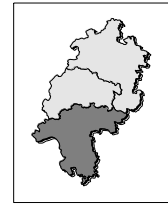


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 134.1  
24.11.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 11.12.2020 (HPA) 18.12.2020 (RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	--	------------------

**Antrag der Stadt Hanau auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich „Quartiersentwicklung Bautz“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



**Antrag der Stadt Hanau auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 904.3 – Quartiersentwicklung Bautz**



**Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, unverbindliche Darstellung, Stand: 4. Juni 2020 –  
Quelle: Langantrag der Stadt Hanau**



**Antrag der Stadt Hanau auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ im Stadtteil Großauheim**

**Entscheidung**

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Hanau vom 11. September 2020 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter der Maßgabe, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch entsprechende Fachgutachten nachzuweisen ist, dass
  1. auch bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung sowie ein ausreichender Schutz des Grundwassers gewährleistet werden kann;
  2. im aufzustellenden Bebauungsplan ausreichend Maßnahmen getroffen werden können um zu verhindern, dass genehmigte emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe nicht durch nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage</b> .....	<b>6</b>
<b>B.</b>	<b>Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....	<b>7</b>
I.	Beabsichtigte Planung .....	7
1.	Lage und Umgebung des Vorhabensgrundstücks .....	7
2.	Ziel des Bebauungsplans Nr. 904.3 – Quartiersentwicklung Bautz .....	11
3.	Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens.....	13
<b>C.</b>	<b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....	<b>17</b>
I.	Regionalverband FrankfurtRheinMain .....	17
II.	Industrie und Handelskammer .....	17
III.	Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt.....	19
1.	Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost .....	19
2.	Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte .....	21
3.	Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost.....	21
4.	Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) .....	22
IV.	Weitere Beteiligte .....	22
<b>D.</b>	<b>Rechtliche Würdigung</b> .....	<b>23</b>
I.	Erforderlichkeit der Abweichung .....	23
1.	Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	23
2.	Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	23
3.	Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	24
4.	Kein Verstoß gegen Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes.....	25
5.	Kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.....	25
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	26
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	26
a)	Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	26
b)	Ziel 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	27
c)	Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	28
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	28
3.	Ausübung planerischen Ermessens .....	29

- a) Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010..... 29
- b) Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung von den Zielen Z3.4.1-4 sowie Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ..... 32

**E. Hinweis..... 33**

**Abbildungsverzeichnis**

- Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, unverbindliche Darstellung, Stand: 4. Juni 2020 – Quelle: Langantrag der Stadt Hanau 1
- Abbildung 2: Lage der Stadt Hanau im Raum (Google Maps – Kartendaten ©2020 GeoBasis-DE (©2009) 7
- Abbildung 3: Lage des Bautz-Geländers in Hanau – Quelle: Langantrag der Stadt Hanau 8
- Abbildung 4: Schrägluftbild des Bautz-Geländes – Quelle: Axel Häsler 9
- Abbildung 5: Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen 9
- Abbildung 6: Nutzung auf dem Antragsgebiet – Quelle: Langantrag der Stadt Hanau 10
- Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 904.3 – Quartiersentwicklung Bautz – (Quelle: Langantrag der Stadt Hanau) 11
- Abbildung 8: Bestehende Darstellung des Antragsgebietes (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010) 12
- Abbildung 9: Ziel der Darstellung / Festsetzung – Quelle: Langantrag der Stadt Hanau 12
- Abbildung 10: Städtebauliches Konzept, unverbindliche Darstellung, Stand: 4. Juni 2020 – Quelle: Langantrag der Stadt Hanau 15

## **A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage**

Die Stadt Hanau beantragt die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Auf einer Fläche von ca. 13 ha soll auf dem Gelände der ehemaligen Firma Bautz und den östlich angrenzenden Gewerbeflächen bis zur Bahnlinie im Stadtteil Großauheim ein neues, städtisches Wohnquartier entstehen. Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Geschossen in unterschiedlichen Angebotssegmenten.

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das überwiegende Antragsgebiet als „gewerbliche Baufläche, Bestand“, ein untergeordneter Teil im Nordosten als „Gemischte Baufläche, Bestand“, dargestellt, was – im Hinblick auf die gewerbliche Baufläche – der regionalplanerischen Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe entspricht. Die Flächen entlang des Mainufers sind als Regionalparkkorridor, eine überörtliche Fahrradroute, Bestand, ökologisch bedeutsames Grünland dargestellt sowie als Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, welches westlich des Antragsgebietes auch bebaute Bereiche betrifft, ausgewiesen. Die Entwicklung eines Wohnquartiers einschließlich großflächigen Einzelhandels in der als Gewerbefläche (Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe) dargestellten bzw. festgelegten Fläche weicht von regionalplanerischen Zielsetzungen ab.

Obwohl sich insbesondere die Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern sowie die für den Immissionsschutz zuständigen Dezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt kritisch zu dem Vorhaben äußern, überwiegen die für die Umstrukturierung des Bautz- Geländes sprechenden Gründe. Die Zulassung einer Abweichung zugunsten der Schaffung eines modernen, städtischen Wohnquartiers in Verbindung mit Ansiedlung nichtstörenden Gewerbes sind zweckmäßig, insbesondere, weil eine bereits zu großen Teilen versiegelte Industriebrache nachgenutzt und dadurch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen wird.



## B. Sachverhalt und Antragsbegründung

### I. Beabsichtigte Planung

#### 1. Lage und Umgebung des Vorhabensgrundstücks

Die Stadt Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets an der Mündung der Kinzig in den Main. Hanau gehört zum Ballungsraum Frankfurt, organisiert im Regionalverband FrankfurtRheinMain, und ist eines der zehn im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ausgewiesenen Oberzentren des Landes Hessen und Sonderstatusstadt des Main-Kinzig-Kreises. Für 2022 wird die Kreisfreiheit angestrebt, so dass Hanau die dritte kreisfreie Stadt im Gebiet des Regionalverbandes und die Fünfte im Regierungsbezirk Darmstadt wird. Der Flughafen Frankfurt/Main ist über Straße und Schiene schnell zu erreichen, direkte Anschlüsse zum überregionalen Straßennetz bestehen zur Bundesautobahnen BAB 3, BAB 66 und BAB 45 (Hanauer Kreuz), mehrere ICE-Linien bedienen den Hanauer Hauptbahnhof, ebenso wie einige Regionalbahnverbindungen und S-Bahnlinien. Eine Vielzahl von Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.

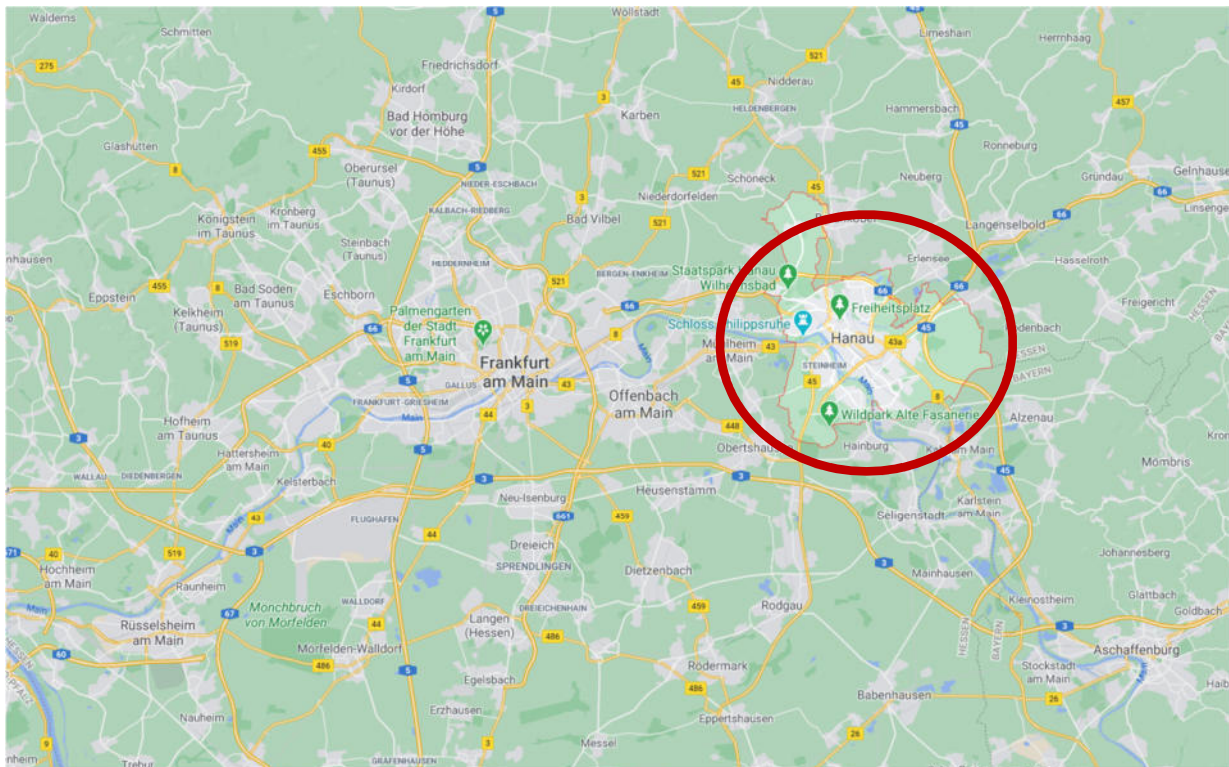


Abbildung 2: Lage der Stadt Hanau im Raum (Google Maps – Kartendaten ©2020 GeoBasis-DE ©2009)

Das Antragsgebiet liegt im Westen des Stadtteils Großauheim, direkt am Main. Im Osten des Gebietes verläuft die Bahnstrecke nach Babenhausen / Darmstadt, im Norden liegen die Gleise der Hafenbahn. Der Hauptbahnhof ist etwa 1,8 km entfernt.



**Abbildung 3: Lage des Bautz-Geländers in Hanau – Quelle: Langantrag der Stadt Hanau**

Das Antragsgebiet besteht zum größten Teil aus dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Bautz. In den Jahren 1906 bis 1912 wurde auf einem Teil des Geländes eine Kunstseidefabrik errichtet. Der Fabrikationsbetrieb wurde schon zu Beginn des Ersten Weltkrieges eingestellt und die Produktionsanlagen als Reservelazarett genutzt. Nach einer Interimsnutzung als Röhren- Imprägnieranstalt der Gebrüder Adt (1922 bis 1935) erfolgte schließlich die Übernahme durch die Josef Bautz AG, einem Fertigungsbetrieb für Erntemaschinen, der hier bis 1963 produzierte.



**Abbildung 4: Schrägflutbild des Bautz-Geländes – Quelle: Axel Häsler**

Die Gebäude stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Als Einzeldenkmale sind die Kantine direkt am Main, die Halle 3 im Osten der Gesamtanlage und die Schaumauer zum Main hin, geschützt. Seit Aufgabe der Nutzung durch die Josef Bautz AG im Jahr 1963 werden die Hallen und das Freigelände als Lagerflächen genutzt oder an kleinere Gewerbebetriebe vermietet. Ein Käufer für das Gesamtgelände, der eine gewerbliche Nutzung umsetzen möchte, konnte nicht gefunden werden.



**Abbildung 5: Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen**

Für eine direkte Nachnutzung im gewerblichen Bereich sind die Gebäude aufgrund der Anforderungen an den Brandschutz und die Statik nicht geeignet. Auch durch die Anforderungen des Denkmalschutzes ergeben sich weitere Einschränkungen der Nutzbarkeit.

Die Antragsfläche umfasst weiterhin das Gelände der Raiffeisen Waren GmbH auf dem ein Silo steht, welches für den Umschlag von Getreide und Düngemitteln genutzt wurde, das Gelände einer Maschinenbaufirma und einer Holzhandlung.



**Abbildung 6: Nutzung auf dem Antragsgebiet – Quelle: Langantrag der Stadt Hanau**

Östlich angrenzend finden sich Wohnhäuser und weiter im Norden eine gemischte Nutzung aus Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben. Im Norden grenzt das Gebiet an die Lise-Meitner-Straße. Auf der nördlichen Straßenseite befinden sich im Ostteil einige Wohnhäuser. Im westlichen Teil befindet sich gewerbliche und Büronutzung. Im Nordwesten ist die Nutzung wiederum in erster Linie gewerblich, im Südwesten finden sich neben der gewerblichen Nutzung auch Wohnhäuser. Östlich der Bahnlinie Hanau-Darmstadt grenzt Wohnnutzung an. Der langgestreckte zentrale Versorgungsbereich im Ortskern von Großauheim beginnt in ca. 400m Entfernung.



**Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 904.3 – Quartiersentwicklung Bautz –**  
(Quelle: Langantrag der Stadt Hanau)

## **2. Ziel des Bebauungsplans Nr. 904.3 – Quartiersentwicklung Bautz**

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, ein urbanes Wohnquartier zu ermöglichen. Dabei soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain noch weiter differenziert werden, in welchen Bereichen die Siedlungsfläche als Mischbaufläche bzw. Mischgebiet dargestellt bzw. festgesetzt wird und in welchen Bereichen eine Darstellung/Festsetzung als Wohnbaufläche bzw. (Allgemeines) Wohngebiet vorgenommen werden soll. Maßgeblich dafür sind die Ergebnisse der Gutachten zu den Immissionen und die Ausrichtung sowie der Umfang der gewerblichen und sonstigen Nutzungen. Die hierzu vorliegenden Angaben reichen augenblicklich noch nicht aus, um die Differenzierung abschließend vorzulegen.

Es ist von einer Verteilung von ca. drei Vierteln Wohnnutzung und einem Viertel Mischbauflächen bzw. Mischgebieten auszugehen. Für die Ansiedlung zweier der Versorgung des Gebiets dienender (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben, voraussichtlich eines Vollsortimenters sowie einer ergänzenden Nutzung (Drogerie-, Getränkemarkt) ist die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt.



Abbildung 8: Bestehende Darstellung des Antragsgebietes (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)

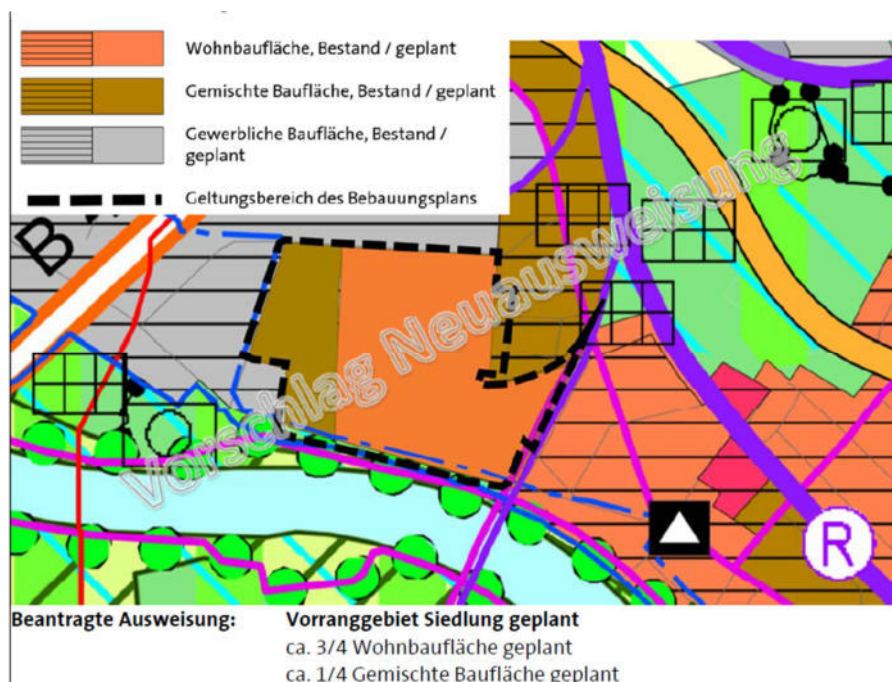


Abbildung 9: Ziel der Darstellung / Festsetzung – Quelle: Langantrag der Stadt Hanau

### **3. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens**

Durch die Änderung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain soll ein attraktives und identitätsstiftendes Wohnquartier geschaffen werden, welches durch die Lage direkt am Main eine besondere Stellung im Stadtgefüge Hanau einnehmen soll. Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Geschossen in unterschiedlichen Angebotssegmenten. Der Schwerpunkt soll bei Zwei- und Dreizimmerwohnungen liegen. Darüber hinaus sollen auch Einzimmerwohnungen für Singles und Studenten und Wohnungen mit vier Zimmern und mehr für Familien entstehen. Diese sollen sowohl als Eigentumswohnungen als auch als Mietwohnungen angeboten werden.

Das Konzept sieht vor, die Erschließung des Gebietes über eine zentrale Achse und die westlich und nördlich angrenzenden Straßen zu organisieren. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen und an den Gebietsrändern untergebracht werden, um das Innere des Quartiers weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freizuhalten. Die bestehende Josef-Bautz-Straße entlang des Mains soll für den Autoverkehr gesperrt werden und als Fuß- und Radweg zur Verfügung stehen. Die Anbindung des Geländes für den Kfz-Verkehr soll über die Lise-Meitner-Straße und die Straße Im Kautengewann sowie – im weiteren Verlauf – über die Josef-Bautz-Straße und die Hanauer Landstraße erfolgen. Von der Josef-Bautz-Straße aus verteilt sich der Verkehr in beide Richtungen auf die Rodgaustraße.

Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen und der maßgeblichen Knotenpunkte wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich überprüft. Erste Ergebnisse zeigen, dass sieben der neun untersuchten Knotenpunkte im Bestand wie im Prognosefall gute Verkehrsqualitäten aufweisen. Zwei der untersuchten Knotenpunkte befinden sich unter den prognostizierten Belastungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit bzw. sind überlastet, einer davon schon im Bestand. Durch eine Umgestaltung der Knotenpunkte zum lichtsignalgeregelten Knotenpunkt oder Kreisverkehr kann die Leistungsfähigkeit dieser Knoten gewährleistet werden. Änderungen im Netz sind nicht erforderlich. Die Quartiere im Bereich der denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage nehmen deren äußere Begrenzung auf; die Einzeldenkmale werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Zum Main hin ändert sich die Baustruktur zu einer Zeilenbebauung und öffnet das Quartier somit zum Landschaftsraum.

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnungen in Hanau wird bei künftigen Gebietsentwicklungen, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, sofern keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen eine hohe Dichte angestrebt. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht ca. 1500 Wohneinheiten vor. Bei einer Bruttobaufläche von ca. 14,4 ha ergibt das einen Dichtewert von 104 WE/ha. Bei den Dichtevorgaben im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (Ziel Z3.4.1-9) ist Hanau aktuell noch der verstärkten Besiedlung und ihrer Umgebung oder dem Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte zuzuordnen, woraus sich ein Korridor von 35 bis 60 Wohneinheiten je Hektar ergibt. Für Großstädte liegt die Dichte gemäß Ziel Z3.4.1-9 bei mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar. Da Hanau gemäß den Bevölkerungsprognosen voraussichtlich spätestens im Jahr 2021 die Schwelle zur Großstadt mit 100.000 Einwohner überschreiten wird, soll diese Dichtevorgabe hier herangezogen werden.

Die erreichte Anzahl der Wohneinheiten erlaubt die Ansiedlung von tragfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, die die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in Bezug auf die Möglichkeit der wohnortnahen Versorgung erfüllt. Die Block-/ Quartiersstruktur des Entwurfs unterstützt die Bildung von Nachbarschaften und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Quartier. Der angestrebte Wohnungsmix ist flexibel gegenüber Veränderungen im Wohnverhalten und trägt zur Nachhaltigkeit des Gebietes bei. Großzügige öffentliche Straßenräume, Dachbegrünungen, begrünte Innenhöfe, Öffnungen der Blockbereiche zur Sicherstellung der Durchlüftung des Gebietes und eine öffentliche Grünanlage gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die verhältnismäßig hohe Dichte und weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.





**Abbildung 10: Städtebauliches Konzept, unverbindliche Darstellung, Stand: 4. Juni 2020 –  
Quelle: Langantrag der Stadt Hanau**

Der Bedarf an Kitaplätzen wird innerhalb des Gebietes gedeckt. Dafür ist in dem Gebäudekomplex nördlich des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes eine Kindertagesstätte mit sieben Gruppen eingeplant. Da das Gelände von West nach Ost entwickelt werden soll, kann die Kita schon zu Beginn der Entwicklung gebaut werden. Für den voraussichtlichen Bedarf an Grundschulplätzen wird eine Erweiterung der August-Gaul-Grundschule in Großauheim erforderlich. Die Stadt Hanau ist aktuell dabei, die Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen. Die Überschreitung der Dichte von 60 Wohneinheiten je Hektar führt nicht dazu, dass im Umfeld des Vorhabens ein Infrastrukturausbau erforderlich ist, der deutlich über das Vorhandene hinausgeht. Diese Maßnahmen wären auch bei einer geringeren Dichte oder einer angemessenen gewerblichen Nutzung erforderlich.

Entlang der Hauptachse sollen auch nicht störende Betriebe, Einzelhandel und Dienstleistungen zulässig sein und für ein lebendiges Quartier sorgen. Am westlichen Gebietsrand ist ein Nahversorgungszentrum vorgesehen. Zur Nahversorgung soll innerhalb der Mischgebietsfläche in einem Gebäudekomplex am westlichen Gebietsrand ein Vollsortimenter und ein Markt mit ergänzendem Sortiment mit insgesamt rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen werden. Die Märkte sollen im Erdgeschoss angesiedelt werden, in den Obergeschossen sollen Wohnungen und ggf. Praxen und Dienstleistungen zulässig sein. Durch die Einbettung in ein großes Wohngebiet und die Einhaltung der Größenvorgaben liegt keine Abweichung vom Ziel Z3.4.3-2 Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot vor. Nach Abstimmungen mit dem Regionalverband kann als Gebietskategorie ein Kerngebiet festgesetzt werden, im Regionalen Flächennutzungsplan kann die Fläche somit als Mischbaufläche dargestellt werden. Allerdings stellt die geplante Ansiedlung jeglichen Einzelhandels innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes Industrie und Gewerbe eine Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar. Innerhalb des Vorranggebiets gewerbliche Baufläche widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Zugleich soll auch der bestehende Ortskern von Großauheim von der Neuplanung profitieren. Durch die Anbindung des neuen Quartiers an die Nachbarschaft und zusätzliche Nutzungsangebote, sollen positive Wechselwirkungen mit dem Stadtteil erzielt werden. Ergänzend sollen durch eine Aufwertung der Main-Uferzone sowie durch eine Verzahnung der Bebauungsstruktur mit den bestehenden und neu angelegten Grün- und Freiflächen neue Freizeitangebote für alle Bewohner Hanaus geschaffen werden.

Zur Aufwertung der Mainuferzone ist eine Verlagerung der Josef-Bautz-Straße vorgesehen. Bei der Entwicklung des Mainufers ist dessen Ausweisung als Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz zu beachten. Ein weiteres Ziel des Entwurfes ist es, eine „Industriekultur Bautz“, unter anderem durch die Anbindung an die Route der Industriekultur, für Bewohner und Besucherinnen des neuen Quartiers an verschiedenen Stellen ablesbar und erlebbar zu machen.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Der Regionalverband teilt mit, dass die Schaffung neuer Wohngebiete im Ballungsraum aufgrund der hohen Nachfrage und des geringen Angebots begrüßt werde. Da es sich bei dem Bautz-Gelände um die Nachnutzung eines etwa zur Hälfte bereits bebauten und versiegelten Geländes handele, bestünden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Weiterhin betont der Regionalverband, dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungsvorstellung auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Bautz neben dem Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung auch eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain notwendig sei. Diese werde nach einem positiven Zielabweichungsbescheid und der Vorlage eines Antrags der Stadt Hanau eingeleitet.

### **II. Industrie und Handelskammer**

Die Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern teilt mit, dass die Planung aufgrund der Entwicklung eines vormaligen Gewerbegebiets zu einem Wohnquartier als kritisch angesehen werde, da Kommunen auch trotz des großen Bedarfs an Wohnflächen die ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen nicht vernachlässigen sollten. Es wird festgestellt, dass vor Ort ansässige Unternehmen bei guter wirtschaftlicher Lage oft Erweiterungsflächen erwerben wollten, die in bestehenden Gewerbegebieten nicht zur Verfügung stünden. In solchen Fällen wäre es von Vorteil für die weitere Ansiedlung von Unternehmen, wenn weitere Gewerbeflächen angeboten werden könnten, um den Standort zu sichern. Die Industrie- und Handelskammer weist zudem auf folgende, insbesondere aus Sicht der Wirtschaft bedeutsame Punkte hin.

- Die Entwicklung eines Wohnquartiers in der als Gewerbefläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) festgelegten Fläche weiche von den regionalplanerischen Zielsetzungen ab.

Eine Wohnquartiersentwicklung, welche laut den Planungsunterlagen die prägende Nutzung des Quartiers werden sollte, füge sich nach Ansicht der Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern nicht in das von Gewerbe und Industrie charakterisierte Gebiet ein.

Laut den Ergebnissen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan vom Dezember 2019 hätten sich Konfliktbereiche bezüglich der Geräuscheinwirkung an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauungen) ergeben. Tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) würden in Teilbereichen das Gebietes Lärmkontingente erreicht, die an die Orientierungswerte eines Gewerbegebiets heranreichten. Im nächtlichen Beurteilungszeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) würden die Orientierungswerte der zulässigen Lärmemission in einem Gewerbegebiet teilweise sogar überschritten. Auf der Basis der Werte des Schallgutachtens könne aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht sichergestellt werden, dass das Vorhaben für die ansässige Nutzung sowie die geplante Nutzung unbedenklich sei. Das zuständige Regierungspräsidium könne die emittierenden Betriebe durch nachträgliche Anordnung nach § 17 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Reduzierung ihrer Schallemissionen verpflichten, z.B. indem Betriebsabläufe geändert oder Ertüchtigungen an den emittierenden Anlagen angeordnet würden. Hieraus könnten erhebliche wirtschaftliche Nachteile für die einzelnen Betriebe entstehen. Die Grundsätze des Bestandsschutzes stünden entsprechenden nachträglichen Auflagen nicht entgegen.

- Die Standortsicherheit sei für jedes Unternehmen von existenzieller Bedeutung. Daher weist die Industrie- und Handelskammer auf potentielle Konfliktlösungen nach TA Lärm hin, die ein Bebauungsplan enthalten könne, um Lärmkonflikte zu verhindern:
  - Schallschutzmaßnahmen wie nicht zu öffnende Fenster;
  - Doppelfassaden;
  - Fenster mit vormontierten, feststehenden Prallscheiben;
  - Lärmschutzwände.

Es würden auch städtebauliche und architektonische Schutzkonzepte wie eine Blockrandbebauung mit einem Gebäuderiegel als Schallschutz zum Gewerbebetrieb existieren. Eine Alternative sei auch die Anpassung der Immissionswerte für Wohnen auf einen geeigneten Zwischenwert.

Zwischenwerte seien zulässig, wenn gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen und eine Gemengelage erkennbar sei.

- Die Industrie- und Handelskammer bewertet die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes als begrenzt. Diese Ansicht basiere insbesondere auf dem kontinuierlichen Wirtschaftsverkehr, beispielsweise durch Lastkraftwagen. Die verkehrliche Situation könne durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr und die Erhöhung der Pendlerverflechtungen in den Hauptverkehrszeiten zu einer gesteigerten verkehrlichen Belastung und einer Verringerung der Anbindungsqualität der Anrainer führen. Hier seien die Ergebnisse des geplanten Verkehrsgutachtens abzuwarten.

Abschließend ruft die Industrie- und Handelskammer Hanau- Gelnhausen- Schlüchtern dazu auf, dass der Bestandsschutz der ansässigen Unternehmen im Zuge des Bauleitverfahrens Vorrang haben solle und die Unternehmen abgesichert sein müssten, um auch in Zukunft ihren Unternehmenszweck am Standort verfolgen zu können.

### **III. Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt**

#### **1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost**

Das Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost – verweist auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene und weiterhin gültigen Stellungnahme in der mitgeteilt wurde, dass eine Prüfung der Bereiche Grundwasser, Wasserversorgung sowie des Bodenschutzes aufgrund der unvollständig vorgelegten Unterlagen nicht möglich sei. Der Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ müsse wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen, wobei von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz der Grundwasser zu gewährleisten sei. In den vorgelegten Unterlagen seien keine ausreichenden Aussagen enthalten und sollten nachgebessert werden. Die folgenden Hinweise wären dabei zu beachten:

- Die planaufstellende Kommune habe in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Sicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet sei und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden könne.
- Die Bauleitplanung ersetze nicht gegebenenfalls erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Im Rahmen der Bauleitplanung seien daher gegebenenfalls das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Einwirkungen auf das Grundwasser darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprächen. Dies erfordere eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden müsse.
- In dem vorgelegten Energiekonzept sei dargelegt, dass möglicherweise eine Nutzung von Grundwasser oder Erdwärme zur Wärmegewinnung erfolgen solle. Je nach dem angewandten Wärmegewinnungsverfahren sei entweder die Bergaufsicht oder die untere Wasserbehörde für die erforderliche Zulassung zuständig. Es werde eine frühzeitige Festlegung des konkret angewandten Verfahrens und Klärung der behördlichen Zuständigkeit empfohlen.
- Eine übermäßige Neuversiegelung sei wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser könne das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei sei jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt werde.
- Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) seien vernässungsgefährdete Gebiete und sollten gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

## **2. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte**

Das Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte – teilt mit, dass im (noch vorzulegenden) Bebauungsplan entsprechende Angaben zur Abwasserableitung aufzunehmen seien und die Entwässerung des geplanten Bereichs (Trenn- oder Mischsystem mit Anschluss an welche vorhandenen Anlagen) aufzuzeigen sei. Ferner sei anzugeben, inwieweit vorhandene Kanäle weiter genutzt werden können und welche Kanalisationsanlagen neu erstellt werden müssten. Die künftigen Einleite-/Weitergabemengen seien mit Hanau Infrastruktur Service, Eigenbetrieb der Stadt Hanau, abzustimmen. Generell sei bei dem Anschluss von neuen Baugebieten/Veränderung der Einleitemengen an vorhandene Kanalisationen eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation zweckmäßig. Gegebenenfalls sei für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen oder gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

## **3. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost**

Das Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost – teilt mit, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planung bestünden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werde hinsichtlich des gewerblichen Betriebs von Abfallentsorgungsanlagen unter Bezug auch auf die benannte Vorbelastung und die Lage im Bereich bzw. angrenzend des Bebauungsplanes Nr. 904 Gewerbegebiet „Am Hanauer Hafen“ auf folgenden hingewiesen:

- Im Bereich der in Abbildung 6 als Raiffeisen bezeichnete Teilfläche befände sich auch eine baurechtlich zugelassene Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen (Containerdienst).
- Innerhalb einer vereinfacht um das Gelände angenommenen Beurteilungsfläche mit einem Radius von 1 km würden immissionsschutzrechtlich zugelassene Entsorgungsanlagen betrieben (u.a. Schrotthandel, Altfahrzeugdemontage, Lagerung und Umschlag mineralischer Abfälle), darüber hinaus im Hanauer Hafen weitere Anlagen.

Hieraus könne sich in Abhängigkeit von gegebenenfalls festzulegenden Beurteilungspunkten und in Abhängigkeit von der Differenzierung der Flächennutzung innerhalb des Antragsgebietes Konflikte mit zugelassenem Anlagenbetrieb ergeben, da auch Windverteilungen aus Richtung Nordost zu erwarten seien.

#### **4. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Das Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) teilt mit, dass für die weitere Darstellung als Wohnfläche oder als Mischfläche die Ergebnisse des Gutachtens zu den Immissionen und die Ausrichtung und der Umfang der gewerblichen und sonstigen Nutzungen maßgeblich seien. Planerische Lösungen müssten vor allem für die bestehenden Vorbelastungen der geplanten Nutzungen durch potenzielle Störfallbereiche gemäß der Seveso-Richtlinie sowie die verträgliche Anordnung zu den gewerblichen Nutzungen im Umfeld und den Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr gefunden werden. Hinsichtlich der Gutachten zum Immissionsschutz wird auf die nachfolgend dargestellten immissionsschutzrechtlichen Stellungnahmen zum nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren verwiesen:

#### **IV. Weitere Beteiligte**

Der Magistrat der Stadt Obertshausen, der Kreisausschuss des Kreises Offenbach oder dem Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain haben keine Bedenken geäußert.

Keine Stellungnahme abgegeben haben der Hessische Einzelhandelsverband, Hessenmobil, der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, der Magistrat der Stadt Bruchköbel der Magistrat der Stadt Mühlheim, der Magistrat der Stadt Maintal, der Magistrat der Stadt Erlensee, der Magistrat der Stadt Alzenau, der Gemeindevorstand der Gemeinde Großkrotzenburg, der Gemeindevorstand der Gemeinde Hainburg und der Gemeindevorstand der Gemeinde Rodenbach.



## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die Stadt Hanau beabsichtigt, Wohn-, Misch- und Kerngebiete innerhalb einer im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche festzusetzen. Da die Darstellung einer gewerblichen Baufläche regionalplanerisch der Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe entspricht, verstößt die Planung gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.*

#### **2. Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die Stadt Hanau beabsichtigt zudem, auf dem ehemaligen Bautz- Gelände rund. 1.500 Wohneinheiten zu verwirklichen. Bezogen auf das Bruttowohnbauland in einem Umfang von 14,4 ha ergibt dies eine städtebauliche Dichte von 104 Wohneinheiten je Hektar. Die Stadt Hanau ist derzeit noch dem verstärkten Bereich bzw. – im Hinblick auf das Bautz- Gelände – dem Einzugsbereich eines Haltepunktes des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zuzuordnen, sodass grundsätzlich maximal 60 Wohneinheiten je Hektar zulässig sind. Die Planung verstößt daher auch gegen Ziel 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:*

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltpunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.“*

### **3. Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die Stadt Hanau hat zwischen 2006 und 2020 Wohnbauflächen in einem Umfang von rund 78 ha entwickelt. Bei Entwicklung des Bautz- Geländes wird dieser Wert – auch bei Anrechnung der gemischten Bauflächen mit nur 50% - überschritten. Damit verstößt die Planung gegen Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in der Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.“*

Gemäß Tabelle 1 steht der Stadt Hanau ein maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum von 2006 bis 2020 im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main von 88 ha zur Verfügung.

#### **4. Kein Verstoß gegen Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes**

Die Stadt Hanau beabsichtigt zudem die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels innerhalb des neu entwickelten Bautz- Geländes, soweit erforderlich innerhalb eines Kerngebietes.

Da die Stadt beantragt, hinsichtlich des gesamten Bautz- Geländes von der Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe abweichen zu dürfen, liegt insbesondere kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Dieses Ziel lautet:

*„In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.“*

Auch andere Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind durch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht berührt. Als Oberzentrum ist in Hanau die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels unproblematisch. Aufgrund der projektierten Planung wird der unter anderem der Versorgung des Gebiets dienende Lebensmittelmarkt integriert sein. Dass der Markt den zentralen Versorgungsbereich Hanaus oder anderer Kommunen beeinträchtigen könnten, ist auch ohne eine Auswirkungsanalyse auszuschließen.

#### **5. Kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000**

Die Ansiedlung von Einzelhandel, darunter eines großflächigen Lebensmittelmarktes, verstößt auch nicht gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000. Wie dargelegt, verstößt die Ansiedlung weder gegen Kongruenz- noch gegen das Integrationsgebot. Zudem geht es bei dem vorliegenden Abweichungsantrag zum einen gerade darum, von der Bindung an die mit der Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe verbundenen Ziel-Vorgaben zu befreien. Zum anderen ist vorliegend nicht Ziel der Planung der Stadt Hanau, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und die Zulassung der Abweichung sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall.

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.).

### **1. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

#### **a) Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Im Hinblick auf Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da anstelle eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. – bei Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – festgelegt werden könnte. Ob im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 der einen oder der anderen Nutzung der Vorrang eingeräumt wurde bzw. wird, richtet sich bei Festlegung von Vorranggebieten Bestand nach der in den Bebauungsplänen der Kommune festgesetzten Nutzung.

Es entspricht also den Grundzügen der Planung, die Vorstellung der Kommunen von der jeweiligen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzugreifen und durch entsprechende Festlegungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zu sichern.

Vorliegend geht es darum, auf eine geänderte Vorstellung der Stadt Hanau von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch Zulassung einer Abweichung zu reagieren. Dabei spricht gerade die Tatsache, dass die Abweichungsfläche trotz eines rechtskräftigen Bebauungsplans und der entsprechenden Festlegung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seit Jahrzehnten nicht adäquat genutzt werden kann, für die Annahme, dass der gegenwärtige Zustand keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Zwar werden Teile des Geländes für gewerbliche Nutzungen beansprucht. Unter Berücksichtigung der als teils als Gesamtanlage, teils als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die heutigen Anforderungen an gewerblich genutzte Immobilien nicht mehr entsprechen, lässt sich eine hinreichend dichte, gewerbliche Nachnutzung der Industriebranche nicht verwirklichen. Es ist ohne Weiteres anzunehmen, dass, hätte die Regionalversammlung Südhessen die durch einen entsprechenden Planaufstellungsbeschluss dokumentierte geänderte Vorstellung der Stadt Hanau über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gekannt, statt eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe (Bestand) ein Vorranggebiet Siedlung (Planung) festgelegt hätte.

**b) Ziel 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Auch im Hinblick auf die Vorgaben städtebaulicher Dichtewerte im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. In Kenntnis der Wohnungsknappheit, gerade im Ballungsraum Frankfurt-Rhein/Main, bei gleichzeitig wachsendem Bewusstsein für die Erforderlichkeit eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann davon ausgegangen werden, dass die Regionalversammlung Südhessen höhere Dichtewerte festgelegt hätte bzw. festlegen würde. So hätte es – bei ansonsten unveränderten Dichtenwerten – genügt, anstelle der Anknüpfung an den Großstadtbereich an die Einstufung als Oberzentrum anzuknüpfen. Ein entsprechendes Vorgehen enthält bereits der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung (Grundsatz 3.2-3 (G)) bezüglich der regionalplanerischen Dichtewerte.

**c) Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Schließlich sind auch im Hinblick auf die Überschreitung des der Stadt Hanau in Tabelle 1 zugewiesenen Tabellenwertes von Wohnbauflächen in einem Umfang 88 ha die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies folgt bereits aus dem sich aus der Überschrift der Tabelle 1 ergebenden Planungshorizont, wonach sich die dort festgelegten Tabellenwerte auf einen Zeitraum bis 2020 beziehen. Wäre bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bekannt gewesen, dass sich die Aufstellung einen neuen Regionalplans über das Jahr 2020 hinaus verzögert, wären ohne Weiteres entsprechend höhere Tabellenwerte festgelegt worden.

**2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorranggebietes Industrie und Gewerbe auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ festgelegt werden könnte. Vorliegend ist nichts vorgetragen oder ersichtlich, was gegen eine solche Festlegung sprechen sollte. Das fragliche Areal ist von Schutzbereichen im Sinne der Seveso III- Richtlinie nicht betroffen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die von verschiedenen Stellen vorgetragenen Konflikte, die sich aus der Nähe des Geländes zu bestehenden gewerblichen Nutzungen ergeben, sich nicht auf Ebene der Bauleitplanung lösen ließen. Jedenfalls sind diese nicht derart evident, dass eine hypothetische Festlegung als Vorranggebiet Siedlung ausgeschlossen wäre.

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

#### **a) Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 ist auch zweckmäßig. Auch unter Berücksichtigung der gegen die Zulassung der Abweichung vorgebrachten Einwendung überwiegen aus regionalplanerischer Sicht die für die Umstrukturierungsmaßnahmen sprechenden Gründe.

Dies gilt zunächst, soweit die Industrie- und Handelskammer Hanau Gelnhausen Schlüchtern vorbringt, die gewerbliche Baufläche gehe für ortsansässige Gewerbebetriebe verloren, die stets auf der Suche nach geeigneten Grundstücken zur Erweiterung und / oder Betriebsverlagerung seien. Nach der raumordnerischen Zielsetzung Z3.4.2-5 hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Die Stadt Hanau hat diesem Grundsatz bei der Entwicklung der Konversionsflächen im Stadtgebiet in hohem Maße Rechnung getragen. So wurden zum Beispiel die Flächen des ehemaligen Gleisbahnhofs, der Wolfgangkaserne und der Hutierkaserne zu Gewerbegebieten entwickelt. Gleiches passiert aktuell bei der Entwicklung der Großauheim- Kaserne, wo auf einer Fläche von ca. 29 ha eine Gewerbefläche entwickelt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Es werden mehrere Gebiete mit gemischte Nutzungen festgesetzt (Kerngebiet MK / Urbanes Gebiet MU). Gewerbliche Nutzungen sind Teil der allgemeinen Nutzungszwecke dieser Nutzungskategorien. Ein Ausschluss gewerblicher Nutzung ist – entgegen der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer – demzufolge weder zulässig noch geplant. Die Ansiedlung bzw. Umsiedlung (innerhalb des Plangebiets) von Gewerbebetrieben ist möglich und zulässig. Im weiteren Verfahren werden die gemischten Bauflächen zur Offenlage hin quantifiziert.

Die Stadt Hanau legt damit eine Planung vor, die aufgrund des Miteinanders von Wohnen, Arbeiten und Freizeit ein Quartier der kurzen Wege projiziert, das zudem entsprechend dem regionalplanerischen Leitbild an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist.

Soweit die Industrie- und Handelskammer Hanau Schlüchtern Gelnhausen kritisiert, das überwiegen durch Wohnnutzung geprägte Quartier füge sich nicht in die gewerblich/industriell geprägte Umgebung ein, übersieht sie, dass in der näheren Umgebung bereits Wohnnutzung gegeben ist. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet wird im Regionalen Flächennutzungsplan eine „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Diese ist im rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 904.1 als Mischgebiet MI festgesetzt. Das hieran angrenzende Gewerbegebiet GE ist als ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden, um angemessen auf den Wohnanteil im Mischgebiet reagieren zu können.

Aufgrund der Größe des Plangebiets entwickelt das Quartier einen eigenständigen Gebietscharakter, der unabhängig von der benachbarten Umgebung funktionsfähig ist. Die stadträumliche Einbindung nach Osten und Nordosten (Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet, Bebauungsplan Nr. 904.1) ist durch die räumlichen Begebenheiten (insbesondere die Bahntrasse) zwar eingeschränkt, aber unkritisch. Um einen Übergang zu den Gewerbegebieten im Nordwesten und Westes zu schaffen, werden die randständigen Gebiete im Plangebiet nach den Aussagen der Stadt Hanau als gemischte Nutzung (Kerngebiet MK / Urbanes Gebiet MU) im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden.

Soweit die Nichteinhaltung der Richtwerte der TA Lärm gegen die Zulassung der Abweichung ins Feld geführt wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich, dass die sich abzeichnenden Konflikte nicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden können. Im weiteren Verfahren wird zur Offenlage ein Schallgutachten durch das Büro Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG erstellt. Im Gutachten wird dargelegt, welche Belastungen auf das Plangebiet einwirken und festgelegt, mit welchen Maßnahmen die Orientierungswerte nach Maßgabe der TA Lärm für die Gebietskategorien eingehalten werden können. Die ermittelten Maßnahmen werden nach Auskunft der Stadt Hanau als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.



Erste Zwischenergebnisse belegen, dass bei Festsetzung von gemischten Gebieten (Kerngebiet MK / Urbanes Gebiete MU) im Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet und einer geschlossenen Bebauungsstruktur nach Norden und Westen die Orientierungswerte eingehalten werden können. Zudem werde, so die Stadt Hanau, dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG mit dieser Festsetzung Rechnung getragen. Diese Aussagen genügen um prognostizieren zu können, dass die von der Stadt beabsichtigte Bauleitplanung nicht von vornherein unmöglich ist. Nur in diesem Fall wäre die Zulassung der vorliegenden Abweichung unzweckmäßig.

Gleiches gilt, soweit die Industrie- und Handelskammer Bedenken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der der Erschließung des Areals dienenden Straßen anmeldet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde von der Stadt Hanau ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet Bautz in Hanau, Stand 26.10.2020, Heinz + Feier GmbH). Im Gutachten wird dargelegt, dass die im Umfeld des Bautz-Areals untersuchten Knotenpunkte auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden können. An den Knotenpunkten Rodgaustraße/Rampe B 43a West und Rodgaustraße/J.-Bautz-Straße seien dazu bauliche Maßnahmen erforderlich.

Zwar liegt noch keine Verwaltungsvereinbarung der Stadt Hanau mit HessenMobil vor. Allerdings ist die Stadt Hanau bereit, die Kosten für die Errichtung einer Signalanlage zu übernehmen. Weitere Flächen sind für die erforderliche Ertüchtigung des Knotenpunktes nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass die Zulassung der vorliegenden Abweichung für die Erforderlichkeit der Ertüchtigung des Knotenpunktes nicht kausal ist. Bereits heute ist der Knotenpunkte an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit. Auch bei der – von der Industrie- und Handelskammer Hanau, Gelnhausen, Schüchtern geforderten Ausnutzung des Bautz- Geländes durch gewerbliche Nutzungen wäre eine Ertüchtigung erforderlich.

Der Antrag der Stadt Hanau ist – bezogen auf das vorliegende Abweichungsverfahren – auch nicht unvollständig. Die Lösung von Konflikten, beispielsweise im Hinblick auf die Wasserver- und Entsorgung sowie den Schutz des Grundwassers ist Aufgabe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass entsprechende Konflikte in diesem Verfahren nicht lösbar wären. Maßgabe II.1 stellt zusätzlich sicher, dass – soweit noch nicht vorhanden – im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens entsprechende Gutachten erstellt werden.

**b) Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung von den Zielen Z3.4.1-4 sowie Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Im Hinblick auf die Überschreitung des Tabellenwertes für die Inanspruchnahme von Wohnsiedlungsflächen ist die Zulassung der Abweichung schon deshalb zweckmäßig, weil der diesem Wert zugrundeliegende Planungshorizont bei Inkrafttreten der verfahrensgegenständlichen Planung bereits abgelaufen sein wird. Angesichts der Geringfügigkeit der Überschreitung von allenfalls 1 bis 2 ha wurde auch davon abgesehen, diese Überschreitung auf den Tabellenwert des künftigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans anzurechnen.

Auch die von der Stadt vorgesehene städtebauliche Dichte und mithin die erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist zweckmäßig. Die Stadt Hanau steht kurz davor, die Schwelle zur Großstadt zu überschreiten, sodass die vorgesehenen Dichtewerte auch ohne Zulassung einer Abweichung zulässig wären. Die vorgesehene Planung trägt dazu bei, die (insbesondere) im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main bestehende Wohnungsknappheit zu lindern. Zudem führen höhere Dichtewerte zu einer Reduzierung der Versiegelung von Grund und Boden.

Es wird daher empfohlen, die von der Stadt Hanau beantragte Abweichung zuzulassen.

## E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,  
Bauwesen

November 2012

Markus Langsdorf

Telefon 12- 5693

## Anlage: Plankarte

