

Stadt Hanau
Stadtteil Steinheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP Nr. 23 „Darmstädter Straße Süd“

B e g r ü n d u n g

Satzungsexemplar

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PB00043-P
Stand: Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2 Übergeordnete Planungen.....	3
3 Bestehendes Baurecht	3
4 Lage und Verkehrsanbindungen.....	3
5 Bestandsbeschreibung und - bewertung.....	4
6 Planung	6
7 Umweltbericht.....	9
8 Eingriff / Ausgleich.....	9
9 Ver- und Entsorgung	10
10 Altstandorte / Altflächen	11
11 Denkmalschutz	12
12 Städtebauliche Daten.....	12

Anlagen:

- Bestandskarte
- Faunistische und floristische Erhebung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Umweltbericht
- Baugrundgutachten vom 16.04.2010 sowie ergänzende Stellungnahme vom 20.08.2010 und Baugrundgutachten mit abfalltechnischer Bewertung vom 16.06.2008 sowie ergänzender Bewertung vom 01.09.2010
- Schalltechnische Untersuchung vom Büro Fritz Ingenieure, Einhausen vom 30.08.2010 sowie ergänzende Stellungnahme vom 05.04.2011

1 Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma Flexa GmbH & Co Produktion und Vertrieb KG geschaffen. Die in Rede stehende Firma mit ihrem Firmensitz in der Darmstädter Straße Nr. 184 in Hanau-Steinheim beabsichtigt, unmittelbar westlich angelagert an den bestehenden Firmensitz, im Zuge der Erweiterung von Produktions- und Lagerkapazitäten, den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle.

Vorhabenträger des Projektes ist die „Stenger Hallenbewirtschaftung GbR mbH“. Sie wird die Hallenbewirtschaftung sowie das eigentliche Bauvorhaben realisieren und die Firma Flexa GmbH & Co. Produktion und Vertrieb KG die Halle und Fläche dann entsprechend nutzen.

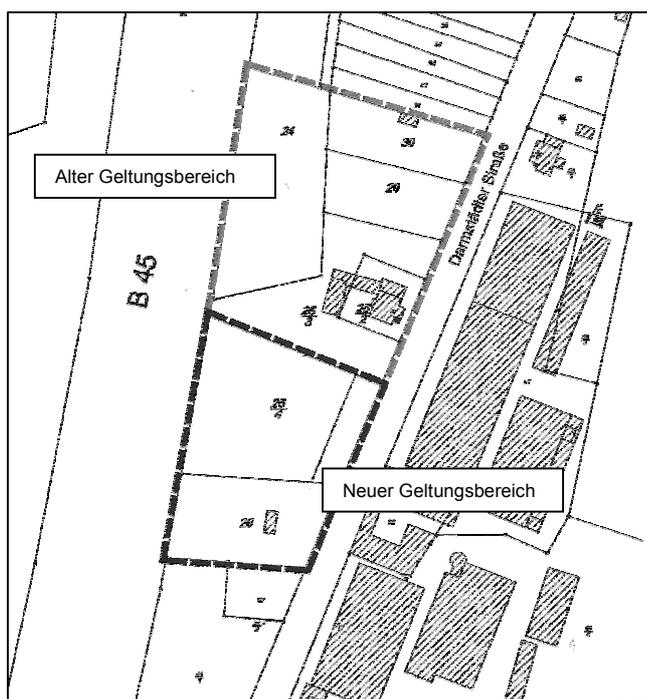
Durch die unmittelbare Angrenzung der Planungsfläche an die bestehenden Werksanlagen der o.g. Firma Flexa ergeben sich hinsichtlich der geplanten Fertigung sowie der Logistik gewisse Synergieeffekte.

Ursprünglich war vorgesehen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dahingehend auszugestalten, dass gleichzeitig eine Baufläche für einen ersten und zweiten Bauabschnitt festgesetzt wird.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen seitens des Vorhabenträgers wird nun der Geltungsbereich verkleinert bzw. auf die Flächen des vorgesehenen 1. Bauabschnittes reduziert.

Vergleicht man den nun vorliegenden Geltungsbereich mit dem Planungsstand aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung des Planes vom 15.10.2010 bis 15.11.2010, so wird ersichtlich, dass sich der Geltungsbereich von ehemals ca. 12.100 m² nunmehr auf ca. 4.800 m² reduziert. In nachfolgendem Übersichtsplan wird der geänderte Geltungsbereich nochmals graphisch dargestellt.

Katasterkarte mit eingezeichnetem ehemaligem Geltungsbereich und nun reduziertem Geltungsbereich



2 Übergeordnete Planungen

Im Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main wird die Fläche bereits als „Gewerbliche Baufläche – geplant“ dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes und ist somit aus der städtebaulichen Zielvorstellung des Regionalverbandes sowie der Stadt Hanau entwickelt.

Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan



3 Bestehendes Baurecht

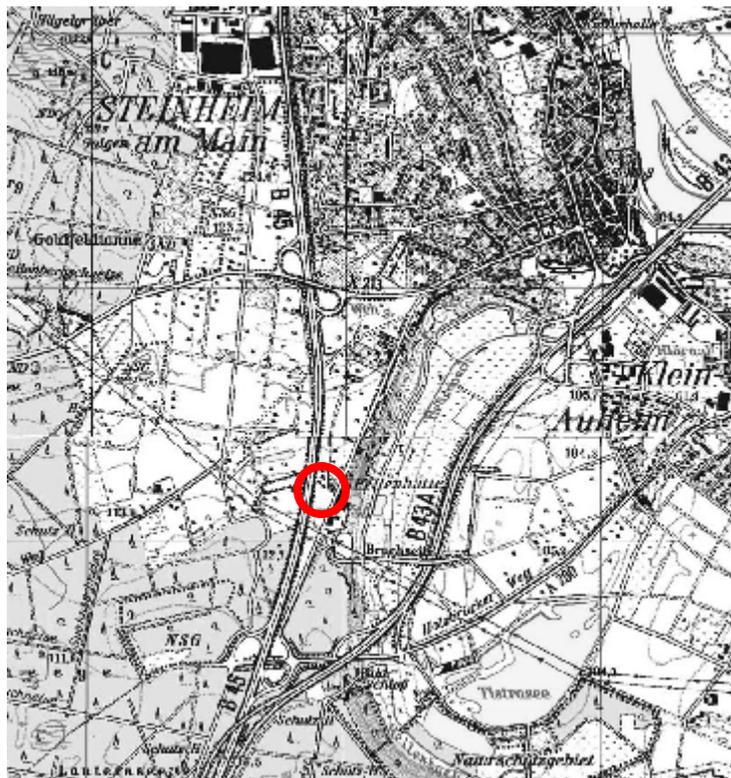
Der Geltungsbereich mit den dort vorhandenen Nutzungen ist bauplanungsrechtlich zurzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen.

4 Lage und Verkehrsanbindungen

Wie der nachfolgend eingefügten Übersichtskarte zu entnehmen ist, liegt die Planungsfläche südlich der Ortslage von Hanau - Steinheim unmittelbar östlich der Bundesstraße 45. Die Projektentwicklungsfläche grenzt im Osten an das bestehende Firmengelände der Flexa GmbH & Co Produktion und Vertrieb KG und umfasst die Grundstücke Gemarkung Groß-Steinheim, Flur 4 Nr. 25/4 und Nr. 26 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,48 ha.

Das Plangebiet sowie das vorhandene Werksgelände der Firma Flexa wird über die Darmstädter Straße erschlossen, welche im Norden an die Kreisstraße 213 und im Süden an die Kreisstraße 200 angebunden ist. Durch die unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße 45 im Westen und die Bundesstraße 43a im Osten ergeben sich aus verkehrstechnischer Sicht zur planerisch vorgesehenen gewerblichen Erweiterungen keine Probleme. Darüber hinaus liegt die Fläche abgerückt vom Siedlungsbereich, sodass auch diesbezüglich mit keinen erheblichen Störungen von schutzbedürftigen Nutzungen zu rechnen ist.

Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes



5 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Wie der als Anlage beigefügten Bestandsdokumentation zu entnehmen ist, bestehen innerhalb des Plangebietes recht differenzierte Nutzungsstrukturen. Der überwiegende Teil der Planungsfläche ist als Brach- bzw. Sukzessionsbereich mit reichhaltigen Gehölzstrukturen zu beschreiben. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um brachgefallene ehemalige Grünlandstandorte, die sich aufgrund der Nichtnutzung zu Hochstaudenfluren bzw. Altgrasbestände mit zunehmender Verbuschung entwickelt haben. Entlang der westlich angrenzenden Bundesstraße 45 besteht ein linear ausgeprägter Gehölzbestand, der aufgrund seiner Größenausdehnung bzw. der vorhandenen Baum- und Strauchbestände stark in Erscheinung tritt.

Innerhalb des im Geltungsbereich liegenden Flurstückes Nr. 26 (südlichster Teil des Geltungsbereiches) besteht bereits derzeit ein Lagerzelt der Fa. Flexa. Dieses Flurstück ist weitestgehend als Schotterfläche zu beschreiben und wird im rückwärtigen Bereich zur Darmstädter Straße hin als Stellplatzfläche für die Mitarbeiter genutzt.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Wohnhaus mit zugehörigen Hof- und Gartenflächen an, welches sich ebenfalls im Besitz der Firma Flexa befindet.

Östlich des Plangebietes grenzen, wie bereits erwähnt, das Betriebsgelände der Fa. Flexa GmbH & Co. Produktion und Vertrieb GmbH mit ihren Büro- und Produktionsgebäuden bzw. -hallen an. Südlich davon liegt das Vereinsgelände des SG Germania Steinheim mit Vereinsgaststätte und Sportplatz. Nördlich davon befindet sich ein einzelnes Wohngebäude. Weitere vereinzelt Wohngebäude sind ca. 70 m weiter nördlich ebenfalls östlich der Darmstädter Straße gelegen.

Kataster mit Geltungsbereich



Bei Betrachtung der Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird ersichtlich, dass trotz der zum Teil starken anthropogenen Vorprägung des Plangebietes eine gewisse ökologische Wertigkeit besteht. Als anthropogene Vorprägung sind die unmittelbar westlich angrenzende Bundesstraße 45 und die unmittelbar östlich angrenzende gewerbliche Nutzung zu nennen.

So hat sich allerdings durch eine Nichtnutzung in einem Teilbereich des Plangebietes eine sukzessive Vegetation entwickelt, die eine gewisse ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna beinhaltet. Resultierend aus dieser Einschätzung wurden eine faunistische und floristische Erhebung sowie eine spezielle artenschutz-

rechtliche Prüfung vorgenommen. Dieses Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Wie bereits unter Pkt. 1 der Begründung kurz erörtert, wurde der Geltungsbereich im Rahmen der fortschreitenden Projektierung der Planung reduziert. Die o.g. artenschutzrechtliche Einschätzung sowie floristische und faunistische Erhebung wurde damals noch für den gesamten ursprünglich geplanten Geltungsbereich vorgenommen.

Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan nochmals dargelegt und bewertet.

6 Planung

Bei der Firma Flexa handelt es sich um ein Inhaber geführtes Familienunternehmen, welches vor mehr als 60 Jahren gegründet wurde. Die Firma entwickelt und produziert so genannte Schutzschlauchsysteme für verschiedenste Einsatzgebiete. Der Betrieb beschäftigt derzeit ca. 150 Mitarbeiter und ist über Handelspartner und Vertretungen in allen bedeutsamen Wirtschaftsregionen der Welt vertreten.

Zum Zwecke der Standortsicherung und der damit verbundenen Absicherung von Arbeitsplätzen ist die geplante Betriebsausweitung insbesondere auch zur Schaffung von Fertigungs- und Lagerkapazitäten an dem geplanten Standort erforderlich.

Die Flächen des im Geltungsbereich liegenden Flurstücks Nr. 26 werden aufgrund des dringenden Bedarfes zum Teil heute schon für eine temporäre Lagerhalle und als Stellplatzfläche genutzt. Dieser Übergangsnutzung soll nunmehr durch die Planung der neuen Halle abgeholfen werden.

Im Zuge der Erweiterung der Produktions- und Lagerkapazitäten plant die Firma Flexa im Zusammenwirken mit der Stenger Hallenbewirtschaftung GbR mbH den Neubau einer ca. 2.000 m² großen Produktions- und Lagerhalle. Planerisch vorgesehen ist eine Kombination aus Produktions- und Lagerhalle. Wie bereits erörtert, liegt der Standort dieser neuen Hallen westlich angelagert an den derzeitigen Firmensitz der Flexa und wird lediglich durch die Darmstädter Straße räumlich getrennt.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe obige Karte) gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Vorhabenträger ist die „Stenger Hallenbewirtschaftung GbR mbH, Darmstädter Straße 184, 63456 Hanau“, die bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

Geplant ist die Errichtung eines Hallenbaus von ca. 61 m x ca. 34 m mit etwa 8 m Höhe samt zugehörigen Stellplatz- und Betriebsflächen.

Als Art der baulichen Nutzung wird in Übereinstimmung mit der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da im Hinblick auf die dynamische Entwicklung im Bereich der Produktion von Schutzschlauchsysteme für verschiedenste Einsatzgebiete einerseits ein Spielraum bezüglich der einzelnen gewerblichen Nutzungen verbleiben soll aber andererseits auf keinen Fall das gesamte Spektrum der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen zugelassen werden soll, wird von der durch § 12 Abs. 3 a BauGB ermöglichten Festsetzung Gebrauch gemacht, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für den Fall, dass sich aus der betrieblichen Entwicklung bei den Nutzern des Vorhabens Änderungswünsche ergeben, kann dies dann durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger einvernehmlich vereinbart werden.

Durch die festgesetzte abweichende Bauweise soll insbesondere klargestellt werden, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, während die sich nach HBO ergebenden Grenzabstände weiterhin einzuhalten sind.

Bei Betrachtung des unter Pkt. 1 eingefügten Übersichtsplanes mit dem ehemaligen Geltungsbereich (Geltungsbereich aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) wird ersichtlich, dass durch die ehemals geplante Heranrückung des Gewerbegebietes an ein im Nordosten angrenzendes Wohnhaus im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung benötigt wurde. Die maßgeblichen Geräusche beim Betrieb der geplanten Anlage gehen von der Kältemaschine sowie nächtlichen Fahrzeugbewegungen aus. So hat die schalltechnische Untersuchung allerdings ergeben, dass die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz durch die Betriebserweiterung der Flexa GmbH eingehalten werden. Somit ergeben sich keine weiteren Konsequenzen auf Ebene des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da bei Betrachtung des nun reduzierten Geltungsbereiches ersichtlich wird, dass die bauliche Entwicklung des Gewerbebetriebes sich auf die südlich gelegenen Flurstücke Nr. 25/4 und 26 und somit den 1. Bauabschnitt beschränkt. Die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes werden nach wie vor, auch bei alleiniger Realisierung des ersten Bauabschnittes, erfüllt. Die Aussagen zum ersten Bauabschnitt in der schalltechnischen Untersuchung bleiben unverändert gültig. Diesbezüglich wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom Büro Fritz abgegeben. Diese liegt der Begründung als Anlage bei. Gemäß § 12 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet. Entsprechend gilt dies für das der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegende Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Betriebsbeschreibung und Betriebsabläufe.

Wie bereits ausgeführt, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Gewerbelärmeinwirkungen auf das benachbarte Wohnhaus, Darmstädter Straße 168 betrachtet.

Das schalltechnische Gutachten der Fa. Fritz GmbH vom 30.08.2010, Nr. 10192-Ass-1, liegt der Begründung als Anlage bei. Die in der Prognose zugrunde gelegten Ausgangswerte (wie z. B. Schallleistungspegel, Abschirmmaße usw.) sind bei allen Baumaßnahmen und beim Anlagenbetrieb einzuhalten. Bei Abweichungen vom schalltechnischen Gutachten ist im Bauverfahren der Nachweis vorzulegen, dass der Stand der Schallschutztechnik sowie die angesetzten Immissionsrichtwerte/-anteile in der Stellungnahme des RP Darmstadt vom Nov. 2010 auch im Abweichungsfall eingehalten werden.

Vor dem Hintergrund des Bodenschutzgedankens gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird, um eine angemessene gewerbliche Ausnutzbarkeit dieses Bereiches zu ermöglichen, eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert bleibt zwar unter dem Höchstwert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete, wird allerdings bei vorliegendem Planungsfall als sinnvoll angesehen, um eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Um dabei jedoch eine allzu hohe Bebauung entlang der Darmstädter Straße zu vermeiden und das entstehende Bauvolumen zu begrenzen, erfolgt eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9 m – bezogen auf die Straßenoberkante der Darmstädter Straße. Die Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird dahingehend erweitert, dass die festgesetzte Gebäudehöhe für technische Aufbauten um 1,5 m überschritten werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen näher bestimmt werden, sind flächenhaft und etwas großzügiger als das Vorhaben selbst ausgewiesen, um einen gewissen gestalterischen Freiheitsgrad bei der Anordnung und Stellung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück zu eröffnen bzw. noch Erweiterungen in geringfügigem Umfang zuzulassen. Andererseits ist die östliche Baugrenze so ausgewiesen, dass das zukünftige Gebäude einen Mindestabstand zur Darmstädter Straße einhält, bzw. die westliche Baugrenze so festgesetzt, dass sie außerhalb der Bauverbotszone der B 45 gelegen kommt.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, wodurch sichergestellt werden soll, dass diese Anlagen unmittelbar entlang der geplanten Zufahrt/Umfahrung angegliedert bzw. außerhalb der genannten Bauverbotszone der B 45 errichtet werden.

Mit Blick auf den derzeitigen Gehölzbestand ist eine Teilfläche im Westen des Plangebietes als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um hier die vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Der Bebauungsplan schreibt somit hier lediglich den Erhalt der hier bereits vorhandenen Bäumen und Sträuchern vor und keine Aufwertung gegenüber dem Bestand, etwa durch ergänzende Pflanz- und/oder Umgestaltungsmaßnahmen. Es handelt sich dabei um eine klassische Minimierungsmaßnahme der mit dem Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und nicht um geplante Kompensationsmaßnahmen. Eingriffe in diese Strukturen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Ansonsten ist diese Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Darüber hinaus sind innerhalb der parallel zur B 45 festgesetzten Fläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten des Straßenbaulastträgers Bund Eingriffe zu Unterhaltungs- und Pflegearbeiten des Straßennebenraumes entlang der B 45 zulässig.

Darüber hinaus sind auch die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstückflächen als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mindestens 15 % dieser Flächen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Zusätzlich wird bei Errichtung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° deren dauerhaft extensive Begrünung festgesetzt, was sich ebenfalls eingriffsminimierend und mit positiven Effekten auf das Kleinklima auswirkt.

Im Hinblick auf die Nachbarschaft zur Bundesstraße 45 werden besondere Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, u. a. das Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nicht zulässig ist, um hier eine mögliche Beein-

trächtigung der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße auszuschließen. Aus dem gleichen Grunde erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Zusammenhang mit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Aus dem Ergebnis des Umweltberichtes wird ersichtlich, dass bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, „Boden und Wasser“, „Klima“, „Vegetation und Fauna“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch und Kulturgüter“ **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** durch die Planung entstehen bzw. vorbereitet werden.

8 Eingriff / Ausgleich

Nach § 1 BauGB ist für die Belange für Natur und Landschaft, d.h. über den Umfang von Eingriffen und Ausgleich im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Mit Blick auf die durch das Vorhaben ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden grünordnerische Maßnahmen getroffen, um das durch die Planung entstandene Eingriffsdefizit innerhalb des Plangebietes soweit wie möglich auszugleichen.

Eingriffsminimierend wirken sich die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aus, innerhalb der der Erhalt der hier vorhandenen Bäumen und Sträuchern gewährleistet wird. Auch die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung der nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen dienen dem Ziel den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten baulichen Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen.

Trotz der grünordnerischen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt innerhalb des Plangebietes eine ökologische Wertminderung von ca. 45.600 Wertpunkten. Die Ermittlung der Eingriffsintensität ist der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Zum Ausgleich dieses Defizits ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger Ökowerpunkte vom Ökokonto der Stadt Hanau erwirbt. Der zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger zu schließenden „Durchführungsvertrag“ enthält diesbezüglich eine entsprechende Regelung.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz.

Vorgesehen ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennverfahren. Anfallende Schmutzwässer sollen über eine Druckleitung in die Steinheimer Sammelkanalisation und weiter zur Kläranlage Hanau abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser, wobei sich durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung bereits eine Reduzierung der anfallenden Mengen ergibt, soll in entsprechenden technischen Anlagen (z. B. in Rigolen) versickert werden. Zwischenzeitlich wurde von einem Fachbüro eine ingenieurgeologische Untersuchung für das Bauvorhaben Neubau einer Regenwasserversickerungsanlage in Hanau, Ortsteil Groß-Steinheim, Darmstädter Straße durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, eine Entwässerung des Niederschlagswassers unter Zugrundelegung der Planung sowie der Ergebnisse der Rammkehrbohrungen bzw. einer früheren Bodenkampagne vom Bodenprofil her möglich sind. So ist vorgesehen, die Versickerung in o.g. Rigolen auf dem nördlich angrenzenden städtischen Grundstück Nr. 24 vorzunehmen. Nach Absprache zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger soll diese Versickerung auf dem o.g. städtischen Grundstück erfolgen und rechtlich gesichert werden

Die Bedenken des Main-Kinzig-Kreises, dass eine Versickerung voraussichtlich wegen der Belastung des Untergrundes, wegen einer ungünstigen Bodenstruktur oder aus Platzmangel nicht möglich ist und hier nicht von einer gesicherten Entsorgung des Niederschlagswassers ausgegangen werden kann, werden nicht geteilt. Zum einen liegt zwischenzeitlich das o.g. Gutachten vor, welches nachweist, dass mit Blick auf die Bodenstruktur eine Niederschlagsentwässerung möglich ist, zum anderen liegen hinsichtlich des vorgesehenen Standortes innerhalb des städtischen Flurstücks Nr. 24 keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor, die einer diesbezüglichen Nutzung entgegenstehen würden.

Die erforderlichen Nachweise und Genehmigungen werden auf Ebene des Bauantragsverfahrens eingeholt.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist auszuführen, dass die ausreichende Löschwasserversorgung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln ist und unter Zustimmung der Feuerwehr erfolgt. Vorgesehen ist zunächst eine Entnahme aus einem Löschwassertank mit einem Inhalt von 150 m³ sowie eine anschließende Entnahme aus dem nahegelegenen See. Da der Tank nur genutzt wird bis die Löschwasserversorgung aus dem See aufgebaut ist, kann die geplante Halle damit abgesichert werden. Ausgegangen wird dabei von einem Löschwasserbedarf von 96 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden (= Industriebau-richtlinie).

Auch zum Themenkomplex der Löschwasserversorgung werden die erforderlichen Nachweise und Genehmigungen im Bauantragsverfahren eingeholt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen ergänzenden Hinweis.

10 Altstandorte / Altflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altflächen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegt eine Eintragung für das Plangebiet vor. Es handelt sich dabei um einen noch nicht näher untersuchten Altstandort, der mit der ALTIS-Nummer 435.014.060-001.070. gekennzeichnet ist. Auf dem betroffenen Grundstück waren diverse Firmen ansässig. In einer historischen Erkundung vom September 2010 stellte der Gutachter fest, dass es sich lediglich um den Standort eines Ausfluglokales „Hellenhütte“ handelte.

Laut Altflächendatei der Stadt Hanau sind mehrere Altflächen eingetragen:

Flurstücksnummer 25/2 und 25/3 (eingetragen als ehemaliger Großhandel mit Benzin, Heizöl und Diesel). Diese Flächen liegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Flurstücksnummer 26 (eingetragen als Abstellplatz für Gebrauchts- und Unfallwagen aller Art):

Den als Anlage beigefügten gutachterlichen Stellungnahmen zur Baugrunderkundung und LAGA –Bodenanalytik (Vergleich der LAGA-Analysewerte mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung) vom 16.04.2010, 20.08.2010, der Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Bewertung vom 16.06.2008 sowie der ergänzenden Bewertung hinsichtlich BBodSchV vom 01.09.2010 ist zu entnehmen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Errichtung der hier vorliegenden gewerblichen Entwicklung besteht.

Konkrete Anhaltspunkte bzw. Erkenntnisse von Bodenbelastungen auf dem städtischen Flurstück Nr. 24 (liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) liegen nicht vor.

Im Rahmen seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 15.10.2010 bis 15.11.2010 hat das Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Flurstücke Nr. 25/2 und 25/3 das Baugrundgutachten vom 16.04.2010 mit der ergänzenden Prüfung vom 20.08.2010 Auffüllungen bis 1 m Tiefe zeige, die mit Blei (930 mg/kg) und Kupfer (670mg/kg) belastet seien. Die Auffüllung sei daher abfallrechtlich als LAGA Z2 einzustufen und bei Aushub entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ vom 15.05.2009 zu entsorgen. Bodenschutzrechtlich werde der Prüfwert für Blei für Industrie und Gewerbe (2000mg/kg) unterschritten. Der Prüfwert für Kupfer liege nicht vor. Der Gutachter bewerte, dass eine Nutzung als Industriestandort ohne Einschränkung möglich sei.

Weiterhin zeige die ergänzende Bewertung vom 01.09.2010 Auffüllungen bis 0.7m unter Geländeoberkante (Flurstück 26). Abfallrechtlich sei die Auffüllung nach LAGA Z1.1 aufgrund einer geringfügigen Überschreitung von Nickel einzustufen. Die Prüfwerte der BBodSchV für Industrieböden würden deutlich unterschritten.

Analog zum ehemals im Geltungsbereich liegenden städtischen Flurstück Nr. 24 liegen die im Rahmen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt aufgeführten Flurstücke Nr. 25/2 und 25/3 ebenfalls nicht mehr im Geltungsbereich

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe hierzu Übersichtskarte unter Pkt. 1 der vorliegenden Begründung).

Desweiteren befänden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes Altablagerungen, die im Jahre 2010 untersucht worden seien. Die Abstromfahne aus der Ablagerung Hellenhangdeponie streiche direkt südlich am Plangebiet vorbei. Die bisher dort nachgewiesenen hohen Chlorbenzolgehalte seien nicht mehr nachweisbar. Die Abstromfahne der nördlich gelegenen Altablagerung „Darmstädter Straße“ streiche nordöstlich am Plangebiet vorbei und sei lediglich geringfügig belastet. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes sei nicht zu erwarten.

11 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen vorgetragen, dass im beplanten Bereich eine archäologische Fundstelle (bronzezeitliches Gräberfeld) bekannt sei. Es sei damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i. S. v. § 2 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (Bodendenkmäler) zerstört würden. Angeregt wurde die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung, um Qualität und Quantität der archäologischen Funde überprüfen und eine spätere fundierte Stellungnahme im Rahmen von bauordnungsrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geben zu können.

Umfang und Art der vorbereitenden Untersuchung wurden mit Vertretern der Fachbehörden abgestimmt, vonseiten des Vorhabenträgers beauftragt und zwischenzeitlich durchgeführt.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die Erdarbeiten durch eine denkmalfachlich geeignete Kraft zu Lasten des Planbetreibers bzw. Vorhabenträgers überwachen zu lassen (§§ 16 und 18 HDSchG), wobei der Oberboden mittels eines Baggers mit zahnlosem Schild abgezogen wird. Bei Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurde diesbezüglich ein entsprechend formulierter Hinweis sowie ergänzend ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.

12 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche / Bauland ca. 4.740 m²

davon

Fläche für die Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern ca. 570 m²