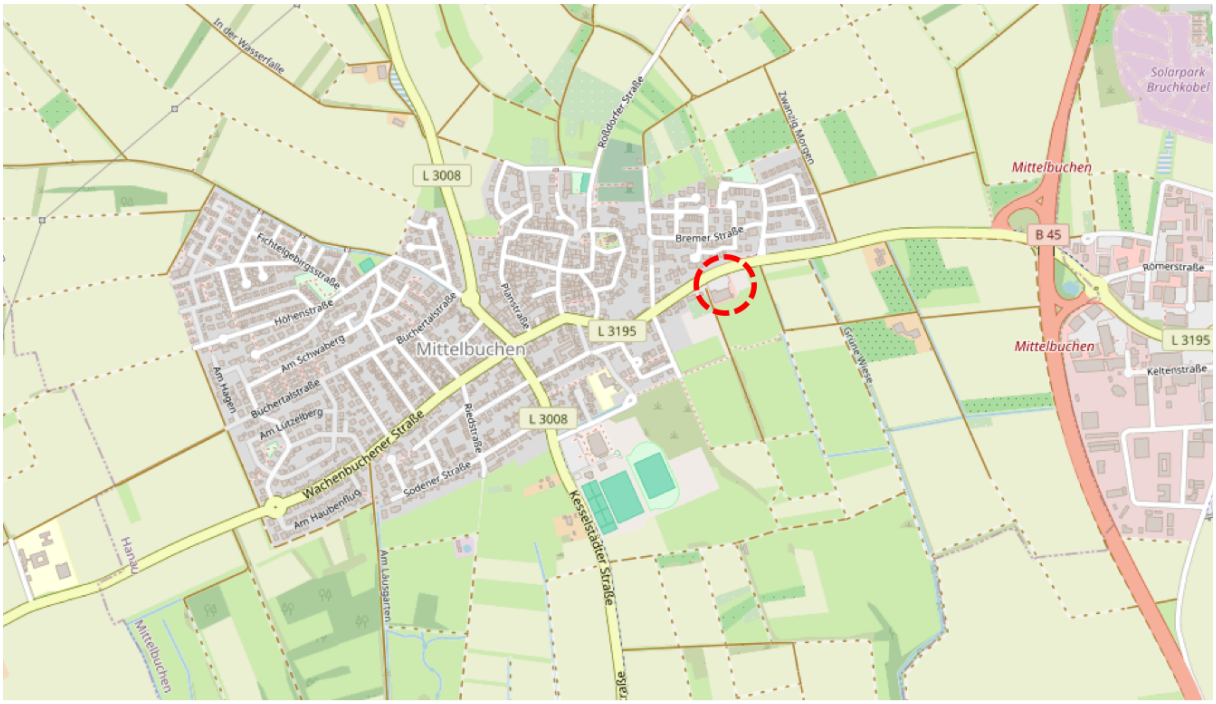
KACZMAREK
STÄDTEBAU UND
STADTPLANUNG

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ in Hanau

Planungsstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Lage des Plangebiets:



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Vorhabenträgerin: 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 5
1.1 Lage der Vorhabenfläche 5
1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 6
1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung 6

2 Beschreibung des Plangebiets 6
2.1 Einbindung in die städtebauliche Umgebung 6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
2.3 Eigentumsverhältnisse 7
2.4 Topografie 7
2.5 Landschaftsbild 7
2.6 Grundstücke, Bebauung und Nutzungen 8
2.7 Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen 8
2.8 Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit 8
2.9 Ver- und Entsorgung 9
2.10 Natur, Landschaft, Umwelt 9

3 Planungsgrundlagen 9
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 9
3.2 Kommunale Satzungen 12
3.3 Schutzgebiete 15
3.4 Weitere Planungsgrundlagen 15

4 Planungsalternativen 16

5 Vorhabenbeschreibung 16
5.1 Nutzungen 17
5.2 Gestaltung 17
5.3 Grünordnung 17
5.4 Erschließung 18
5.5 Wasserwirtschaft 19
5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung 19
5.7 Immissionsschutz 20

5.8 Rückbau 20

6 Verfahren 20

6.1 Art des Verfahrens 20

6.2 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 20

6.3 Verfahrensübersicht 21

7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans 21

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 21

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 24

8 Auswirkungen der Planung 25

8.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 25

8.2 Belange des Umweltschutzes 25

8.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 25

8.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 25

8.5 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 25

8.6 Gemeinbedarfseinrichtungen 25

8.7 Verkehr 26

8.8 Ver- und Entsorgung 26

9 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten 26

9.1 Bodenordnende Maßnahmen 26

9.2 Vertragliche Regelungen 26

9.3 Kosten und Finanzierung 26

10 Flächenbilanz 26

Quellenverzeichnis

[BürgerGIS]	Geographisches Informationssystem (GIS) der Stadt Hanau
[Geoportal Hessen]	Kartenviewer zu den raumbezogenen Daten der Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-HE)
[HLNUG]	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Bodenviewer Hessen, Lärmviewer Hessen, NATUREG Viewer, GruSchu Viewer, Landesgrundwasserdienst-Viewer
[Regionalverband]	MAPVIEW Kartenviewer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain
[RPS/RegFNP]	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main

Liste der Anlagen

[Geomole 2024]	„Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV - Neubau eines Lebensmittelmarktes 63454 Hanau, Lützelbuchener Straße 34“, Geomole GmbH, September 2024
[GMA 2023]	„Auswirkungsanalyse zum Neubau mit Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Hanau-Mittelbuchen, Lützelbuchener Str.“, August 2023
[Graner+Partner 2025-1]	„Schalltechnisches Prognosegutachten – vorhabenbezogener Bebauungsplan Netto-Markt, Lützelbuchener Straße 34 Hanau“, Graner + Partner GmbH, Januar 2025
[Graner+Partner 2025-2]	„Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz“, Graner + Partner GmbH, Dezember 2025
[Regionalverband 2025]	„Umweltprüfung - Konfliktanalyse zum Planvorhaben", Regionalverband FrankfurtRheinMain, September 2025
[Stadt+Verkehr 2024]	„Verkehrstechnische Untersuchung“, STADT+VERKEHR Ingenieurbüro Terfort, Oktober 2024
[Ökobüro 2025]	„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, WGH Ökobüro Gelnhausen GmbH & Co. KG, Oktober 2025
[Ökobüro 2026-1]	„Teil B: Umweltbericht“, WGH Ökobüro Gelnhausen GmbH & Co. KG, September 2026
[Ökobüro 2026-2]	Bestandskartierung der Nutzungstypen, WGH Ökobüro Gelnhausen GmbH & Co. KG, September 2026
[Ökobüro 2026-3]	Planungskartierung der Nutzungstypen, WGH Ökobüro Gelnhausen GmbH & Co. KG, September 2026

BEGRÜNDUNG

1 Einführung

1.1 Lage der Vorhabenfläche

Hanau liegt in der Metropolregion FrankfurtRheinMain und profitiert von einer hervorragenden verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Straßen- und Schienennetz, an den Frankfurter Flughafen, sowie an das nationale Wasserstraßennetz. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven Stadt mit hoher Lebensqualität und modernen Arbeitsplätzen gewandelt. Sie wächst stetig und ist mittlerweile mit mehr als 100.000 Einwohnern Hessens kleinste Großstadt.

Die Vorhabenfläche liegt an der östlichen Ortseinfahrt des Hanauer Stadtteils Mittelbuchen, welcher rund 3.500 Einwohner besitzt. Das historische Ortszentrum von Mittelbuchen liegt rund 400 m entfernt. Mittelbuchen liegt deutlich abgesetzt von der rund 5 km entfernten Hanauer Kernstadt zwischen Maintal-Wachenbuchen, Schöneck-Kilianstädten und Bruchköbel. Es ist Hanaus nördlichster und am stärksten ländlich geprägter Stadtteil. Der Wilhelmsbader Wald trennt Mittelbuchen vom Hanauer Stadtteil Nordwest bzw. den Stadtbezirken Wilhelmsbad und Hohe Tanne. Zur Hanauer Innenstadt sind es ca. 7 - 8 km, in die Innenstadt von Bruchköbel dagegen nur ca. 2 - 3 km.



Abb. Luftbild mit Abgrenzung der Vorhabenfläche – Quelle Luftbild: Geoportal Hessen (Lizenz: DL-DE->Zero-2.0)

Mittelbuchen weist ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet auf. Der Stadtteil ist heute vor allem ein bevorzugter Hanauer Wohnort; größere Gewerbebetriebe, Infrastruktureinrichtungen oder zusammenhängende Einzelhandelsbereiche gibt es nicht.

1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der heute im Plangebiet befindliche Netto Marken-Discount besitzt eine genehmigte Verkaufsfläche von rund 700 m^2 bei einer planungsrechtlich genehmigten Grundfläche von maximal 1.150 m^2. Um den Markt an die wachsenden Kundenansprüche anzupassen, soll der Standort modernisiert und das bereits zurückgebaute Gebäude durch einen Neubau mit 1.110 m^2 Verkaufsfläche für Lebensmittelmarkt und Bäckerei / Café ersetzt werden.

Die Stadt Hanau unterstützt das Vorhaben und stellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lebensmittelmarkt Mittelbuchen" auf, der die folgenden Ziele verfolgt:

- Aufrechterhaltung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung und Stärkung des bereits bestehenden Betriebs durch Erweiterung der Verkaufsfläche und Angebot einer Packstation
- Erweiterung der Grundstücksfläche, damit die Flächen für Marktgebäude, Kundenstellplätze, Anlieferung, und Grünflächen zur Verfügung stehen
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung, der Grünordnung und der Einbindung in die Umgebung
- Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere aufgrund der Erweiterung in den heutigen Außenbereich

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das Plangebiet existiert bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, auf dessen Grundlage der heute bestehende Markt realisiert wurde. Dieser setzt ein Mischgebiet fest, welches jedoch für das geplante Vorhaben nicht als geeignet erachtet wird. Zudem sind die festgesetzten Flächen (Baufläche, Grundfläche) nicht ausreichend groß, und das Marktgebäude soll zur Verbesserung der Zufahrt- und Anlieferungssituation an eine andere Stelle gesetzt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Einbindung in die städtebauliche Umgebung

Auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Seite der Lützelbuchener Straße erstrecken sich die Wohngebiete „Kirchberg" (Bremer Straße / Kieler Weg) und „Östlich der Hamburger Allee". Im Westen schließt sich ein Grundstück des Wasserwerks an, danach folgt das Wohngebiet „Östlich der Kesselstädter Straße". Im Süden und Osten des Planareals befinden sich derzeit landwirtschaftliche Nutzungen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt auf der Gemarkung Mittelbuchen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Landesstraße L3195 (Lützelbuchener Straße),
- im Westen vom westlichen Rand der heutigen Zufahrtstraße zum Marktgebäude,
- im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzungen.

Er umfasst in Flur 10 die Flurstücke 121/1 (teilw.), 121/2, 134/1 (teilw.) und 137/1 (teilw.); in Flur 11 die Flurstücke 153/46, 153/47, 153/48, 153/49 und 154/46. Die Gesamtfläche beinhaltet rd. 0,7 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, abgerufen im August 2026

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Hanau und der 4. BEMA Grundstücksverwaltungs-GmbH.

2.4 Topografie

Die Topografie im Geltungsbereich fällt von Norden nach Süden ab. Die nördlich angrenzende Landesstraße liegt zwischen 117 und 118 m NHN, während die südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche zwischen 113 und 114 m NHN liegt. Derzeit wird der Höhenunterschied mit Böschungen bis ca. 1,5 m Höhe ausgeglichen.

2.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Mittelbuchen an der Ortausfahrt in Richtung Bruchköbel. Das Stadtbild der Ortseinfahrt sowie der südlich gelegene Landschaftsraum wird durch die bestehende und zukünftige Bebauung und Gestaltung des Grundstücks mitgeprägt.

2.6 Grundstücke, Bebauung und Nutzungen

Im westlichen Teil des Vorhabenbereich ist ein Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz angesiedelt, im östlichen Teil befanden sich Bäume und Sträucher sowie eine Ruderalwiese.

Mittlerweile wurde das Marktgebäude abgebrochen und durch ein Provisorium ersetzt. Für die Erschließung der neugeplanten Marktfläche wurden die Gehölze im östlichen Teilbereich des Plangebiets gerodet. Um den Auflagen der Fällgenehmigung nachzukommen, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

2.7 Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen

Es befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen oder Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Vorhabenbereich. Für das Vorhaben werden keine entsprechenden Einrichtungen benötigt.

2.8 Verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit

Die überörtliche Verkehrsanbindung von Mittelbuchen erfolgt im Wesentlichen durch die Bundesstraße B 45 (Wöllstadt - Bruchköbel - Hanau), die auch eine Verbindung zur ca. 3 km südlich verlaufenden Autobahn A 66 (Frankfurt - Fulda) herstellt. Aus den Nachbarorten im Main-Kinzig-Kreis ist Mittelbuchen über die Landesstraßen L 3008 (Bad Vilbel - Schöneck - HU-Nordwest) und L3195 (Maintal-Hochstadt - MT-Wachenbuchen - Bruchköbel - Hammersbach - Anschluss zur A 45) angebunden. Die beiden Landesstraßen, die sich in der Ortsmitte von Mittelbuchen kreuzen, sind zugleich die wichtigsten Verkehrsachsen im Ortsgebiet.

Im ÖPNV ist Mittelbuchen durch die städtische Buslinie 9 (Hanau Freiheitsplatz - Mittelbuchen Lützelbuchener Straße) im halbstündigen Takt mit der Hanauer Nordwest- und Innenstadt verbunden; diese durchläuft das Ortsgebiet und endet im Osten der Lützelbuchener Straße vor dem Netto-Markt. Die regionalen Buslinien MKK-30 (Wachenbuchen - Erlensee-Rückingen) und MKK-31 (Büdesheim - Hanau Hohe Landesschule) verkehren mit einstündigem Takt.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine überörtliche Fahrradroute, welche den Projektstandort an das überregionale Fahrradnetz anschließt. Die Fahrradroute verläuft im Westen entlang der L 3008 sowie im nördlichen Bereich entlang der L 3195/L 3268.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes für den Individualverkehr aus Mittelbuchen ist angesichts der Lage an der zentralen Verkehrsachse L 3195 als sehr gut einzustufen. Eine direkte Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Lützelbuchener Straße" (Buslinien 9 und MKK-30) an der Zufahrt zum Netto-Markt. Die Bushaltestelle wurde bereits barrierefrei inklusive Wartehallen ausgebaut. Auch der Fußgängerüberweg zur Querung ist barrierefrei.

Für Fußgänger aus den nördlich und westlich gelegenen Wohngebieten ist der Standort über straßenbegleitende Fußwege und einen Fußgängerüberweg in Höhe der Bushaltestelle gut zu erreichen. Der Standort ist bereits verkehrlich erschlossen, lediglich die Zufahrt zum Grundstück muss um wenige Meter nach Süden verschoben werden. Die Verlängerung der Straßen- und Gehwegfläche soll analog dem Bestand ausgeführt werden (Asphaltflächen mit

gleichem Schichtaufbau). Eine Entwurfsplanung hierfür ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

2.9 Ver- und Entsorgung

Für das Planungsvorhaben sind die öffentlichen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung vorhanden und ggf. in der Lage bzw. Kapazität anzupassen.

Die brandschutztechnischen Anforderungen werden im Bauantrag behandelt. Dabei werden folgende Gesichtspunkte beachtet:

- Es handelt sich um eine eingeschossige Verkaufsstätte mit entsprechenden Notausgängen. Eine Löschwasserrückhaltung ist bei der Typologie des Gebäudes nicht erforderlich.
- Besonderheiten und Eigenarten des Grundstückes werden mit der Behörde / Feuerwehr abgestimmt.
- Es stehen ausreichende Fahrspuren zur Verteilung der Einsatzkräfte zur Verfügung.
- Sollte angeleitert werden müssen (z.B. Rettung eines Technikers vom Dach oder Löschangriff von oben), ist ausreichend Aufstellfläche vorhanden.
- Die eventuell geforderte Entrauchung (im Ermessen der Feuerwehr) und die Verteilung der Handlöschgeräte wird durch den Aufsteller des Brandschutzkonzeptes vor Einreichung des Bauantrages im Brandschutzkonzept zusammengefasst.

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

Die betroffenen Umweltbelange werden im Entwurf des Umweltberichts behandelt.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

3.1.1 Ziele der Raumordnung

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen (RPS) ein Planwerk. In der Landes- und Regionalplanung ist die Stadt Hanau als Oberzentrum in der Region Südhessen ausgewiesen. Die Nachbarstädte Maintal und Bruchköbel fungieren als Mittelzentren, das benachbarte Schöneck als Kleinzentrum.

<u>Großflächiger Einzelhandel</u>

Der geplante Zuwachs an Verkaufsfläche am bestehenden Marktstandort ist vor allem den zeitgemäßen Entwicklungen (z.B. neue Konzepte der Warenpräsentation) geschuldet. Das Vorhaben überschreitet mit seiner geplanten Dimensionierung von rd. 1.110 qm die Fläche, ab der gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 eine Großflächigkeit angenommen wird. Demnach sind die Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Im Fokus stehen dabei die zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Hanau und im Umland sowie auf die Nahversorgung der Bevölkerung. Zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (vgl. [GMA 2023]).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Nahversorgung im Ortsteil Hanau Mittelbuchen durch das Vorhaben langfristig gesichert wird. Netto ist der einzige Lebensmittelmarkt in Mittelbuchen. Durch den Erhalt und Modernisierung des Standortes wird die wohnungsnahe Versorgung gesichert und gestärkt. Die Verkaufsflächenerweiterung sowie die geplante Ansiedlung eines Bäckerei-Cafés haben weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in Hanau oder im Umland. Das Vorhaben dient dem Bestandserhalt und somit der Aufrechterhaltung einer qualitätvollen Nahversorgung in dem Ortsteil, der weit abseits von anderen Hanauer Lebensmittelmärkten liegt.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, da Hanau als Oberzentrum grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel geeignet und der Standort in erster Linie der Nahversorgung in Mittelbuchen dient. Zudem ist die Ansiedlung von Einzelhandel im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung vorzusehen. Nach Luftbild sind zudem die gegenüberliegenden Wohnnutzungen durch Gehweg und Zebrastreifen fußläufig angebunden, was die Erreichbarkeit im Sinne der Nahversorgung unterstreicht. Schließlich handelt es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung, sondern um die Erweiterung eines etablierten Marktes, wenn auch durch Abriss und Neubau.

Siedlungsdichte

Bezogen auf das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 hat das Vorhaben keinen Einfluss auf die Siedlungsdichte von Mittelbuchen, da keine neuen Wohneinheiten entstehen.

Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

3.1.2 Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplans

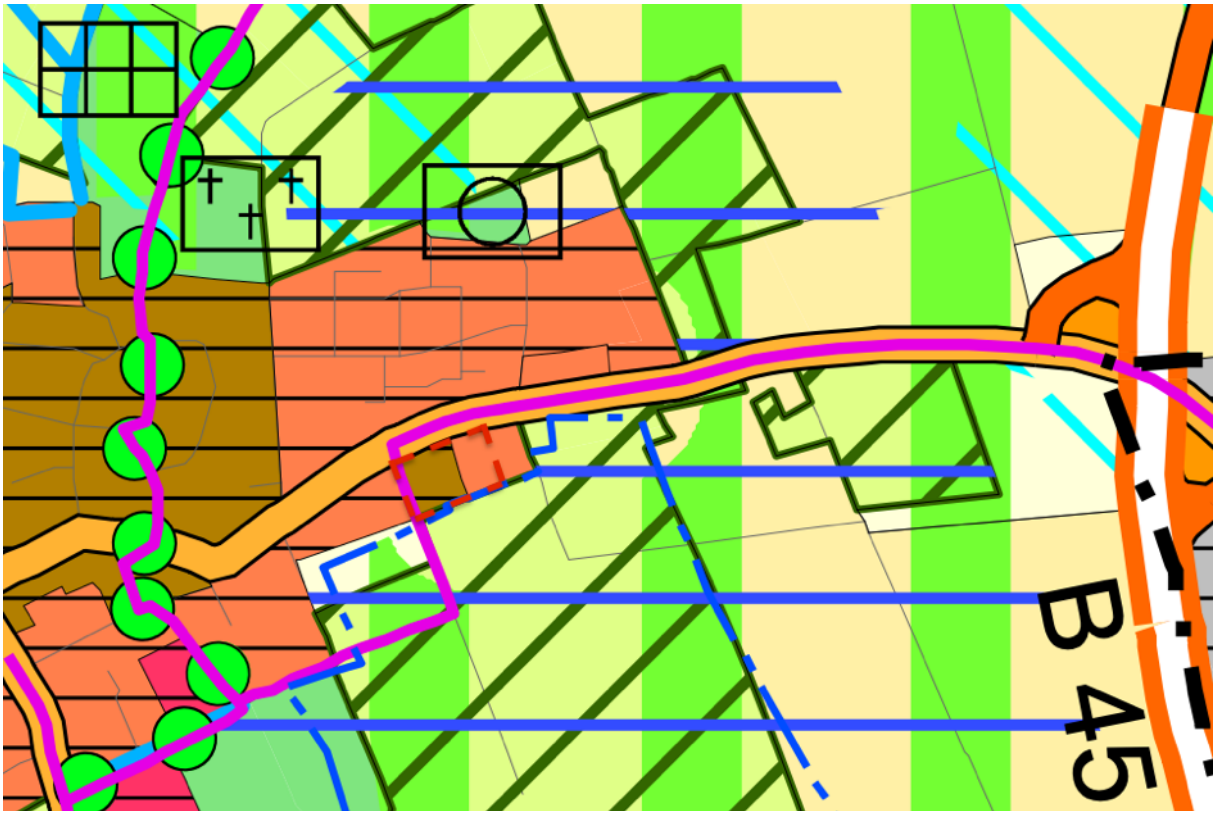


Abbildung: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010, Planstand: 31.12.2020 (Plangebiet rot gestrichelt)

Der Karte „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand: 31.12.2020“ (vgl. [RPS/RegFNP]) sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

- Westliches Plangebiet: „Gemischte Baufläche, Bestand“
- Östliches Plangebiet: „Wohnbaufläche, geplant“
- Nördlich angrenzend: „Fläche für den Straßenverkehr“ und „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“, dahinter „Wohnbaufläche, Bestand“
- Östlich und südlich angrenzend: „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“
- Westlich angrenzend: „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“, dahinter „Wohnbaufläche, Bestand“

Mit der Planung wird die Nahversorgung des Stadtteils Mittelbuchen des Oberzentrums Hanau sichergestellt, das Angebot soll dabei den aktuellen Anforderungen an einen Einkaufsmarkt angepasst werden. Die in Anspruch zu nehmende „Wohnbaufläche, geplant" ist kleiner als 0,5 ha.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, da Hanau als Oberzentrum grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel geeignet und der Standort in erster Linie der Nahversorgung in Mittelbuchen dient. Zudem ist die Ansiedlung von Einzelhandel im Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung vorzusehen. Die gegenüberliegenden Wohnnutzungen sind durch Gehweg und Zebrastreifen fußläufig angebunden, was die Erreichbarkeit im Sinne der Nahversorgung unterstreicht. Schließlich handelt es sich nicht um eine klassische Neuansiedlung, sondern um die Erweiterung eines etablierten Marktes, wenn auch durch Abriss und Neubau. Der vorgelegte Bebauungsplan ist somit aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt. Im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP ist zu prüfen, welche Flächendarstellung aufgrund der dann anzuwendenden Darstellungskriterien zukünftig zu wählen ist.

Bezüglich einer möglichen Mischnutzung wurde geprüft, ob eine Kombination aus Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen realisierbar ist. Aufgrund der relativ geringen Kapazität der vorhandenen Erschließung, der Lage an der Anbauverbotszone der Landesstraße L 3195, sowie des hohen Stellplatzbedarfs einer kombinierten Nutzung erscheint diese Option wenig realistisch.

Die östlich des Vorhabens gelegene „Wohnbaufläche, Planung“ soll nicht in Anspruch genommen werden, da ein Anschluss an den bestehend Siedlungsbereich schwierig erscheint, und eine isolierte Lage hier derzeit nicht geschaffen werden soll.

Die Anbindung an die Lützelbuchener Straße bleibt bestehen. Verkehrliche Veränderungen im Straßenraum der Landesstraße L 3195 sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen. Die dargestellte Radroute wird bei der Planung der Zufahrt zum Markt berücksichtigt. Die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Radverkehrsverbindungen werden durch die geringfügige Verlegung der Zufahrt nicht beeinträchtigt.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle (HIS Hanau) bestehen derzeit keine Planungen für einen Ausbau der Radverkehrsanlagen. Das Vorhaben steht einer zukünftigen Entwicklung der Radverkehrsinfrastruktur nicht entgegen.

3.2 Kommunale Satzungen

3.2.1 Bebauungspläne

In der Nachbarschaft zum Plangebiet gibt es folgende relevante Festsetzungen durch rechtsgültige Bebauungspläne:

<u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Netto-Markt Kiefer“</u>

Für das Plangebiet existiert ein rechtsgültiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Netto-Markt Kiefer“, auf dessen Grundlage der heute bestehende Markt realisiert wurde. Dieser wird durch die Aufstellung des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 im Bereich des Bauvorhabens teilweise ersetzt.

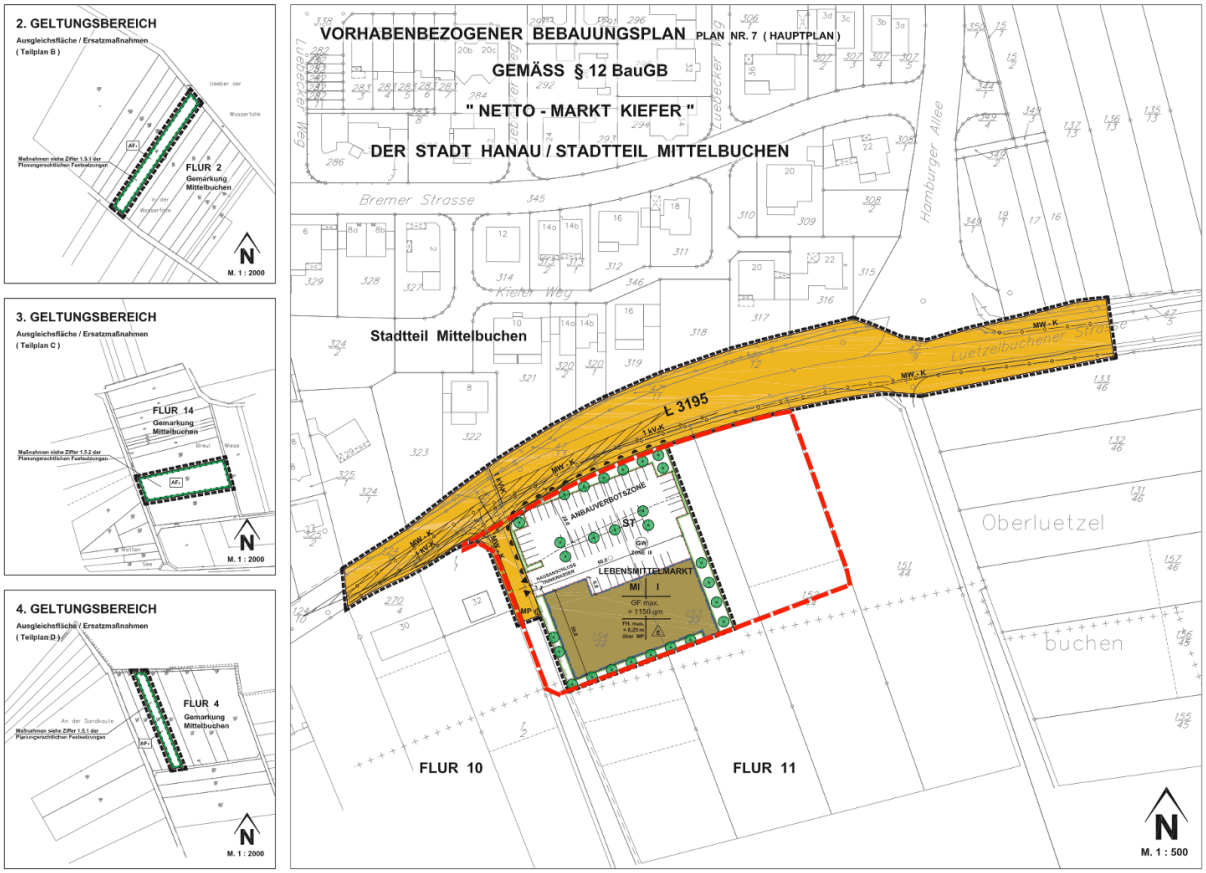


Abbildung: Planzeichnungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Netto-Markt Kiefer" (ohne Maßstab, ohne Legende). Rote Strichlinie: Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“

Die Straßenverkehrsfläche der Lützelbuchener Straße (L 3195) wurde damals in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 aufgenommen, da eine zusätzliche Abbiegespur erforderlich war. Gemäß Begründung des VEP 7 diente der Ausbau der Lützelbuchener Straße auch dem allgemeinen Verkehrsfluss auf der L 3195.

Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich um einzelne Flächen, die außerhalb des Vorhabenbereichs des ehemaligen Bauvorhabens liegen und zur Sicherung der Erschließung sowie zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden sind. Sie sind mittlerweile im städtischen Eigentum und als Kompensationsflächen erfasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Netto-Markt Kiefer“ bleibt im Bereich der Landesstraße L 3195 sowie im Bereich der Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche 2 bis 4) in Kraft. Diese ändern sich nicht, bzw. sind weiterhin erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 70 „Östlich der Kesselstädter Straße“

Das Plangebiet liegt östlich des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 70 und grenzt direkt daran an.

Direkt im Anschluss an das Plangebiet weist der Bebauungsplan Nr. 70 Flächen für Versorgungsanlagen „Wasserwerk“ aus. Weiter westlich ist ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Der südliche Ortsrand ist in diesem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 70 mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern definiert.

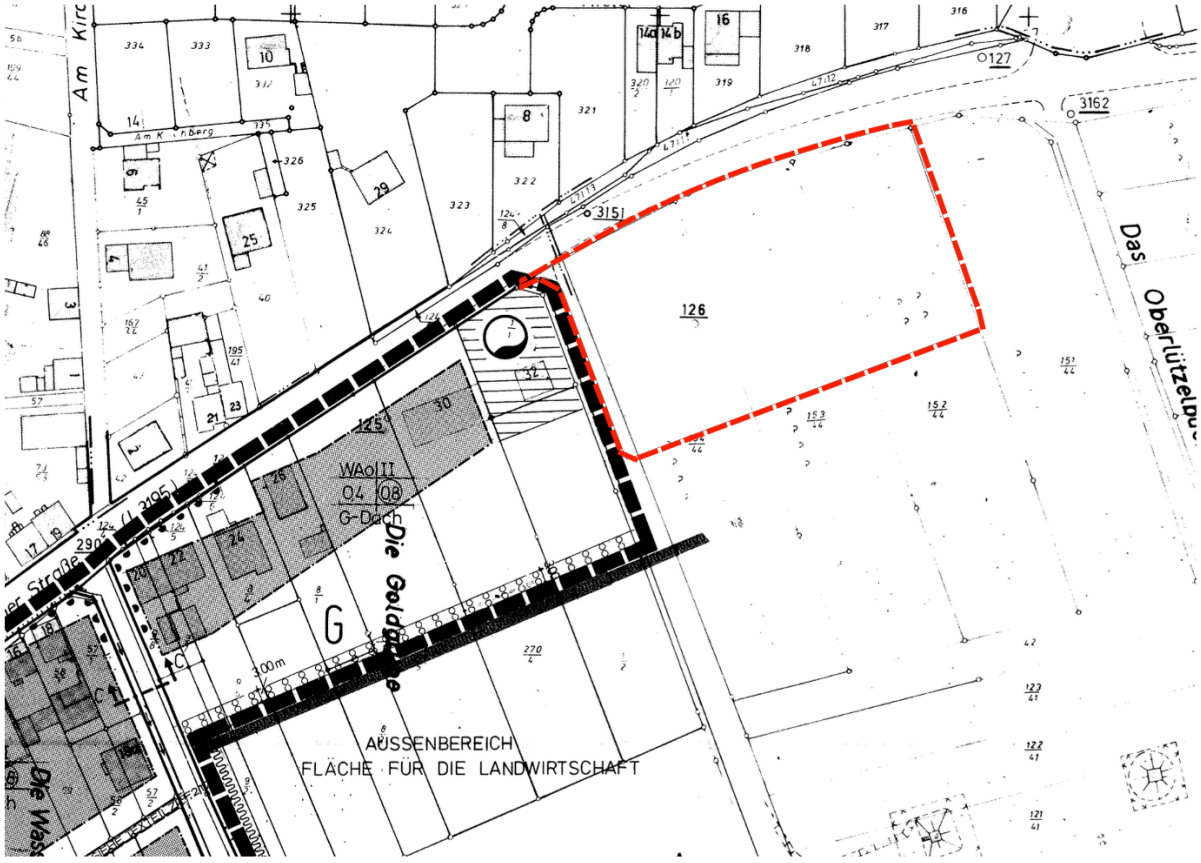


Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 70 "Östlich der Kesselstädter Straße" (ohne Maßstab, ohne Legende) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ (in rot)

Bebauungsplan Nr. 42 „Der Kirchberg“

Das Plangebiet liegt südlich des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 42 und grenzt direkt daran an.

Direkt im Anschluss an das Plangebiet werden im Bebauungsplan Nr. 42 Flächen für ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die südliche Abgrenzung zur Lützelbuchener Straße wird durch ein Pflanzgebot (bindende Bepflanzung mit Bäumen) definiert.



Abbildung: Ausschnitt Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 42 "Der Kirchberg" (ohne Maßstab, ohne Legende) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ (in rot)

3.2.2 Stellplatzsatzung

Die gültige Stellplatzsatzung ist in der aktuellen Fassung am 01.12.2025 in Kraft getreten.

Der Vorhabenträger wird für die geplanten Nutzungen die notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze errichten. Gemäß § 4 Abs. 8 der Stellplatzsatzung können in begründeten Ausnahmefallen auf Antrag mehr Stellplatze, als nach vorliegender Satzung verpflichtend herzustellen sind, errichtet werden. Für das Plangebiet ist vorgesehen, zusätzliche, nicht notwendige Stellplätze zu beantragen.

3.2.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung wurde am 07.05.2007 beschlossen und zuletzt am 22.02.2010 geändert.

Für die im östlichen Teil des Plangebiets gerodeten Bäume wurde eine Fällgenehmigung erteilt, die als Auflage die notwendigen Ersatzpflanzungen enthält.

3.3 Schutzgebiete

3.3.1 Wasserschutzgebiet

Für die in die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz einbezogenen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete gelten die jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen gemäß den darin getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen. Das Projektgebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Hanau „Wasserwerk III, Wilhelmsbad“.

3.3.2 Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Das Projektgebiet liegt unmittelbar am nördlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2435015 „Stadt Hanau“.

3.4 Weitere Planungsgrundlagen

3.4.1 Landschaftsplanung

Der regionale Landschaftsplan des Regionalverbandes befindet sich noch in Aufstellung. Er wird mit der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) in diesem integriert sein. Ein kommunaler Landschaftsplan ist derzeit nicht verfügbar.

3.4.2 SUP des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

Eine automatisierte Konfliktanalyse der zu erwartenden Umweltkonflikte (SUP) wurde vom Regionalverband FrankfurtRheinMain am 15.09.2025 erstellt. Diese ergab, dass Restriktionen durch erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen vorliegen. Die Konfliktanalyse wurde bei der Ermittlung der Umweltbelange einbezogen und ist dieser Begründung als Anlage beigefügt (vgl. [Regionalverband 2025]).

3.4.3 Anbauverbotszone der Straße L 3195

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird von einer 20m-Anbauverbotszone gem. §23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) überlagert. Das Plangebiet liegt im Bereich der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt:

"Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind."

Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen für den Marktstandort geplant. Bei einem eventuellen Wegfall dieser Stellplätze (z.B. bei Inanspruchnahme der Fläche im Rahmen von Straßenausbauvorhaben) könnte auf einen

Ersatz ohne weiteres verzichtet werden, da es sich nicht um notwendige Stellplätze im Sinne der Stellplatzsatzung handelt.

Die abschließende straßenrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Errichtung von Stellplätzen in der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 2 FStrG ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gesondert bei der zuständigen Straßenbaubehörde zu beantragen und der Bauaufsichtsbehörde spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird durch diesen Bebauungsplan nicht begründet. Eine Genehmigung der Stellplätze durch Hessen Mobil und durch die Stadt Hanau wurde in Aussicht gestellt.

4 Planungsalternativen

Es wurden keine Alternativstandorte geprüft, da es sich um die Nachnutzung eines etablierten Marktstandorts handelt. Es wurde auch geprüft, ob auf dem vorhandenen Standort ein Markt ohne weitere Flächeninanspruchnahme realisiert werden kann; dies wird aufgrund der gestiegenen Anforderungen an zeitgemäßen Entwicklungen von Einkaufsmärkten (z.B. in der Konzeption der Warenpräsentation) nicht als zielführend betrachtet. Ein kompletter Verzicht auf die Planung kommt nicht in Betracht, weil hierdurch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln nicht mehr hinreichend gegeben wäre.

5 Vorhabenbeschreibung



Abb. Lageplan Neubau Netto mit Grundriss – CLP GmbH, Koblenz, Stand: 14.09.2026, ohne Maßstab.

5.1 Nutzungen

Innerhalb des Vorhabenbereichs ist die Errichtung eines Ersatzneubaus für den bereits abgebrochenen Netto-Markt geplant. Es ist vorgesehen, die Gesamtverkaufsfläche am Standort von rund 700 m^2 (Bestand) auf rund 1.110 m^2 (Planung) zu erhöhen, um den Anforderungen an einen zeitgemäßen Einkaufsmarkt Rechnung zu tragen. Das vorhandene Grundstück wird dafür nach Osten erweitert.

Die Zusammensetzung des Sortiments soll sich nicht erheblich ändern. Wie bereits im Vorgängerbau soll neben dem Lebensmittelsortiment und dem nahversorgungsrelevanten Sortiment auch eine Bäckerei mit Café baulich integriert werden. Auf der daran angrenzenden Grundstücksfreifläche ist eine zusätzliche Fläche für Außenastronomie vorgesehen. Weiterhin soll eine Bring- und Abholstation der Post („Packstation") auf dem Grundstück integriert werden.

5.2 Gestaltung

Geplant ist ein eingeschossiges Marktgebäude mit flachgeneigtem Pultdach und einer Firsthöhe von rund 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden. Das Gebäude ist im Südosten des Vorhabenbereichs geplant, damit die Anlieferung und Erschließung der Fläche weitgehend außerhalb der Bauverbotszone westlich des Gebäudes organisiert werden können.

Durch die einfache Statik des Marktgebäudes wird ein ressourcenschonendes Bauen angestrebt. Das Marktgebäude soll mit einer Holzmodulbau-Fassade versehen werden. Für den Innenraum sind offene Decken und sichtbare Holzleimbinder vorgesehen. Das Pultdach wird etwa zur Hälfte mit PV-Modulen ausgestattet, die andere Hälfte wird begrünt. Die PV-Module sollen gemäß den aktuellen Baustandards von Netto / CEV ausgeführt und geklebt werden. Dadurch lässt das System keine Begrünung unterhalb der Module zu.

5.3 Grünordnung

<u>Baumpflanzungen im Vorhabenbereich</u>

Auf dem Vorhabengrundstück sind Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze vorgesehen. Diese sind gemäß Stellplatzsatzung erforderlich.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sollen nördlich des Marktgebäudes Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume und gerodete Gehölze vorgenommen werden. Dies geschieht auf Grundlage der vorangegangenen Fällgenehmigung.

<u>Ortsrandeingrünung</u>

Zur Eingrünung des Ortsrands sind an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze Sträucher in ca. 1 bis 2 m Tiefe vorgesehen. Durch die geplante Holzmodulbau-Fassade wird die Einbindung in die natürliche Umgebung verbessert.

<u>Dachbegrünung</u>

Die Statik des geplanten Marktes muss eine große Spannweite der Konstruktion berücksichtigen. Daher ist für die Dachbegrünung eine Substratdicke von maximal 6 cm möglich. Es ist eine Begrünung mit einer Sedum-Moos-Kraut-Mischung geplant.

5.4 Erschließung

Verkehr

Für die Anbindung des Vorhabens an die Landesstraße L 3195 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. [Stadt+Verkehr 2024]). Auf der Grundlage der Ergebnisse der Wirkungsanalyse kann unter Ansatz der zukünftigen allgemeinen Verkehrsentwicklung zzgl. des neu induzierten Verkehrs des Standortes bezogen auf den geplanten Neubau des Nahversorgungsmarktes eine gesicherte Verkehrsqualität im Einmündungsbereich Lützelbuchener Straße / Zu- und Ausfahrtsbereich des Marktstandortes nachgewiesen werden. Die neu induzierten Verkehre des Standortes können leistungsfähig mit geringen Wartezeiten für die Haupt- und Nebenströme abgewickelt werden.

Die Zufahrt für das Marktgrundstück soll auch zukünftig an die bestehende Erschließungsstraße westlich des Grundstücks angeschlossen werden, hierfür wird diese geringfügig nach Süden verlängert. Eine Grundstückszufahrt von der Landesstraße ist nicht vorgesehen.

Auch die Anbindung für den Fuß- und Fahrradverkehr erfolgt von Westen (Zufahrt Grundstück). Die im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellte Radroute ist im Planungskonzept berücksichtigt. Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle (HIS Hanau) bestehen derzeit keine Planungen für einen Ausbau der entsprechenden Verkehrsanlagen.

Die Kundenstellplätze sind ebenerdig geplant und befinden sich zwischen der Grundstückszufahrt und dem Marktgebäude. Es sind mehr Stellplätze und Fahrradabstellplätze geplant als nach Stellplatzsatzung erforderlich wären. Die (gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hanau) nicht notwendigen Stellplätze sollen, wie bereits vorher im Bestand, teilweise in der Anbauverbotszone entlang der Lützelbuchener Straße gebaut werden, hierfür sind entsprechende Genehmigungen einzuholen. Innerhalb der Anbauverbotszone sind ausschließlich nicht notwendige Stellplätze vorgesehen.

Die Lieferzone für den Markt soll südlich des geplanten Gebäudes liegen, um eine Abschirmung zur bestehenden Wohnbebauung zu erreichen und die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße langfristig zu sichern.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur soll weiter genutzt werden und wird im Zuge der Verlegung des Marktgebäudes umgebaut.

Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Hanau Netz GmbH kann unter den im Versorgungsnetz üblichen hydraulischen Betriebsbedingungen für das Plangebiet bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten eine Gesamtlöschwassermenge von 96 m/h bei einem Fließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden.

5.5 Wasserwirtschaft

Für das Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt (vgl. [Geomole 2024]). Dieses weist für das Vorhabengebiet oberflächennahe Lössböden aus, welche nur schwach wasserdurchlässig sind. Darunter befindliche Sande sind bereits wassergesättigt (Grundwasser). Eine gezielte Versickerung des anfallenden Regenwassers ist daher nicht möglich.

Die Entwurfsplanung zur Entwässerung des Grundstücks ist Bestandteil des Durchführungsvertrags. Für die die wasserwirtschaftliche Genehmigung des Vorhabens ist eine detaillierte Entwässerungsplanung erforderlich, die sich im intensiven Abstimmungsprozess befindet; bis zum Satzungsbeschluss bzw. bis zu einer Zulässigkeit der Planung gemäß § 33 BauGB soll die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt sein.

Folgende Ansätze liegen dem wasserwirtschaftlichen Konzept zugrunde:

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lützelbuchener Straße eingeleitet; die Entwässerungsgegenstände des Marktes sollen an den vorhandenen Hausanschluss angeschlossen werden. Die Einleitmenge an diesem bestehenden Hausanschlussschacht beträgt Qs = 3,0 l/s. Die Fußbodenoberkante des Nettomarktes liegt unterhalb der Rückstauebene, daher ist das anfallende Schmutzwasser über eine Hebeanlage mit Rückstauschleife anzuschließen.

Regenwasser

Auf dem Grundstück fällt Niederschlagswasser von Dachflächen und von befestigten Flächen der Außenanlage an. Seitens der Entwässerungsbetriebe wurde für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal eine Einleitungsbegrenzung von 10 l/[s×ha] mit Bezug auf die Grundstücksfläche festgelegt. Es ist vorgesehen, das erforderliche Rückhaltevolumen in einem Stauraumkanal herzustellen. Eine Regenwasserrückhaltung auf den Dachflächen ist nicht vorgesehen, da aufgrund der großen Spannweite der Binder keine zusätzlichen Lasten aufgebracht werden können.

Überflutungsnachweis

Für die Fläche ist ein Überflutungsnachweis zu führen; das Niederschlagswasser wird auf der Fläche im Plangebiet zurückgehalten.

5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Für den Markt wird ein detailliertes Energiekonzept erstellt. Auf dem Dach des Lebensmittelmarktes ist zur eigenen Nutzung eine PV-Anlage geplant. Die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers sind eine Maßnahme der Klimaanpassung gegenüber Starkregenereignissen.

Im Marktgebäude sollen klimafreundliche Kältemittel, Wärmerückgewinnung im Bereich der Kühlmöbel und der flächendeckende Einsatz von LEDs zum Einsatz kommen.

Im Rahmen des zukünftigen Bauantragsverfahrens soll eine individuelle Standortprüfung für E-Ladesäulen durch den Rahmenvertragspartner erfolgen. Die Anzahl der Ladepunkte kann dabei höher liegen als gemäß Gebäudeenergiegesetz erforderlich.

5.7 Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt (vgl. [Graner+Partner 2025-1]). Untersucht wurden:

- Allgemeine Betriebsbedingungen sowie Verkehrsbewegungen
- Parkplätze
- LKW-Warenanlieferung
- Außenterrasse
- Haustechnische Anlagen
- Einkaufswagensammelbox

Es wurde dokumentiert, dass für die benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Auch das Maximalpegelkriterium wird durch den Betrieb erfüllt. Ein möglicher Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen verursacht ein geringeres Verkehrsaufkommen, so dass auch für diesen Fall die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Nachträglich wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme bestätigt, dass auch die weiter entfernt liegenden reinen Wohngebiete ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt sind (vgl. [Graner+Partner 2025-2]).

5.8 Rückbau

Der bisherige Netto-Markt wurde bereits zurückgebaut. Auf der noch auf dem Grundstück befindlichen Bodenplatte wurde temporär ein Verkaufszelt errichtet. Für die im Bestand vorhandene Bodenplatte ist ein vollständiger Rückbau vorgesehen. Dies umfasst den Abbruch der bestehenden Betonplatte einschließlich der Fundamentreste sowie die fachgerechte Entsorgung des anfallenden Materials gemäß den geltenden Vorschriften.

6 Verfahren

6.1 Art des Verfahrens

Da eine Bebauung auf Grundlage des § 35 BauGB rechtlich nicht möglich ist, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Marktfläche geschaffen werden. Der östliche Teil des Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Stadt Hanau, daher kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht infrage. Zur optimalen Steuerung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

6.2 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Begründung mit Umweltbericht und

Anlagen beigefügt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Es wird eine Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung erstellt; die Ausgleichsmaßnahmen werden Umweltbericht hinreichend konkretisiert und im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich gesichert.

6.3 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	27.01.2025
Öffentliche Bekanntmachung	29.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	01.09.2025 – 30.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	05.09.2025 – 30.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	(zu ergänzen)
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	(zu ergänzen)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	(zu ergänzen)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	(zu ergänzen)
Ausfertigung	(zu ergänzen)
Bekanntmachung Satzungsbeschluss	(zu ergänzen)

7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet soll der inzwischen abgebrochene Lebensmittelmarkt wieder errichtet und modernisiert werden. Hierfür liegt ein Planungskonzept vor, dessen städtebaulichen Grundzüge im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

Durch die Darstellung des Bauvorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan ist gesichert, dass nur ein konkretes Vorhaben auf einem einzelnen Baugrundstück realisiert wird. Damit ist es möglich, die Gesamtverkaufsfläche für das Vorhabengebiet textlich festzusetzen, ohne dass eine grundstücksbezogene Kontingentierung vorgenommen werden müsste. Durch die Festsetzung der Nutzungsart „Nahversorgermarkt“ und der möglichen Nebennutzungen ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend definiert.

Die Festlegung der Zusatzsortimente sowie der jeweiligen anteiligen Verkaufsfläche soll im Bauantragsverfahren erfolgen. Die aktuell vorgesehene Zusammensetzung des Warensortiments sowie die städtebauliche und raumordnerische Vereinbarkeit wurde gutachterlich geprüft (vgl. [GMA 2023]).

Gem. §12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Insofern ist die Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ausdrücklich zulässig. Dazu zählen auch Abstellplätze für Einkaufswagen, Fahrradabstellplätze und Rampen zur Anlieferung.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Im Rahmen des Vorhabens sind umfangreiche Stellplatzanlagen und weitere Nebenanlagen erforderlich, die eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Zulässigkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO hinaus notwendig machen; die zulässige Überschreitung wurde daher bis maximal 0,8 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage sichert den Schutz des Landschaftsbilds und die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus den aktuellen Erfordernissen für das Marktgebäude, geplant ist eine Firsthöhe von 6,5 m über Fertigfußboden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird auf 7,2 m über dem Erschließungsniveau (Markteingang) festgesetzt. Das Erschließungsniveau entspricht auch der geplanten Höhe des Fertigfußbodens. Für die geplante PV-Anlage sowie die sonstigen notwendigen technischen Aufbauten wird ein weiterer Dachaufbau von 1 m zugelassen.

Durch das abfallende Gelände liegt die Dachkante maximal 5,3 m über der Höhe der Lützelbuchener Straße.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Position des Marktes im Südosten des Grundstücks wird entsprechend der Bebauungs- und Freiraumkonzeption durch Baugrenzen festgelegt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Lage des Hauptgebäudes sowie der zugehörigen Außengastronomie hinreichend festgesetzt.

Zu den außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen zählen insbesondere die Stellplätze und ihre Zufahrten, die ggf. überdachten Fahrradabstellplätze, sowie ggf. weitere Nebenanlagen. Zur besonderen Absicherung wurden die Erschließungsrampen, die Trafostationen und die Abstellanlagen für Einkaufswägen gesondert aufgeführt, obwohl es sich auch hier um Nebenanlagen handelt.

Die Packstation ist als komplementäre Nutzung vorgesehen. Sie liegt im Bereich der Kfz-Stellplätze; die genaue Bestimmung der Lage ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich; diese ergibt sich aus der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche.

7.1.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ergänzend zur Vorhabenfläche festgesetzt. Sie dienen, wie im Bestand, der Erschließung der Marktfläche. Für das Marktgrundstück wurde ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da eine direkte Zufahrt von der Landesstraße aus weder erforderlich noch gewünscht ist. Der festgesetzte Zufahrtbereich berücksichtigt weiterhin einen

verkehrstechnisch erforderlichen Abstand zum Kreuzungsbereich sowie einen grünordnerisch wünschenswerten Abstand zum Ortsrand.

7.1.5 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen werden als Neueinsaat einer Wiese geplant. Die Mahd erfolgt mit 4- bis 5-maliger Mahdfrequenz.

7.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Berechnung des Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft ist in Kapitel 5 des Umweltberichts dargestellt. In Kapitel 6 des Umweltberichts sind die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben; diese wurden für die bauleitplanerische Sicherung in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf Flächen im Eigentum der Stadt Hanau, die im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme aufgewertet werden. Auf den Flurstücken 7/19, 7/20 und 7/21 (Flur 15, Gemarkung Mittelbuchen, Gemeinde Hanau) soll eine ca. 4.520 m² große Fläche, die derzeit als intensiv genutztes Grünland ausgeprägt ist, extensiviert werden. Die Bewirtschaftung wird ab 2026 angepasst, so dass im ersten Schritt eine Wiese mäßiger Nutzungsintensität (Typ-Nr.06.340) entsteht. Richtung Süden und Osten soll eine Hecke gepflanzt (Typ-Nr.02.400) werden. Weitere Details zur Entwicklung und Pflege der Fläche sind im Umweltbericht, Kapitel 6.2.2 aufgeführt; diese werden vertraglich gesichert.

Baustelleneinrichtungsflächen (BE-Flächen) und Baufeldbegrenzung

Mit der Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 soll eine zusätzliche Verdichtung des Bodens während der Bauzeit vermieden werden.

Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in Boden und Grundwasser

Mit der Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme V2 soll eine Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers vermieden werden.

Vermeidung des Verletzung- und Tötungsrisikos von wild lebenden Tieren bei Rodungsarbeiten

Durch die Vermeidungsmaßnahme V3 werden die Arbeiten zur Baufeldräumung und Rodung werden zeitlich begrenzt, um das Beschädigen / Zerstören von Fortpflanzungsstätten wild lebender Tiere zu vermeiden.

Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Artenschutz, insbesondere dem Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren, sowie dem Schutz der im Umfeld des Marktes gelegenen Wohnbebauung.

Begrünung der Baugrundstücke

Ziel der Festsetzung ist es, das Erscheinungsbild und die ökologische Wertigkeit der Grünflächen auf dem Baugrundstück zu sichern.

7.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindungen

Ortsrandeingrünung

Die Festsetzungen dienen der Aufwertung der Fläche durch landschaftsprägende Neupflanzung von Sträuchern. Diese dienen vorwiegend der Abschirmung der Marktnutzung zur offenen Landschaft.

Dachbegrünung

Es handelt sich beim Marktgebäude um einen gewerblichen Bau mit großen Stützweiten. Die Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 6 cm ist mit der Statik des geplanten Marktes vereinbar. Die Verwendung einer Sedum-Moos-Kraut Mischung soll eine ökologisch möglichst hochwertige Bepflanzung der Dachfläche sichern.

Wegen dem großen Einfluss der Dachlasten auf die Konstruktion ist unterhalb der Dachaufbauten keine Begrünung vorgesehen. Da die Dachaufbauten (hauptsächlich die geplante PV-Anlage) voraussichtlich knapp die Hälfte der Dachfläche in Anspruch nehmen, wird die Dachbegrünung für 50% der Dachfläche festgesetzt.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Gestaltung der Dächer

Die Gesamthöhe der baulichen Anlage wird mit einem Flachdach bzw. flachgeneigten Pultdach wirkungsvoll minimiert; zudem ist eine Dachbegrünung und eine Nutzung für PV-Anlagen gleichermaßen möglich. Durch das Zurücksetzen technischer Anlagen vom Dachrand wird das städtebauliche Erscheinungsbild verbessert.

7.2.2 Einfriedungen

Der Verzicht auf eine Einfriedung dient dem Schutz des Landschaftsbilds und dem Naturschutz. Für die Betriebs- und Grünflächen ist keine Einfriedung aus betrieblichen Gründen erforderlich.

7.2.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschaftsbilds. Der bestehende Pylon soll unverändert erhalten werden und wird weiterhin in die Gesamtanlage integriert. Für den Fall eines Ersatzes wird die zulässige Höhe durch die Festsetzung auf 6 m über Bezugshöhe (entspricht rd. 4 m über Straßenhöhe) begrenzt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Erhaltung des Lebensmittelmarktes stellt die Versorgung des Stadtteils Hanau-Mittelbuchen sicher. Der Standort ist städtebaulich gut in den Stadtteil integriert und gut an das lokale Fahrrad- und Fußwegenetz angebunden. Die Erweiterung der Marktfläche wird daher als raumverträglich angesehen.

Die Auswirkungen auf das Nahversorgungsangebot in Hanau, insbesondere durch den geplanten Anteil an nahversorgungsrelevantem Sortiment, wurde gutachterlich geprüft (vgl. [GMA 2023]).

8.2 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht dargestellt.

8.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Landwirtschaft

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen zu erwarten. Die östlich gelegene Erweiterungsfläche nimmt keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch. Die südlich gelegene Fläche ist bereits heute mit einer Böschung abgesetzt, die durch das Bauvorhaben in ihrer Lage nicht verändert werden soll; damit ist auch hier keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Sonstige Nutzungen

Erhebliche Auswirkungen auf sonstige Nutzungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in der Nachbarschaft zum Vorhabengebiet wird auf die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben bei der Errichtung von Beleuchtungen hingewiesen.

8.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das Vorhaben dient der dauerhaften Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Damit dient es auch der Sicherung des Wohnstandorts Mittelbuchen.

8.5 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Arbeitsplätze vor Ort sollen gesichert werden. Durch den Ausbau des Marktes ist mit der Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu rechnen.

8.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen im engeren Sinne berührt. Die Integration einer Packstation dient der Daseinsvorsorge im weiteren Sinne.

8.7 Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr werden als nicht erheblich eingestuft. Die Marktfläche ist bereits heute an das Verkehrsnetz angeschlossen, die Erweiterung des Marktgebäudes erzeugt voraussichtlich keinen erheblichen Mehrverkehr. Zur Vermeidung von Blendungsrisiken wird auf die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben bei der Errichtung von PV-Anlagen und Werbeanlagen hingewiesen.

8.8 Ver- und Entsorgung

Die Marktfläche ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Durch die Modernisierung und Erweiterung könnte die Erweiterung einzelner Netze erforderlich werden, z.B. Stromversorgung oder Telekommunikation.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahme wird das bislang vorhandene Marktgrundstück um die städtischen Flurstücke Gemarkung Mittelbuchen, Flur 11, Flurstücke 153/48 und 153/49 erweitert. Der Kauf dieser Flurstücke wird vor dem Satzungsbeschluss getätigt.

9.2 Vertragliche Regelungen

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die notwendigen Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs enthält.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten aus der Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger getragen.

10 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs:	6.898 m^2
Größe der Vorhabenfläche:	6.385 m^2
Öffentliche Erschließung:	513 m^2