Länge von 1/3 der Gesamtgebäuelänge) ist bis zu 2,50 m nur an der zur Oderstraße hin zugewandten Außenwand zulässig.

5. Durch die Lage zur BAB 66 sind **Immissionsschutzmaßnahmen** durch passiven Schallschutz zu berücksichtigen.

Aufenthaltsräume sind so zu orientieren, dass eine bestmögliche Abschirmung der Immission erreicht wird.

Die ruhebedürftigen Aufenthaltsräume sind an der von den Emittenten abgekehrten Seite der Gebäude anzuordnen.

6. Da der neu entstehende geringe **Eingriff** in die Birkenreihe an der Oderstraße nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kompensiert werden kann, wird entlang der gesamten Oderstraße die vorhandene Birkenreihe um 8 Bäume und im Landschaftsschutzgebiet um 2 Bäume ergänzt. Damit erfolgt der erforderliche Ausgleich (vgl. Landschaftsplan).

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. **Stellplätze** sind auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau nachgewiesen und in die Planung eingetragen worden. Dies gilt auch für die hierfür erforderlichen 21 Bäume. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Gebäudeumfahrungen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es wurde der in Anlage 5 detailliert aufgeführte Stellplatznachweis nachgewiesen.

An der Oderstraße ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 8 m nicht überschreiten. Evtl. ist eine 2. Notzufahrt für die Feuerwehr erforderlich.

8. Das Vorhaben liegt in der Baubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz. Demzufolge sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der **Werbeanlagen** erforderlich. Es wird deshalb festgesetzt, dass sich Werbeanlagen in Größe und Farbgebung unterzuordnen haben und nur am Ort der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen werden auf eine Firsthöhe von 13,50 m – gemessen über Oberkante Oderstraße- begrenzt. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit bewegten oder wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.

9. Die 40m breite **Bauverbotszone** südlich der BAB 66 ist von baulichen Anlagen gem. Bundesfernstraßengesetz frei zu halten. Diese Fläche liegt zudem im **Landschaftsschutzgebiet** „Die Wälder“. Diese Fläche ist als Grünfläche zu erhalten. Hier wird lediglich eine Feuerwehrumfahrt vorgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu ihre Zustimmung in Aussicht gestellt.

9. **Einfriedungen** sind als Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Geplant ist im wesentlichen ein Möbelmarkt mit Sortimenten, wie sie im Möbelhandel üblich sind. Die Verkaufsfläche wird sich auf 6.000 m² mit darin enthalten Randsortimente von 500 m² belaufen. Bei den Randsortimenten handelt es sich ebenfalls um die in der Branche üblichen Artikeln.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die bestehende Ein-/Ausfahrt an der rechten (südöstlichen) Grundstücksgrenze von der Oderstrasse, wobei eine zusätzliche Linksabbiegs spur geplant ist.

Das Gebäude ist in einer zweigeschossigen Stahl- oder Stahlbeton-Skelettbauweise mit flexiblen Raumabtrennungen aus Ständerwänden o.ä., einer Fassadenverkleidung aus Blech sowie einer Flachdachausbildung geplant.

Die Höhenlage des Fußbodens des Erdgeschosses wird dabei auf max. 50 cm über der vorhandenen Straßenhöhe festgelegt.

Dadurch, dass das Grundstück im Mittel ca. 1.20 m tiefer als die Strasse liegt, sind entsprechende Auffüllungen im vorderen Bereich und seitlich am Gebäude erforderlich; im rückwärtigen Bereich wird die natürliche Geländehöhe nur für die Befestigung entsprechend aufgebaut.

Die Hauptabmessungen des Gebäudes betragen l/b/h ca. 80,5/50,25/10 m, wobei untergeordnete Aufbauten für die Heizungs-/Lüftungstechnik etc. die Attikahöhe von 10 m überschreiten.

Die Befestigung der Stellplatzflächen erfolgt mit einem versickerungsfähigen Pflaster.

Eine mind. 10 m³ große Zisterne wird festgesetzt.

Die Anlieferung wird, je nach Erfordernissen, im Bereich der Feuerwehrumfahrt, an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudefront erfolgen.

Das Gebäude weist in beiden Geschossen insgesamt eine BGF von ca. 8.200m² auf. Es ergibt sich eine maximale Verkaufsfläche von ca. 6.000 m².

Dabei soll derzeit noch keine genaue Festlegung hinsichtlich der Anzahl und der Einzelgrößen der verschiedenen Fachmärkte erfolgen, um der erforderlichen Flexibilität jederzeit Rechnung tragen zu können.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Kapitel 4 sind sowohl auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.52.1.1 „Nördlich des Lamboywaldes“ als auch auf das beantragte Vorhaben abgestimmt.

6. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss in verkehrlicher Hinsicht nicht mehr erschlossen werden. Die An- und Abfahrt zu dem Projektvorhaben erfolgt ausschließlich über die Oderstraße. Um die Sicherheit und Leichtigkeit auf der Oderstraße auch weiterhin aufrecht erhalten zu können, wird nur eine Grundstückszufahrt zugelassen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Oderstraße wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, weil eine Linksabbiegespur auf der Oderstraße hergestellt und der erforderliche öffentliche Straßenraum dadurch planungsrechtlich gesichert werden muss.

Eine Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2005 beurteilt die vom Vorhaben möglicherweise ausgehende Belastungen an den Knotenpunkte:

- Bruchköbler Landstraße/Oderstraße und
- Lamboystraße/Oderstraße

wie folgt:

„Die Auswirkungen auf die Qualität des Verkehrsablaufs an den untersuchten Knotenpunkten werden als sehr gering eingeschätzt. Eine Erhöhung der mittleren Wartezeiten ist kaum feststellbar. Die Auslastung der Knotenpunkte verändert sich durch die zusätzlichen Verkehre des Möbelmarktes nicht spürbar. Ein Ausbau der untersuchten Knotenpunkte zur Abwicklung der durch den Möbelmarkt zu erwartenden Verkehre ist nicht erforderlich.“

Die dem Vorhaben vorgelagerte Verkehrsgrünfläche mit Birkenreihen kann mit Ausnahme im Bereich der Grundstückszufahrt erhalten bleiben. Durch die Forderung einer Linksabbiegespur müssen 4 Birken beseitigt werden, die an einer anderen Stelle neu gepflanzt werden.

Das Projektgebiet wird im Norden durch die BAB 66 begrenzt. Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen jeweils gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Entsprechend den gesetzlichen Forderungen wird das Vorhaben um 40 m von dem befestigten Fahrbahnrand der BAB 66 abgerückt und der Zwischenraum mit einer Bauverbotszone und mit Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Die Bauverbotszone ist mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Die Wälder“ identisch.

Das Projektgebiet ist durch eine Haltestelle an der Oderstraße an den ÖPNV sowie an das Radwegenetz auf der Oderstraße angeschlossen.

7. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Die in Kapitel 4 aufgeführten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen in den Grundzügen den Festsetzungen des Rechtsplanes vom 02.10.1992. Hiervon ausgenommen ist die besondere Art der baulichen Nutzung, die von Gewerbegebiet in sonstiges Sondergebiet „Möbelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Abs. 2 BauNVO geändert wurde.

Die Festsetzung „Sondergebiet-Möbelmarkt“ entspricht der Eigenart des Baugebietes. Das Vorhaben entspricht ebenso der Eigenart der näheren Umgebung und wird an einem Standort gesichert, der in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden wird. Das zu erwartende

Verkehrsaufkommen ist aufgrund der ausgebauten Verkehrsfläche aufnahmefähig.

Schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG liegen nicht vor. Erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben in Bezug auf den Zu- und Abgangsverkehr nicht erzeugt. Durch das Vorhaben werden die Nutzungen anderer Grundstücke nicht eingeschränkt, Zu- und Anlieferungsverkehr anderer Grundstücke nicht behindert; Wohngrundstücke durch Immissionen nicht beeinträchtigt.

Die infrastrukturelle Ausstattung, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen sind vorhanden. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben kann sich an einem Verkehrsknotenpunkt, dem Hanauer Kreuz mit dem Zubringer Oderstraße gut entwickeln.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen macht den Bau zusätzlicher neuer und größerer Verkehrsanlagen nicht erforderlich. Der Zufahrtsweg Oderstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

Lediglich die von der Stadt Hanau planerisch geforderte Linksabbiegespur (optionaler späterer Ausbau) bewirkt eine geringfügige Umgestaltung der Oderstraße im Zufahrtsbereich des Grundstücks.

Aufgrund der bestehenden nachbarlich großflächigen Einzelhandelsbetriebe fügt sich das Vorhaben in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen ein, sodass keine bewältigungsbedürftige Konflikte erzeugt oder vorhandene Konflikte verstärkt werden.

Das Vorhaben hält sich an das in dem Bereich gegebene Maß der Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung/Abwasserableitung und sonstige wasserwirtschaftliche Belange

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Hausanschluss des Vorhabens an eine bestehende Wasserversorgungsleitung. Wasserlieferant sind die Stadtwerke Hanau GmbH. Die Versorgung des Vorhabens mit Trink- und Löschwasser (3.200 l/min bzw. 192 m³/h) ist gewährleistet.

- **Gebiet für die Grundwassersicherung**

Ein Gebiet für die Grundwassersicherung wird durch das Vorhaben nicht berührt.

- **Trinkwasserschutzgebiet**

Trinkwasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

- **Heilquellenschutzgebiet**

Ein Heilquellenschutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht berührt.

- **Bodenversiegelung**

Aufgrund der Betriebsart ist eine Versiegelung unumgänglich. Auf Versickerungseinrichtungen musste verzichtet werden, da der Grundwasserspiegel sehr hoch ansteht.

- **Überschwemmungsgebiete**

Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

- **Abwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Oderstraße abgeleitet und das anfallende Regenwasser über einen vorhandenen Regenwasserkanal und Rückhaltekanal (DN 2600) dem Hebewerk Fallbach (mit Abschlag in den Fallbach) zugeführt. Der max. Versiegelungsgrad beträgt gemäß Generalentwässerungsplan 60 %.

- **Kläranlage**

Die Abwässer der Stadt Hanau werden in einer mechanisch-biologischen und chemischen Kläranlage der Reinigung unterzogen. Das gereinigte Abwasser erfüllt die vom Gesetzgeber vorgegebenen Einleitungsparameter in einen öffentlichen Vorfluter, im vorliegenden Fall den Main.

Die Zuführung und Einleitung zusätzlicher Schmutz- und Regenwasser aus dem Projektgebiet wurde im Vorfeld untersucht.

Entsprechende Vorgespräche haben bereits mit der Stadtverwaltung Hanau stattgefunden.

- **Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

- **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Das Gelände wurde auf Bodenverunreinigungen untersucht. Gemäß dem Gutachten des Instituts für Geotechnik vom 07.03.2005 wird eine wasserdichte Umschließung einer Baugrube erforderlich (soweit eine Baugrube geplant ist).

Die beim Baugrubenaushub anfallenden Böden, insbesondere die bindigen Deckschichten (Auffüllungen), wurden einer abfalltechnischen Deklarationsanalytik unterzogen. Die Ergebnisse dieser umwelttechnischen Untersuchungen wurden ebenfalls gutachterlich kommentiert. Dabei ist aus umwelttechnischer Sicht ein weiterer Handlungsbedarf anzuzeigen. Bei Bauarbeiten ist eine Kontrolle des Bodenaushubes erforderlich.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt und wird durch die Stadtwerke Hanau GmbH gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Trafostation.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt in Hanau, an der Oderstraße zwischen zwei vorhandenen Fachmärkten, einen Möbelmarkt zu errichten. Das Vorhaben genießt Standortgunst an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem durch die Nähe zum Hanauer Kreuz. Das Vorhaben stellt sich als großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar und soll im **Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich des Lamboywaldes“** errichtet werden. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann eine Plangenehmigung nicht erfolgen, weil ein solches Vorhaben nur in einem „sonstigen Sondergebiet“ und nicht in einem Gewerbegebiet städtebaulich integriert werden kann (vergleiche Kapitel 1). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Bauplanungsrecht für einen Möbelmarkt geschaffen werden.

Gemäß § 2a BauGB sind in einem Umweltbericht die auf Grund einer Umweltverträglichkeitsprüfung die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

In Ergänzung zur Planbegründung (vergleiche Kapitel 7) und zum Fachgutachten Eingriffs-/Ausgleichsplan zum Bebauungsplan „SO-Möbelmarkt-Oderstraße“ werden in den nachfolgenden Ausführungen die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben bewertet. Bewertungsgrundlage sind die bisher im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Sondergutachten (siehe Anhang bzw. Quellenverzeichnis) sowie eigene Erhebungen.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB (2004) erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

9.3 Ziele des Umweltschutzes

9.3.1 Aussagen des Regionalplans

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Gebiet nach der Siedlungsstruktur als Bereich für „Industrie und Gewerbe-Bestand“ und am Nordrand als „Grünfläche“ ausgewiesen.

9.3.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

In der Entwicklungskarte ist am Projektstandort der Siedlungs- Industrie- und Gewerbebereich - Bestand dargestellt.

9.3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Hanau liegt der zukünftige Möbelmarkt in einer gewerblichen Baufläche (G). Um eine Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ableiten zu können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert und die Fläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Art der Nutzung „Möbelmarkt“ dargestellt.

9.3.4 Landschaftsplanerisches Gutachten

Gemäß dem o. g. Gutachten der Stadt Hanau ist der Standort des Vorhabens als rechtliche ausgewiesene gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. In Vorbemerkungen wurde sich jedoch zu der Bebauung zwischen Oderstraße und BAB 66 kritisch geäußert.

Da hier jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, stellt sich nun nicht mehr die Frage, ob grundsätzlich eine Bebauung erfolgen soll, sondern nur noch, ob die geplante veränderte Nutzung (SO gegenüber GE) landschaftsplanerisch zu vertreten ist. Es ändert sich jedoch weder die GRZ von 0,6 noch wird in das Landschaftsschutzgebiet eingegriffen.

9.3.5 Schutzgebiete

Am nördlichen Rand des Projektgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Die Wälder“. Aufgrund der Schutzgebietsverordnung findet keine Hochbautätigkeit in den geschützten Flächen statt. Lediglich eine Feuerwehrumfahrt wird vorgesehen.

9.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

9.4.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

9.4.1.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund der Lage werden keine Wohngebiete tangiert, sodass Verkehrsimmissionen durch erzeugenden Verkehr auf die Wohngrundstücke

ausgeschlossen werden können. Es kommt jedoch zu einer Luftbelastung durch die Abgase der Fahrzeuge.

9.4.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Beurteilung ist nicht die nachfolgende Darstellung des realen Zustandes, sondern das rechtskräftige Gewerbegebiet als Bestand heranzuziehen.

Pflanzen

Die reale Vegetation im Plangebiet wird geprägt durch Verkehrsgrünflächen mit Rasen und jungen Gehölzen aus Birken. Aufgrund der sehr geringen Strukturvielfalt ist im Planungsraum nur ein geringer floristischer Artenreichtum vorhanden.

Tiere

Am Projektstandort sind die Habitate stark durch die Siedlungstätigkeit geprägt und eingeschränkt.

9.4.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegt z.T. eine Gley-Braunerde vor.

Im Bereich von Auffüllungen ist der Bodenaushub auf evtl. Belastungen zu untersuchen; siehe Gutachten des Instituts für Geotechnik vom 07.03.2005.

Hiernach wird eine wasserdichte Umschließung einer Baugrube erforderlich (soweit eine Baugrube geplant ist).

Die beim Baugrubenaushub anfallenden Böden, insbesondere die bindigen Deckschichten (Auffüllungen), wurden einer abfalltechnischen Deklarationsanalytik unterzogen. Die Ergebnisse dieser umwelttechnischen Untersuchungen wurden ebenfalls gutachterlich kommentiert. Dabei ist aus umwelttechnischer Sicht ein weiterer Handlungsbedarf anzuzeigen. Bei Bauarbeiten ist eine Kontrolle des Bodenaushubes erforderlich.

9.4.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser liegt bei nur 1 m unter Geländeoberkante.

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstock beträgt 5-15 l/s. Es ist ein Porengrundwasserleiter.

Es liegt ein durchlässiger Grundwasserleiter mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit vor.

Von seiner Beschaffenheit her ist das Grundwasser mit einer Gesamthärte von >18°d.H. hart. Es ist ein Gebiet mit örtlich störendem Eisen- und Mangangehalt.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

9.4.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Klimagutachten der Stadt Hanau (1991) hat das Plangebiet nur z.T. untersucht, da es sich an der Grenze der Aufnahmen befindet. Die Planungshinweise empfehlen im gesamten Bereich des „Gewerbegebietes Nord“ Kaltluftflächen zu erhalten.

Hier ist jedoch zu beachten, dass die derzeitige Rechtslage (Gewerbegebiet) jederzeit eine Bebauung des Grundstückes zulässt bzw. ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf eine Bebauung besteht.

Beurteilung zum Kaltluftabfluss

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzwelliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstige Vegetation für die Entstehung der Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen. Ungeeignet sind Flächen, die sich aufheizen, wie versiegelte oder teilversiegelte Flächen.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt so das Plangebiet so gut zur Kaltluftentstehung bei. Der Kaltluftfluss kann jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes in einer Mulde nicht abfließen. Zudem wird ein Abfluss durch den Lamboywald im Süden, die BAB 66 im Norden und bestehende Gebäude im Osten und Westen verhindert.

9.4.1.6 Schutzgut Landschaft

Landschaftlich ist der Planungsraum sehr wenig strukturiert und von geringer Reliefenergie. Eine Erholungsnutzung konnte durch die eingetretene Siedlungstätigkeit auf der Fläche nicht stattfinden.

9.4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

keine

9.4.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geringen Biotopwerte und derzeitigen Nutzungsstrukturen mit trennenden Straßentrassen und herangeführter Siedlungstätigkeit führen zu keinen erheblichen Wechselwirkungen.

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

9.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Beurteilung ist das rechtskräftige Gewerbegebiet als Bestand heranzuziehen.

9.5.1.1 Schutzgut Mensch

Bei Realisierung des Möbelmarktes würde das Verkehrsaufkommen in der Oderstraße erhöhen und zu erhöhten Lärmemissionen führen.

Die Menschen werden aufgrund der sich eingestellten Siedlungsstruktur durch das Vorhaben nicht unzulässig beeinträchtigt.

9.5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens erfolgt ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen. Dieser führt zur Beseitigung der vorhandenen sehr geringwertigen Habitat- und Biotopfunktion.

9.5.1.3 Schutzgut Boden

Die neu versiegelbare Fläche (gegenüber dem Rechtsplan GE) beträgt lediglich 330 m².

Auf diesen Bereichen kommt es zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, Bodenlufthaushaltes, Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens. Einer land- oder forstwirtschaftlichen Funktion wird die Fläche dauerhaft entzogen.

9.5.1.4 Schutzgut Wasser

Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen. Das von den Stellplatzflächen und dem Vorhaben abgeleitete Niederschlagswasser wird, soweit es nicht auf den Stellplätzen bereits zur Versickerung kommt, in die Kanalisation (Trennsystem) eingeleitet und der Vorflut zugeführt.

Die Stellplatzflächen werden z.T. versickerungsfähig hergestellt.

Zur Regenwasserrückhaltung wird eine mind. 10 m³ große Zisterne vorgesehen.

9.5.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Die günstige Vegetation für die Entstehung der Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen. Ungeeignet sind Flächen, die sich aufheizen wie versiegelten oder teilversiegelte Flächen.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt so das rechtskräftige Gewerbegebiet nicht zur Kaltluftentstehung bei.

9.5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftlich ist der Projektstandort nicht strukturiert und reliefarm. Der Projektstandort ist vom örtlichen und überörtlichen Straßensystem gut einsehbar.

Das Projektgebiet eignet sich aufgrund der eingetretenen Siedlungstätigkeit und der geringen Vielfalt nicht für die Tageserholung.

9.5.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch ein vorsorglicher Hinweis unter Ziffer 3.2 aufgenommen worden.

9.5.2 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleich

Maßnahmen zur Minimierung eines Eingriffs sind solche, die direkt im Plangebiet stattfinden. Unterstützt werden diese minimierenden Maßnahmen durch eine vorlaufende, die Umwelt schonende Planung.

9.5.2.1 Schutzgut Mensch

Da die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch nicht negativ sind, müssen keine entsprechenden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Ausgleich getroffen werden.

9.5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die markante Birkenallee an der Oderstraße kann mit Ausnahme eines Teilabschnittes im Bereich der Grundstückszufahrt erhalten bleiben. Eine Weidengruppe an der Autobahn muss zugunsten einer Gebäudeumfahrung weichen.

Der Eingriff ist an diesem Standort nicht ausgleichbar. Daher erfolgt der Ausgleich durch die Anpflanzung von 10 Birken entlang der Oderstraße und dem Landschaftsschutzgebiet.

9.5.2.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelungen können durch die geplante Nutzungen nur dadurch minimiert werden, dass die Besucherstellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

9.5.2.4 Wasser

Der Oberflächenabfluss wird in ein Rückhaltesystem und in eine Zisterne eingeleitet. Es erfolgt dadurch ein verzögerter Wasserabfluss.

9.5.2.5 Klima

Soweit es die geplante Nutzung zulässt, werden Begrünungsmaßnahmen im Parkplatzbereich durchgeführt.

9.5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Projektstandort stellt eine Siedlungslücke zwischen zwei vorhandenen Fachmärkten dar.

9.5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht bekannt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch ein Hinweis unter Ziffer 3.2 aufgenommen worden.

9.5.3 Beurteilung der verbleibenden nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen

Zur Beurteilung ist das rechtskräftige Gewerbegebiet als Bestand heranzuziehen.

9.5.3.1 Schutzgut Mensch

- keine -

9.5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Biotopstrukturen ausgeglichen und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Es verbleibt kein Eingriff.

9.5.3.3 Schutzgut Boden

Die neu versiegelbare Fläche beträgt lediglich 330 m².

Der Eingriff wird aufgrund der Kleinflächigkeit des zusätzlichen Versiegelung sehr gering sein.

9.5.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Rückhaltesysteme werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt vermindert. Der Eingriff wird nur gering sein.

9.5.3.5 Schutzgut Luft und Klima

- keine -

9.5.3.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Ersatzpflanzungen und des bestehenden negativen Voreingriffszustandes wird der Eingriff gering sein.

9.5.3.7 Kultur- und Sachgüter

- keine -

9.5.3.8 Wechselwirkungen

Durch die Vorgaben des bestehenden Rechtsplans, die geringe Wertigkeit des Gebietes und den Vermeidungsmaßnahmen wird eine Beeinträchtigung der Schutzgüter entweder vermieden oder ausgeglichen.

9.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Vorhabens würde eine gewerbliche Bebauung mittelfristig auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgen. Die Eingriffe wären nur geringfügig unterschiedlich (z.B. die Weidengruppe würde bestehen bleiben).

9.6 Standortalternativen

An der Oderstraße haben sich zwischen dem Möbeleinrichtungshaus IKEA und dem Teppichfachmarkt KIBEK insgesamt und konzentriert großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die Lage dieser Betriebe genießt Standortgunst über die Oderstraße durch die Nähe zum Hanauer Kreuz an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Wohngebiete werden weder durch den Besucherverkehr noch durch den Lieferverkehr berührt. Aufgrund einer noch zu schließenden Baulücke ist das beabsichtigte Vorhaben städtebaulich vertretbar, so dass sich keine Standortalternativen ergeben.

9.7 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

- keine -

9.8 Darstellung der Verwendung der technischen Verfahren und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

- keine -

9.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Bei Durchführung der geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Stadt Hanau dokumentiert die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens 5 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahmen.

9.10 Zusammenfassung des Umweltberichts

Ein Vorhabenträger beabsichtigt in Hanau an der Oderstraße, zwischen zwei vorhandenen Fachmärkten, einen Möbelmarkt zu errichten und somit eine Siedlungslücke mit einer Größe von ca. 1,0 ha zu schließen. Das Vorhaben genießt Standortgunst an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem durch die Nähe zum Hanauer Kreuz und dem Zubringer Oderstraße. Die Oderstraße ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig. Umbauten auf der Oderstraße erfolgen lediglich durch den Einbau einer Linksabbiegespur auf das Grundstück. Das Vorhaben ist über die vorhandenen vorgelagerten Rad- und Fußwege erreichbar. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabens.

Das Vorhaben stellt sich als großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar und soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich des Lamboywaldes“ errichtet werden. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann eine Plangenehmigung nicht erfolgen, weil ein solches Vorhaben nur in einem „sonstigen Sondergebiet“ und nicht in einem Gewerbegebiet städtebaulich zugelassen werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Bauplanungsrecht für einen Möbelmarkt geschaffen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Luft, Landschaftsbild und Erholung sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben kommt es nur zu geringfügigen Mehrbeeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan.

Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

In die überplanten Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes „Die Wälder“ wird baulich nur für die Feuerwehrumfahrt eingegriffen.

Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden.

9.11 Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG

Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen, 1:300.000

Wiesbaden 1991

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG

Bodenkundliche Übersichtskarte Hessen

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT; VERKEHR UND
ENTWICKLUNG

Hessen, Klimafunktionskarte 1: 200.000

Wiesbaden, Oktober 1997

ARCHITEKTURBÜRO MICHAEL RACK

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gelnhausen, den November 2005

PLANUNGSGRUPPE **ZEÖ**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Möbelmarkt - Oderstraße“ Stadt Hanau,
Hanau-Wolfgang, November 2005

PLANUNGSGRUPPE **ZEÖ**

Eingriffs-/Ausgleichsplan zum Bebauungsplan „Möbelmarkt -Oderstraße“ Stadt
Hanau

Hanau-Wolfgang, November 2005

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Regionalplan Südhessen 2000, Darmstadt, November 2000

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000,

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG

Darmstadt, Januar 2000

INSTITUT FÜR KOMMUNALE WIRTSCHAFT UND PLANUNG (IKU)

Neue Umweltprüfungen in der Bauleitplanung (Fachtagung)

Frankfurt, März 2002

KLIMAGUTACHTEN DER STADT HANAU

Offenbach, 1992

LANDSCHAFTSPLANERISCHES GUTACHTEN DER STADT HANAU

Frankfurt, 2001

VERKEHRSGUTACHTEN

Heinz+Feier, Oktober 2005

Aufgestellt im Auftrag des

Vorhabenträgers:

Novoprojekt GmbH + Co KG

Rudolf-Diesel-Str. 4

63571 Gelnhausen

Gelnhausen, den.....

.....
(Gerhard Walther)
Geschäftsführer

durch:

Planungsgruppe ZEG

Hanau-Wolfgang, den 09.03.2006

.....
Dipl. Ing. J. H. Zimmer, Dipl. Ing. T. Egel

Der Begründung zum Bebauungsplan und dem Umweltbericht wird zugestimmt:

Magistrat der Stadt Hanau

Hanau, den

Siegel

.....
(Müller)
Baudezernent

Anlage 1 - Einzelhandelsgutachten (CIMA/BBE Mai 2005)

Anlage 2 - Geotechnikgutachten (März 2005)

Anlage 3 - Verkehrsgutachten (Oktober 2005)

Anlage 4 - Ausnutzungsnachweis (Architekturbüro Rack, November 2005)

Anlage 5 - Stellplatznachweis (Architekturbüro Rack, November 2005)