

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (V+E-Plan)**

Plan Nr. 7

**„NETTO-Markt Kiefer“**

Stadt Hanau  
Stadtteil Mittelbuchen

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER // EGEL GbR



---

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
Hanau-Wolfgang  
18.10.2001

## Inhaltsverzeichnis

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Allgemeines .....</b>                               | <b>1</b> |
| 1.1 Einleitung .....                                      | 1        |
| <b>2. Veranlassung und Ziele .....</b>                    | <b>1</b> |
| <b>3. Vorgaben übergeordneter Planung .....</b>           | <b>2</b> |
| 3.1 Regionalplan .....                                    | 2        |
| 3.2 Flächennutzungsplan .....                             | 2        |
| <b>4. Plangebiet .....</b>                                | <b>2</b> |
| 4.1 Lage und Größe .....                                  | 2        |
| 4.2 Bestand, Topographie .....                            | 3        |
| <b>5. Vorhaben .....</b>                                  | <b>3</b> |
| <b>6. Erschließung .....</b>                              | <b>3</b> |
| 6.1 Verkehrserschließung .....                            | 3        |
| 6.2 Wasserversorgung/Abwasserableitung .....              | 4        |
| 6.3 Stromversorgung .....                                 | 5        |
| <b>7. Stadtökologische Grundlagen und Maßnahmen .....</b> | <b>5</b> |
| <b>8. Eingriff / Ausgleich .....</b>                      | <b>5</b> |
| 8.1 Teilplan B (Ausgleichsfläche) .....                   | 6        |
| 8.2 Teilplan C (Ausgleichsfläche) .....                   | 6        |
| 8.3 Teilplan D (Ausgleichsfläche) .....                   | 6        |
| <b>9. Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>             | <b>7</b> |
| <b>10. Allgemeine Hinweise .....</b>                      | <b>8</b> |

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Einleitung**

Die planungsrechtlichen Grundlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind in § 12 Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 27. August 1997 (BGBl I. S. 2141) in der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung geregelt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, in Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine beschleunigte Realisierung des angestrebten Vorhabens zu ermöglichen.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V+E-Plan) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das durch den Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben geschaffen.

Die Satzung muss einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

## **2. Veranlassung und Ziele**

Der Stadtteil Mittelbuchen ist z. Zt. mit dem Warenangebot auf dem Lebensmittelsektor unterversorgt.

Seitens des Magistrats der Stadt Hanau besteht ein großes Interesse, einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt in diesem Stadtteil anzusiedeln.

Es hat sich unterdessen ein Vorhabenträger gefunden, der gegenüber der Stadtverwaltung Hanau glaubhaft bekundet hat, am östlichen Stadtteilrand von Mittelbuchen einen Lebensmittelmarkt zu errichten, um die dort ansässigen Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich am freien Streckenbereich der L 3195 (Lützelbuchener Straße); in Gegenlage des Neubaugebietes „Am Kirchberg“.

Der Vorhabenträger hat bereits einen Bauantrag für einen Lebensmittelmarkt erarbeitet und zur Genehmigung eingereicht.

Dem Antrag auf Genehmigung konnte aufgrund der Außenbereichslage noch nicht stattgegeben werden, weil für das Vorhaben noch kein Bauplanungsrecht vorliegt.

Um das Vorhaben einschließlich dessen Erschließung realisieren zu können, wird es erforderlich, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluß für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 27. November 2000 gefasst worden.

### **3. Vorgaben übergeordneter Planung**

#### **3.1 Regionalplan**

Gemäß den Darstellungen des festgestellten Regionalplanes Südhessen 2000 liegt das Planungsgebiet im „Regionalen Grünzug“, im „Bereich für die Grundwassersicherung“ sowie im „Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer“.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist in wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hanau als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### **4. Plangebiet**

#### **4.1 Lage und Größe**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Baugebietsrand des Stadtteils von Mittelbuchen, südlich der Lützelbuchener Straße (L 3195). Im Hinblick darauf, dass die Erschließung des Vorhabens mit geregelt werden muß, wird ein Teilbereich der L 3195 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Flur 11 die Flurstücke 153/44 teilweise, 154/44 teilweise, 27/9 teilweise (L 3195), 47/12 teilweise, 47/11 teilweise, 47/13 und in Flur 10 die Flurstücke 124/10 teilweise (L 3195), 124/8, 124/9 teilweise, 121 teilweise, 134 teilweise, 137 teilweise und 1/1 teilweise.

Aufgrund der Stellungnahmen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen und der UNB der Stadt Hanau wurde der Geltungsbereich erweitert bzw. die Inhalte des V+E-Planes den Anregungen angepasst.

An Flurstücke sind hinzugekommen:

Flur 10 Flurstücke 270/4 teilweise, 124/9 ganz

Flur 11 Flurstücke 47/11 ganz, 47/12 ganz, 47/5 teilweise, 152/44 teilweise, 151/44 teilweise.

Das Planungsgebiet hat einschließlich der Straßenverkehrsfläche eine Größe von ca. 0,9 ha.

#### **4.2 Bestand, Topographie**

Das Grundstück stellt sich derzeit als Wiesengrundstück dar, auf dem 8 alte Obstbaumhochstämme stehen. Auf der Westseite verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg in südlicher Richtung. Neben dem Wirtschaftsweg (Anwesen Nr. 32) steht die Wassergewinnungsanlage Mittelbuchen. Auf der Ostseite wird das Grundstück von einem Fichtenwäldchen begrenzt.

Das Gelände hat eine leichte Neigung in südlicher Richtung.

### **5. Vorhaben**

Der Lebensmittelmarkt wird als eingeschossiges Gebäude am südlichen Planungsgebietsrand und nach der besonderen Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) errichtet.

Durch die Lage des Gebäudes wird dem Fernstraßengesetz Rechnung getragen und der geforderte 20 m Abstand zwischen dem befestigten Fahrbahnrand und dem Bauwerk eingehalten.

Dem Lebensmittelmarkt werden die erforderlichen Stellplätze zur L 3195 hin vorgelagert.

Der Lebensmittelmarkt wird eine Verkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten, wobei die Geschoßfläche max. 1150 qm beträgt. In der Geschoßfläche sind beinhaltet die bebauten Flächen des Verkaufsgebäudes, Einganges und des Leergutlagers.

Die Firsthöhe beträgt max. 8,25 m. Sie wird gemessen von Oberkante Erschließungsfläche (Wirtschaftsweg) am angegebenen Meßpunkt.

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 25° und einer rot bis rotbraunen Ziegeleindeckung gewählt. Damit wird eine Einfügung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild erreicht.

### **6. Erschließung**

#### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Vorhaben wird am freien Streckenbereich der L 3195 errichtet.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3195 weiterhin zu gewährleisten, ist es erforderlich die L 3195 mit einer Linksabbiegespur umzugestalten und im gleichen Zusammenhang den Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 40 m verkehrsgerecht auszubauen, d. h. das die

Verkehrerschließung des Vorhabens von der L 3195 und ausschließlich über den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgt.

Die Linksabbiegespur wurde im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung der unmittelbar angrenzenden Neubaugebiete „Kirchberg“ und „Östlich der Hamburger Allee“ entwickelt.

Auf Anregung des ASV Gelnhausen und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Hanau ist zur Schaffung von Bauplanungsrecht der gesamte Einmündungsbereich in den Geltungsbereich des V+E-Planes aufgenommen worden.

Der südlich der Lützelbuchener Straße gelegene Fußweg, der zur Zeit am Anwesen Haus-Nr. 30 endet, wird bis zur Einfahrt / Ausfahrt des Lebensmittelmarktes fortgeführt.

Direkte Zufahrten auf die Landesstraße werden nicht zugelassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt hier „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ fest. Der Zufahrtsbereich auf das Grundstück ist durch Planeintrag geregelt.

Die Landesstraße 3195 erhält vor dem Anwesen Haus-Nr. 32 einen Fahrbahnteiler mit einer Querungshilfe, so dass auch der Lebensmittelmarkt an das vorhandene Radwegenetz angebunden ist..

Der Lebensmittelmarkt liegt in direkter Nachbarschaft zu den Bushaltestellen des ÖPNV.

## **6.2 Wasserversorgung/Abwasserableitung**

Das geplante Einzelvorhaben kann mit der erforderlichen Trinkwassermenge durch die Herstellung eines Hausanschlusses versorgt werden. Die Anschlußleitungen befinden sich in Höhe des Anwesen Haus -Nr. 32 im Wirtschaftsweg. Die Wasserversorgung obliegt den Stadtwerken Hanau. Die Stadtwerke Hanau können eine Löschwassermenge von 1600 l/min für den Grundschutz bereitstellen.

Die Abwasserableitung erfolgt durch einen direkten Hausanschluß DN 200 im Mischsystem an den vorhandenen Mischwasserkanal, der auf der Südseite der Lützelbuchener Straße liegt.

### 6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Stromversorger ist die Energie-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM).

## 7. Stadtökologische Grundlagen und Maßnahmen

Die Begrünung eines Lebensmittelmarktes unterliegt den betriebsbedingten Ablaufprozessen; daher kommen für Anpflanzungen nahezu ausschließlich die Randbereiche in Frage.

Zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sind deshalb an den Randbereichen Pflanzstreifen festgesetzt worden, die gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen (heimische, standortgerechte Laubbäume sowie Obstbaumhochstämme) zu gliedern sind.

Um den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind die Kundenstellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen in wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Weiterhin sind auf den PKW-Stellplätzen in Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für ca. 5 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Das anfallende Dachflächenwasser wird über einer Regenrückhalteanlage verzögert dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

## 8. Eingriff / Ausgleich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift in eine Streuobstwiese ein. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.09.2001 wurde mitgeteilt, dass ein Befreiungsbescheid bzgl. der Zerstörung der Streuobstwiese vorliegt.

Die Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach dem HENaTG ausgeglichen werden muß.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Gemäß der Bilanzierung nach der AVV (siehe Landschaftsplan zum V+E-Plan) sind für den Eingriff des beantragten Vorhabens ein Ausgleich von ca. 95.000 Biotopwertpunkte ermittelt worden, der auf dem Grundstück nicht erbracht werden kann.

Deshalb wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Ausgleich und die dort auszuführenden Maßnahmen um drei Geltungsbereiche erweitert.

### **8.1 Teilplan B (Ausgleichsfläche)**

Die 0,31 ha große Ausgleichsfläche liegt im Nordwesten von Mittelbuchen in der Flur 2, Flurstück 28/1.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Hanau, die dem Vorhabenträger zum Ausgleich überlassen worden ist.

#### **Maßnahmen**

Zur ökologischen Aufwertung wird diese Fläche in ein Feldgehölz umgewandelt.

Die Maßnahme wird im 2. Geltungsbereich gemäß § 9 (1a) BauGB festgesetzt.

### **8.2 Teilplan C (Ausgleichsfläche)**

Die 0,41 ha große Ausgleichsfläche befindet sich nördlich der Ortslage von Mittelbuchen in der Flur 14. Für den Ausgleich wird das Flurstück 167/25 herangezogen, das sich im Eigentum der Stadt Hanau befindet und dem Vorhabenträger zum Ausgleich überlassen werden.

#### **Maßnahmen**

Zur ökologischen Aufwertung wird diese Fläche in eine Streuobstwiese umgewandelt, auf der ausschließlich hochstämmige Obstbäume in alten Sorten gepflanzt werden.

Die Maßnahme wird im 3. Geltungsbereich gemäß § 9 (1a) BauGB als Streuobstwiese festgesetzt.

### **8.3 Teilplan D (Ausgleichsfläche)**

Die 0,19 ha große Ausgleichsfläche befindet sich nördlich der Ortslage von Mittelbuchen in der Flur 4. Für den Ausgleich wird das Flurstück 159/61 herangezogen, das sich im Eigentum der Stadt Hanau befindet und dem Vorhabenträger zum Ausgleich überlassen wird.

#### **Maßnahmen**

Zur ökologischen Aufwertung wird diese Fläche in ein Feldgehölz umgewandelt.

Die Maßnahme wird im 4. Geltungsbereich gemäß § 9 (1a) BauGB festgesetzt.



Damit ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Kompensation des Eingriffes durch den vorgesehenen „Netto-Markt Kiefer“ gegeben.

## 9. Wasserwirtschaftliche Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „NETTO-Markt Kiefer“ wird aufgestellt, um Bauplanungsrecht für einen dringend erforderlichen Lebensmittelmarkt im Stadtteil Mittelbuchen zu erhalten.

Nach dem Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.11.1993 sind die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung nach dem vorgegebenen Kriterienkatalog zu berücksichtigen.

Der geplante Lebensmittelmarkt liegt in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Hanau –Wasserwerk V Mittelbuchen-Main-Kinzig-Kreis (StAnz. 51/1967 S. 1593, geändert am 17. Oktober 1983 StAnz. 45/1983 S. 2158).

Weiterhin befindet sich der geplante Markt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage –Wasserwerk III in Hanau –der Stadt Hanau (StAnz. 10/1970 S. 537). Die für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

Das Plangebiet ist im SMUSI –Endnachweis (Stand 1996) in der Fläche „Fal“ enthalten. Die Gesamteinzugsfläche (B23) vergrößert sich gegenüber dem Istnachweis.

| B 23 Am Kirchberg | A       | Ared    | Einwohner |
|-------------------|---------|---------|-----------|
| SMUSI -Ist 1998   | 19,9 ha | 9,7 ha  | 1200      |
| SMUSI-End 1997    | 45,2 ha | 15,0 ha | 2787      |

Die zugehörige RE-Anlage B23 –Am Kirchberg (SK) weist eine Spezi. CSB-Schmutzfracht von 42 kg/ha auf und hält damit die Einzelanforderungen für SKU ein.

Die Kläranlage wird derzeit auf eine Zwischenausbaustufe von 200.000 E + EGW ausgebaut.

Das Einzelvorhaben liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet und im keinem Überschwemmungsgebiet. Gewässer werden von den Vorhaben nicht berührt. Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt.

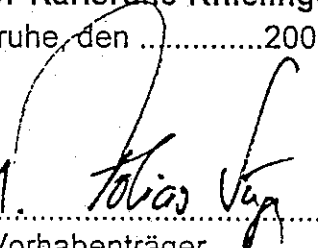
Im Hinblick darauf, dass die Wasserversorgung und Abwasserableitung des Einzelvorhabens durch die Herstellung von Hausanschlußleitungen an das vorhandene öffentliche Netz problemlos gesichert ist und der Vorhabenträger

aufgestellt im Auftrag:  
**Geroplan GmbH**  
**Eisenbahnstraße 3**  
**78315 Radolfzell**

durch  
**Planungsgruppe ZEG**  
Hanau-Wolfgang, den 18.10.2001

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

**Erika und Willi Kiefer**  
**Saarlandstraße 75**  
**76 187 Karlsruhe-Knielingen**  
Karlsruhe, den .....2001

i.A.   
.....  
Vorhabenträger

Der Begründung wurde zugestimmt:  
Hanau, den.....

.....  
(Müller)  
Stadtbaurat