Umweltrelevante Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB).

TöB mit Anregungen oder Hinweisen (umweltrelevante Anregungen oder Hinweise kursiv):

- Regierungspräsidium Darmstadt, Koordinierte Stellungnahme
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Kreisausschuss MKK - Bauordnungsamt 63.01
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
- Stadtwerke Hanau GmbH
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde

**Regierungspräsidium Darmstadt**

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per E-Mail: mail@kaczmarek-planung.de

Magistrat der
Brüder-Grimm-Stadt Hanau
Hessen-Homburg-Platz 7
63452 Hanau

Unser Zeichen: **0029-III 31.2-61.d.02.09-00283#2025-00001**
Dokument-Nr.: 0029-2025-1074593
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 5. September 2025
Ihr Ansprechpartner: Eva Elisabeth Mahler
Zimmernummer: 3.043
Telefon: +49 (6151) 12 8928
E-Mail: Eva.Mahler@rpda.hessen.de
Datum: 7. Oktober 2025

**Bauleitplanung der Stadt Hanau**
**Bebauungsplanentwurf Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“**
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
**Schreiben des Planungsbüros Dipl.- Ing Stephan Kaczmarek, Städtebauer und Stadtplaner AKH vom 5. September 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

## A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Hanau den im Plangebiet befindlichen Netto Marken-Discount mit einer genehmigten Verkaufsfläche von rund 700 m² (bei einer planungsrechtlich genehmigten Grundfläche von maximal 1.150 m²) an die wachsenden Kundenansprüche anzupassen. Der Standort soll modernisiert und das bestehende Gebäude durch einen Neubau mit knapp 1.150 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmarkt und Bäckerei / Café ersetzt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 07 ha.

## B. Stellungnahme

### I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

#### 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand, Planung sowie in einer gemischten Baufläche, Bestand bzw. teilweise in einer Wohnbaufläche, Planung. In Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 hat der Standort keine entsprechende Kennzeichnung erhalten.

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.

Da die Wohnbaufläche, Planung nicht komplett in Anspruch genommen wird, empfehle ich zu prüfen, inwieweit dort Wohnen entwickelt werden kann, um die Nahversorgung zu unterstreichen. Zudem empfehle ich zu prüfen, da es sich um Abriss und Neubau handelt, inwieweit eine Kombination aus Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen realisierbar ist. Auch dies würde den Nahversorgungscharakter unterstreichen und zugleich dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragen.

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

### II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### 1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Es bestehen keine Bedenken.

## 2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Ja Nein

Die folgenden Punkte wurden geprüft:

- ☐ ☒ Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden
- ☐ ☒ Gewässerrandstreifen betroffen
- ☐ ☒ Lage in einem Überschwemmungsgebiet
- ☐ ☒ Lage in einem Risikogebiet nach HWRMP
- ☐ ☒ Gefährdung durch Starkregen (Fließpfadkarte)
- ☐ ☒ Belange des Dezernats 41.2 beim naturschutzrechtlichen Ausgleich betroffen

Die Prüfung hat ergeben, dass die Belange des Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer – nicht betroffen sind. Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.

## 3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

Aus der Sicht des Dezernates 41.3 –Abwasser, Gewässergüte- bestehen gegen den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ keine Bedenken.

## 4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz-Ost

### a. Nachsorgender Bodenschutz/Verdachtsflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren

Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.

### b. Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Kompensation: Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ sowie die dazugehörenden Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass des HMLU vom 21.08.2024 –Gz.: III 6 – 89e 06.01.08). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herunterladen (https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz).

## 5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“ in 63454 Hanau. Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 5. März 2025 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen (Verwertung und Beseitigung). Das Merkblatt ist unter https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt zu erhalten. Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern ($m^3$) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen. Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall: Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind, die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

## 6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die (neu gebaute) Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei geschaffen werden. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich vor allem Wohnnutzungen. Mit dem schalltechnischen Prognosegutachten der Graner + Partner GmbH mit der Projekt-Nr.: 24163 vom 23. Januar 2025 wurden die schalltechnischen Belange des neu geplanten erweiterten Lebensmittelmarktes mit Bäckerei hinsichtlich möglicher Konflikte mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) untersucht. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts unter bestimmten Bedingungen (z. B. keine Anlieferungen nachts, Einhaltung bestimmter Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen usw.) eingehalten werden. Die Voraussetzungen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile werden im o. g. schalltechnischen Gutachten beschrieben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen diese Voraussetzungen als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden. In der Begründung des Bebauungsplans wurden keine Angaben zu den Lichtemis-

sionen des geplanten Lebensmittelmarktes (inkl. Parkplatz) gemacht. Es muss diesbezüglich sichergestellt werden, dass die Bestimmungen der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012 (z. B. zulässige Werte für die Vertikalbeleuchtungsstärke in der Fensterebene der nächstgelegenen Wohnungen) eingehalten werden. Die Lichtanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

## III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

### 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Altbergbau: Der Bereich des Plangebiets wurde in der Vergangenheit von einer auf Eisen verliehenen Bergbauberechtigung überdeckt. Die hierzu vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf umgegangenen Bergbau im Bereich des Plangebiets. Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte vor, die dem Vorhaben entgegenstehen. Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Vorhaben habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

## IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

### 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

## C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Eva Elisabeth Mahler

Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: Datenschutz | rp-darmstadt. hessen.de

**Regierungspräsidium Darmstadt**

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Elektronische Post**

Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Städtebauer und Stadtplaner AKH
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

| | |
|---|---|
| Unser Zeichen: | I 18 KMRD- 6b 06/05- **Ha 1413-2025** |
| Ihr Zeichen: | Herr Stephan Kaczmarek |
| Ihre Nachricht vom: | 05.09.2025 |
| Ihr Ansprechpartner: | Norbert Schuppe |
| Zimmernummer: | 0.23 |
| Telefon/ Fax: | 06151 12 6510/ 12 5133 |
| E-Mail: | Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de |
| Kampfmittelräumdienst: | kmrd@rpda.hessen.de |
| Datum: | 18.09.2025 |

**Hanau,**
**"Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße"**
**Bauleitplanung; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 51**
**Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

MAIN-KINZIG-KREIS

Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

per Mail: mail@kaczmarek-planung.de

Planungsbüro für Städtebau und
Stadtplanung
Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Roßdörfer Str. 72
64287 Darmstadt

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24
63571 Gelnhausen
Postanschrift: s.o.
Amt/Referat: Amt 63 – Planen, Bauen und Wohnen
Ansprechpartner/in: Herr Ullrich
Aktenzeichen: 3741-2025
Telefon: 06051 85-13960

E-Mail: kreisentwicklung@mkk.de
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do13:00-17:30Uhr
Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005

| Ihre Nachricht | Es schreibt Ihnen | Datum |
|---|---|---|
| vom 05.09.2025 | Herr Ullrich | 30.09.2025 |

**Bauleitplanung der Stadt Hanau**
**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 51**
**„Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“**
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖBs gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kaczmarek,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme für das o. g. Vorhaben. Für die vom Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen:

## Allgemein

Zum 01.01.2026 scheidet die Stadt Hanau aus dem Main-Kinzig-Kreis aus. Ab diesem Zeitpunkt vertritt der Main-Kinzig-Kreis nur noch den Belang der Landwirtschaft im Stadtgebiet Hanau. Alle übrigen Belange werden dann von der Stadt Hanau vertreten. Es wird deshalb empfohlen, im Rahmen der kommenden Offenlage den jeweiligen TÖBs der Stadt Hanau diese Stellungnahme zur Verfügung zu stellen.

## Wasser- und Bodenschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es werden folgende Hinweise mit der Bitte um Berücksichtigung vorgetragen:

- Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Mittelbuchen der Stadtwerke Hanau (fehlt in der B-Plan-Begründung, Kap. 3.3.1, S. 13) und in der weiteren Schutzzone IIIB des Wasserwerks Wilhelmsbad, ebenfalls der Stadtwerke Hanau. Konkrete Verstöße gegen die Schutzgebietsverordnungen sind nicht abzulesen. Es ist jedoch zu beachten, dass das Plangebiet UNMITTELBAR an die engere Schutzzone II des Wasserschutzgebiets Mittelbuchen mit einer Reihe von Ge- und Verboten grenzt.

- Es wird in Anbetracht der in den Baugrunduntersuchungen dokumentierten Untergrundverhältnisse und der Lage im Wasserschutzgebiet befürwortet, dass keine Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll. Dies ist bei der Gestaltung des Rückhaltebeckens sicherzustellen.

- Eine ggf. erforderliche Grundwasserhaltung wird (nicht wie im Baugrundgutachten genannt nur bei Einleitung des Wassers in die Kanalisation) grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde bedürfen (§§ 8 ff Wasserhaushaltsgesetz).

Ansprechpartner: Amt 70, Herr Weingärtner, Tel. 06051/85-15604, wasserbehoerde@mkk.de

**Landwirtschaft**

Durch das o.g. Vorhaben sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

Die für das Vorhaben geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen stellen laut Umweltbericht derzeit mehrere Varianten dar. Sollte eine Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Dauergrünlandfläche als Maßnahme weiterverfolgt werden, ist die Maßnahme rechtzeitig mit dem Bewirtschafter der Fläche zu klären.

Zu allen weiteren Maßnahmen-Varianten für die Erfüllung des Eingriffs-Ausgleichs werden aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Ansprechpartnerin: Amt 70, Lena.Hennig@mkk.de, Tel.: 06051/85-15675

**Immissionsschutz**

Das vorliegende Lärmgutachten weißt die Erfüllung der relevanten Anforderungen nach. Es werden keine dahingehenden Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

Ansprechpartner: Amt 70, dieter.krach@mkk.de, Tel.: 06051/85-15653

**Abfallwirtschaft**

Aus Sicht der Altlastensachbearbeitung gibt es keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Wir empfehlen dennoch, in den textlichen Festsetzungen folgende Formulierung unter Ziffer „3 Hinweise“ aufzunehmen:

***Altlasten***
*Werden bei der Durchführung von Bodenarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.*

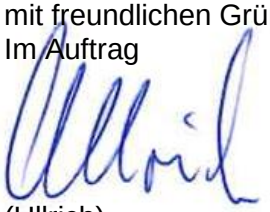
Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer „3.2 Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen in Boden und Grundwasser“ sind wir einverstanden.

Ansprechpartner: Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Herr Straub, Tel. 06051/88 98-207, thomas.straub@abfallwirtschaft-mkk.de

www.mkk.de

Dem weiteren Verfahren entgegensehend wird verblieben

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Ullrich)

www.mkk.de

**Subject: Stellungnahme zum Bauvorhaben Netto-Markt Lützenbuchner Straße / Mittelbuchen. Bedenken zur geplanten Regenwasserrückhaltung**

**CC:** Dirk.Drescher@stadtwerke-hanau.de, Marc.Bullmann@stadtwerke-hanau.de

**To:** mail@kaczmarek-planung.de

**From:** Sascha.Kijak@stadtwerke-hanau.de

**Date:** 2025-10-02 08:51

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Stellung auf die E-Mail vom 05.09.2025 zum Bauvorhaben Netto Lützelbuchener Straße in Mittelbuchen, und die darin beschriebenen Planungen zur offenen Regenwasserrückhaltung im nordöstlichen Bereich des Lebensmittelmarktes. Nach eingehender Prüfung möchten wir unsere Bedenken zur vorgesehenen offenen Bauweise wie folgt darlegen.

## Geringe Schutzschicht zum Grundwasser

Nach den vorliegenden Angaben ist das Rückhaltebecken in einer offenen Mulde mit einer Größe von ca. 40 x 10 m vorgesehen. Unterhalb der oberflächennahen, schwach wasserdurchlässigen Lössböden befinden sich bereits wassergesättigte Sande, die den oberen Grundwasserleiter bilden. Aus den Planzeichnungen ergibt sich, dass zwischen der Beckensohle und dem Grundwasserleiter lediglich eine Erdüberdeckung von ca. 70 cm verbleibt. Dieser Abstand ist nach unserer Einschätzung nicht ausreichend, um eine sichere hydraulische Trennung zu gewährleisten.

## Risiken für die Grundwasserqualität

Vor Ort betreiben wir Tiefbrunnen, die den tieferen Grundwasserleiter erschließen. Gleichzeitig überwachen wir den oberen Grundwasserleiter über Flachpegel. Aus unseren Beobachtungen ist bekannt, dass der obere und der untere Grundwasserleiter lokal hydraulisch verbunden sind.
Damit besteht die Gefahr, dass stehendes Wasser im Rückhaltebecken, insbesondere bei langanhaltenden Stauzeiten infolge von 30- oder 100-jährigen Regenereignissen, in den Untergrund durchsickern und mikrobiologische oder chemische Belastungen in den Grundwasserleiter eintragen kann.
Ein solches Risiko betrifft unmittelbar unsere Tiefbrunnen und könnte im schlimmsten Fall die Versorgungssicherheit gefährden.

## Alternative Lösung

Um diese Risiken auszuschließen, empfehlen wir dringend, die Rückhaltung nicht in offener Bauweise, sondern in geschlossener Bauweise auszuführen, beispielsweise in Form einer dichten Betonwanne oder einer vergleichbaren technisch geeigneten Lösung. So kann sichergestellt werden, dass keine hydraulische Verbindung zwischen dem zurückgehaltenen Niederschlagswasser und dem Grundwasserleiter entsteht.

## Zusammenfassung

- Die vorgesehene Erdüberdeckung von ca. 70 cm stellt **keine** ausreichende Schutzschicht dar.
- Es besteht die Gefahr von Einträgen (insbesondere bakteriologischer Art) in den oberen Grundwasserleiter.
- Aufgrund der hydraulischen Verbindung zwischen oberem und unterem Grundwasserleiter könnten

diese Einträge unsere Tiefbrunnen erreichen.

- Wir regen daher eine Ausführung der Regenrückhaltung in geschlossener, dichter Bauweise an.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken in der weiteren Planung, und stehen für einen fachlichen Austausch jederzeit zur Verfügung. Vielen Dank

**Mit freundlichen Grüßen**

**Sascha Kijak /** Abteilungsleiter Wassergewinnung

**Stadtwerke Hanau GmbH**

Leipziger Straße 17 | 63450 Hanau

Tel. 06181 365-6170 | Fax 06181 365-468

Mobil 01757283097

sascha.kijak@stadtwerke-hanau.de

www.stadtwerke-hanau.de




Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen enthalten.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unerlaubte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.
This e-mail may contain confidental and/or privileged information.
If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail.
Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

stadtwerke hanau

Energie für unsere Stadt.

**STADT HANAU**
**AMT FÜR UMWELT-, NATUR- UND KLIMASCHUTZ**

Magistrat der Stadt Hanau, FB7.3, Postfach 1852, 63408 Hanau

Frau
Jagoda Shresta
Stadtplanungsamt
(nur per E-Mail versandt)

**DER MAGISTRAT**

**FB 7.3 Umweltamt**

Ihre Nachricht vom: 09.09.2025
Unser Zeichen: FB7-UNB
Name: Herr Matthias Müller
Telefon: (06181) 29 50 - 6754
E-Mail: matthias.mueller@hanau.de
Datum: 30.09.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP 51 " Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße""**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Unterlagen aus dem Internet.

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

## 1. Artenschutz

Es liegt zum Zeitpunkt der Stellungnahme kein Artenschutzbericht vor, sodass noch keine Aussage zu eventuell erforderlichen CEF-Maßnahmen getroffen werden kann. Ein entsprechender Bericht ist im weiteren Verlauf des Verfahrens noch nachzureichen.

## 2. Kompensation

Die Anlage einer Streuobstwiese auf den angrenzenden Flurstücken 152/45 und 153/45 als Kompensationsmaßnahme für die Rodung heimischer Sträucher und Bäume, ist eine für die Untere Naturschutzbehörde akzeptable Maßnahme, deren Planung im weiteren Verfahren konkretisiert werden kann. Falls die Flächen nicht zur Verfügung stehen, kann die mögliche Nutzung anderer Flurstücke geprüft werden.

Mit freundlichem Gruß

i.A.

Müller

**Hessen Mobil**
**Straßen- und Verkehrsmanagement**

**Gelnhausen**

HESSEN

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Gutenbergstraße 2-4. 63556 Gelnhausen

Magistrat der Stadt Hanau
Technisches Rathaus
Hessen-Homburg-Platz 7
63452 Hanau

ausschließlich per Mail:
mail@kaczmarek-planung.de

| | |
|---|---|
| Aktenzeichen | 34c2-25-045000 -BV13.3Ho |
| Bearbeiter/in | Annalena Hofmann |
| Telefon | (06051) 832 169 |
| Fax | (06051) 832 171 |
| E-Mail | annalena.hofmann@mobil.hessen.de |
| Datum | 29. September 2025 |

**Bauleitplanung der Stadt Hanau**
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 51 „Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße“, im Stadtteil Mittelbuchen**

**frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB**

**Schreiben dem Planungsbüro Stadtplaner und Städtebauarchitekt AKH vom 05.09.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zum vorliegenden Bauleitplanung aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3195 betreffend, wie folgt Stellung:

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau eines Netto-Marktes.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist über den Parkplatz mit direkter Anbindung an den Ortsdurchfahrt-Verknüpfungsbereich der Landesstraße 3195 vorgesehen.
Die eingereichte Verkehrliche Untersuchung befindet sich zurzeit noch in der internen Beteiligung. Das Ergebnis der Beteiligung werde ich Ihnen unaufgefordert so bald als möglich mitteilen.

Unter Punkt 4. Erschließung wird wie folgt die Stellplätze beschrieben: *„Die Kundenstellplätze sind ebenerdig geplant und befinden sich zwischen der Grundstückszufahrt und dem Marktgebäude. Ein Teil der Stellplätze liegt, wie bereits vorher im Bestand, in der Anbauverbotszone entlang der Lützelbuchener Straße. Es sind mehr Stellplätze geplant, als nach Stellplatzsatzung erforderlich wären; die nicht notwendigen Stellplätze müssen von der Stadt Hanau genehmigt werden.“*
Dazu hat Hessen Mobil am 17.11.2022 in einem E-Mailschreiben bereits Stellung bezogen: „Nach Durchsicht der vorliegenden Planunterlagen und kurzer Recherche wurde festgestellt, dass Hessen Mobil beim ursprünglichen Bauantrag zum Bau des Netto Marktes nicht beteiligt wurde. In dem von der Stadt Hanau aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anbauverbotszone von 20m dargestellt. Innerhalb der Anbauverbotszone sind grundsätzlich nur nicht benötigte Stellplätze möglich. …“

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplanverfahren vollumfänglich freizuhalten.

Im Rahmen des Bauantragsverfahren kann bei Hessen Mobil ein Antrag auf Ausnahme ausschließlich für die Errichtung nicht notwendigen Stellplätze innerhalb der 20 m Bauverbotszone gestellt werden.

Gemäß den Angaben des Punktes 3.2.2 Stellplatzsatzung werden 56-Kfz und 12 Fahrradstellplätze benötigt. Im Lageplan ist zu erkennen, dass nur 46 Parkplätz (blau gekennzeichnet) außerhalb der 20 m Bauverbotszone liegen. Die Differenz von 10 Kfz-Stellplätzen ist im Bauantragsverfahren ebenfalls außerhalb der Bauverbotszone nachzuweisen.

Ich bitte sie den Punkt 3.4.3 Bauverbotszone der Straße L 3195 in ihrer Begründung wie folgt abzuändern: Hessen Mobil ist als Straßenbaulastträger vollumfänglich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuständig. Das Vorhaben liegt im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt, hier gelten die Bauverbot- und Baubeschränkungszone gem. §23 HStrG. (s. ODR 3.11)

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der Landesstraße 3195 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind (z.B.: PV-Anlagen).

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Annalena Hofmann

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Kaczmarek
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt

**Per E-Mail: mail@kaczmarek-planung.de**

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen: S. Kaczmarek
Ihre Nachricht: 05.09.2025
Unser Zeichen: Her

Ansprechpartner: Herr Hermann
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1546
Telefax: +49 69 2577-1547
hermann@region-frankfurt.de

18. September 2025

**Hanau 4/25/Bp**
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP 51 "Lebensmittelmarkt Lützelbuchener Straße",**
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Hanau beabsichtigt die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Discount-Supermarktes (Netto) im Stadtteil Mittelbuchen. Hierzu stellt sie in Zusammenarbeit mit einem Investor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha auf. Der bereits zurückgebaute Supermarkt soll in grundsätzlich gleicher Lage, aber an der östlichen Kante einer zu erweiternden Baufläche mit einer Verkaufsfläche von 1.110 m² (zuvor 700 m²) neu errichtet werden. Als ergänzende Nutzung ist eine Bäckerei mit Café vorgesehen. Derzeit wird der Supermarkt in einem fliegenden Bau betrieben.
Die bisherige Fläche des Supermarktes, einschließlich der Nebenanalagen, ist im wirksamen RPS/RegFNP 2010 als „Mischbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die östlich angrenzende Fläche als „Wohnbaufläche, geplant“. Im Rahmen der Planung ist beabsichtigt, ca. 0,3 ha der Wohnbaufläche für die künftige Nutzung zu beanspruchen. Aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine Angaben zur Flächenausweisung der Art der baulichen Nutzung gemacht, nur die zulässigen Nutzungen benannt (Nahversorgungsmarkt 1.110 m² Gesamtverkaufsfläche mit ergänzenden Nutzungen gemäß Vorhabenbeschreibung, Nebenanlagen, Stellplätze).

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Da es sich um die Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteils Mittelbuchen des Oberzentrums Hanau handelt, das bestehende Angebot den aktuellen Anforderungen an einen Einkaufsmarkt angepasst werden soll und die in Anspruch zu nehmende „Wohnbaufläche,

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

geplant“ kleiner als 0,5 ha ist, wird der vorgelegte Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP ist zu prüfen, welche Flächendarstellung aufgrund der dann anzuwendenden Darstellungskriterien zukünftig zu wählen ist.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Auf einzelne Aspekte der SUP sei besonders hingewiesen:

- Lage im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III WAG Wasserwerk V Mittelbuchen – die geltenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten
- Starkregen Gefahrenpotenzial – hohe Gefährdung
- Bodendenkmäler – Siedlung, Gräber unbekannter Zeitstellungen

Die abschließende Bewertung obliegt den jeweils zuständigen Behörden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Fassung (PDF) der Planunterlagen an beteiligung@region-frankfurt.de gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Alexander Hermann
Gebietsreferent
Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Anlage:

- SUP Datenblatt abgerufen am 15.09.2025

**Von:** **Shrestha, Jagoda** Jagoda.Shrestha@hanau.de
**Betreff:** WG: Netto - Mittelbuchen
**Datum:** 14. Oktober 2025 um 10:11
**An:** Kaczmarek Planung (mail@kaczmarek-planung.de) mail@kaczmarek-planung.de

---

**Von:** Kueppers, Sabine <Sabine.Kueppers@hanau.de>
**Gesendet:** Freitag, 10. Oktober 2025 10:33
**An:** Shrestha, Jagoda <Jagoda.Shrestha@hanau.de>
**Betreff:** AW: Netto - Mittelbuchen

Sehr geehrte Frau Shrestha,

In meinen Unterlagen gibt es zu diesem Grundstück (in den Unterlagen nicht Parzelle 153/45 sondern 153/44) folgendes zu bemerken:

1980 fand südlich des Geländes im Zuge von Kanalarbeiten eine archäologische Notbergung statt. Es wurden u.a. Teile einer römischen Villa rustica dokumentiert. Hanauer Geschichtsblätter 1985, Band 29, S 127ff. Dieses liegt 120 m südlich des Grundstückes.

Daher wurden im Vorfeld des Neubau eines Lebensmittelmarktes 2000 auf diesem Grundstück eine geophysikalische Untersuchung (liegt vor) durchgeführt, die Gebäudestrukturen und mehrere Gruben ergab. Daraufhin sollte eine archäologische Grabung vor dem Marktbau durchgeführt werden.

Jedoch wurde stattdessen, die Baumaßnahme 2001 lediglich archäologisch begleitet, weil die Funde „erst in einer Tiefe, die von der Baumaßnahme nicht berührt wird“ liegen.

Das Ergebnis der archäologischen Begleitung liegen mir aktuell nicht vor, kann aber von mir beim Landesamt für Denkmalpflege abgerufen werden.

Aus meiner Sicht muss geklärt werden, ob das neue Bauvorhaben tiefer in den Boden eingreift als die letzte Bebauung und ob es irgendwelchen Erdmaterial Ab- oder Auftrag gegeben hat. Gemäß des von Ihnen zugesendeten Vorhaben- und Erschließungsplanes scheint das Becken für die Regenwasserrückhaltung tiefer in den Boden einzugreifen.

Im nächsten Schritt würde ich das weitere Vorgehen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Abteilung hessenARCHÄOLOGIE abstimmen.

Herzliche Grüße aus der Brüder Grimm Stadt Hanau

**Sabine Küppers M.A.**
4..34 Archäologie und Bodendenkmalpflege

**Magistrat der Stadt Hanau**
Fachbereich 4 – Kultur, Stadtidentität und internationale Beziehungen
**Städtische Museen Hanau**
Philippsruher Allee 45