



Stadt Hanau

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 105 „Gleisbahnhof“**



30. September 2008

Beteiligte

Die Inhalte der Materialien wurden von folgenden Planern und Fachgutachtern erarbeitet:

Bauleitplanung und Verfahrenskoordination

AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
Architekten, Planer
Hedderichstraße 108 – 110
60596 Frankfurt am Main

Verkehr

AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
Architekten, Planer
Hedderichstraße 108 – 110
60596 Frankfurt am Main

Schallschutz

GSB GbR Giering & Lehnertz
Kastanienweg 24
66625 Bosen

Erschließungsplanung, Hydrologie

Göth - Weigand Planungsbüro für kommunalen Tiefbau
Büro Main-Kinzig
Dieselstraße 3
63579 Freigericht

Landschaftsplanung / Umweltbericht

Götte Landschaftsarchitekten GmbH
Hunsrückstraße 56
65929 Frankfurt am Main

1. Teil

**Ziele und Zwecke der Planung
Begründung der Planinhalte**

Stand: 30. September 2008

Inhalt**1. Teil Ziele und Zwecke der Planung, Begründung der Planinhalte**

1	Planungsanlass und -erfordernis	1
2	Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Geltungsbereich	3
4	Rechtliche Situation	4
4.1	Regionalplan Südhessen 2000	4
4.2	Zielabweichungsbescheid	5
4.3	Flächennutzungsplanung / Änderung des Flächennutzungsplans	6
4.4	Sonstige bauplanungsrechtlichen Vorgaben	7
5	Verfahren	7
5.1	Aufstellungsbeschluss	7
5.2	Scoping-Termin	8
5.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)	8
5.4	Entwurf zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
5.5	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB)	12
5.6	Entwurf zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	14
5.7	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	16
5.8	Endgültige Fassung des Bebauungsplans	16
6	Bestand	17
6.1	Nähere Umgebung des Geltungsbereichs der Planzeichnung 1	17
6.2	Innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung 1	17
6.3	Nähere Umgebung der Geltungsbereiche der Planzeichnung 2 und 3	17
6.4	Innerhalb der Geltungsbereiche der Planzeichnung 2 und 3	17
7	Planungskonzeption	18
7.1	Planungsalternativen	18
7.2	Städtebauliche Planung	19
7.3	Grünkonzept	21
8	Verkehrerschließung	23
9	Ver- und Entsorgung	26

9.1	Versorgung	26
9.2	Entsorgung	26
10	Schallschutz	29
10.1	Neubau öffentlicher Straßen	30
10.2	Wesentliche Änderung öffentlicher Straßen	30
10.3	Zunahme des Verkehrslärms	31
10.4	Verkehrslärm im Plangebiet	32
10.5	Gewerbelärm	33
10.6	Gesamtlärm	35
11	Naturschutz und Landschaftspflege	35
12	Umweltschutz	36
13	Gewässerschutz	36
14	Bodenverunreinigungen/Kampfmittel	37
14.1	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	37
14.2	Kampfmittelverdachtsflächen	37
15	Denkmalschutz	38
16	Wirtschaft	38
17	Begründung der Festsetzungen	40
17.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	40
17.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	55
17.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	60
17.4	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	61
17.5	Verkehrsflächen – Straßenverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	61
17.6	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	63
17.7	Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	63
17.8	Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	64
17.9	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)	65
17.10	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	68
17.11	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a) BauGB)	68
17.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	69
17.13	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)	72
17.14	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	73
17.15	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor solchen Einwirkungen bzw. zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109)	74

17.16	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	79
17.17	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG)	84
17.18	Unzulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	85
17.19	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)	86
18	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	90
18.1	Überschwemmungsbereich	90
18.2	Bodenverunreinigungen	90
19	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	91
19.1	Naturdenkmale	91
19.2	Denkmalbereiche	91
19.3	110 kV-Leitung	92
19.4	Richtfunktrassen	92
20	Hinweise	93
21	Bodenordnungsmaßnahmen	96
22	Kosten 97	
23	Städtebauliche Daten	97
24	Zusammenfassende Erklärung	97
24.1	Anlass und Ziele der Planung	97
24.2	Planaufstellungsverfahren	98
24.3	Umweltbelange	98
24.4	Abwägung der Stellungnahmen	99
24.5	Betroffenenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	102
24.6	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	102
25	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	103
26	Verzeichnis der Gutachten	103

2. Teil Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“ und zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hanau
(Götte Landschaftsarchitekten GmbH)

Anhang:

Fachgutachten Verkehr „Kinzigbogen Hanau“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 105 „Gleisbahnhof“ der Stadt Hanau.

Frankfurt am Main, Mai 2008

AS&P – Albert Speer & Partner GmbH

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“ der Stadt Hanau. Themenkomplex Immissionsschutz-Schall.

Nohfelden-Bosen, Mai 2008

GSB GbR Giering & Lehnertz

Fachgutachten Entwässerung zu Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“ der Stadt Hanau. Freigericht, Mai 2008

Göth - Weigand Planungsbüro für kommunalen Tiefbau

1 Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet liegt im Nordosten Hanaus im Stadtteil Lamboy. Es handelt sich im Wesentlichen um die aufgegebenen Flächen eines Gleisbahnhofs der Deutschen Bahn AG, die nach einer Verkleinerung des Betriebs brach gefallen sind. Hinzu kommen benachbarte bisher nicht baulich genutzte Flächen. Mit diesem Bebauungsplan soll eine Wiedernutzung in diesem Bereich planungsrechtlich vorbereitet werden. Damit wird dem städtebaulichen Leitgedanken einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

Es ist eine Gebietsentwicklung mit Einzelhandels-, Freizeit-, Gewerbe- und Wohnnutzungen vorgesehen. Darüber hinaus sollen öffentliche und private Grünflächen sowie eine Kleingartenanlage planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Planung eines Standorts für Einzelhandel werden die Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung in Hanau umgesetzt, die im Vorentwurf zum „Masterplan Einzelhandel und Teilkonzept Innenstadt Hanau. Teil 1: Szenarien und Einzelhandelsentwicklung“ der CIMA GmbH enthalten sind. Das Grundgerüst der Einzelhandelsversorgung soll demnach aus einer zentrenorientierten Versorgungsstruktur mit einem Netzwerk von hierarchisch gestuften Versorgungsstandorten (Zentrennetzwerk) bestehen. Ergänzt wird dieses Zentrennetzwerk durch Sondergebietsstandorte. Einer der in diesem Konzept ausgewiesenen Sonderstandorte ist das Plangebiet.

Die geplanten Gebiete für Wohnen und Gewerbe ermöglichen eine Ergänzung der bereits bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die Brachfläche des ehemaligen Gleisbahnhofs, sowie angrenzende Grundstücke, zu einem Einzelhandels- und Freizeitzentrum zu entwickeln. Im Süden des Geltungsbereichs soll eine Ergänzung der bestehenden Wohngebiete erfolgen. Außerdem ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Die bereits bestehende Sporthalle wird planungsrechtlich gesichert. Neben den baulichen Nutzungen sind öffentliche und private Grünflächen geplant. Die bestehenden Kleingärten sollen innerhalb des Plangebiets verlegt werden. Zur Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz soll darüber hinaus der Ausbau von zwei Knotenpunkten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Einzelhandelsstandort stellt eine Ergänzung des Zentrennetzwerks in Hanau dar und trägt damit dazu bei, dass Hanau seine oberzentrale Versorgungsfunktion auch künftig wahrnehmen kann. Da schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gleichzeitig zu vermeiden sind, sollen vor allem solche Angebote geschaffen werden, die im Stadtzentrum sowie den Nebenzentren nicht oder nur bedingt entwickelt werden können. Besondere Kennzeichen der Neuansiedlungen sind großflächige Ladeneinheiten sowie eine sehr gute Erreichbarkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer in Verbindung mit einem umfangreichen Parkplatzangebot. Das zulässige Sortiment und die Verkaufsflächengrößen sollen auf die spezifischen Rahmenbedingungen in Hanau, auf Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens der BBE Handelsberatung GmbH und einer Verträglichkeitsstudie der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH sowie des Zielabweichungsbescheids des Regierungspräsidiums Darmstadt, abgestimmt werden. Durch entsprechende Festsetzungen (siehe Kap. 17.1) können negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Neben der Einzelhandelsnutzung ist im Plangebiet auch ein Zentrum für Freizeitnutzungen, z.B. Bowling und Musikpark, vorgesehen. Auch hierbei handelt es sich um Funktionen, die nicht innerhalb der zentralen innerstädtischen Lagen untergebracht werden können sowie ergänzende Angebote. Die Nähe zum geplanten Fachmarktzentrum ermöglicht die Nutzung von funktionalen Synergieeffekten. So werden Erschließungsanlagen und Parkplätze, die während der Öffnungszeiten dem Einzelhandel dienen in den Abendstunden von den Besuchern der Freizeiteinrichtungen genutzt.

Sowohl die Gebäude der Einzelhandelsnutzungen als auch die der Freizeitnutzungen sollen sich durch eine überdurchschnittliche Gestaltung auszeichnen. Das betrifft sowohl die Architektur als auch die Freiraumgestaltung. Es ist daher vorgesehen diesbezüglich ergänzend zu gestalterischen Festsetzungen auch vertragliche Regelungen zu treffen sowie ein Grünkonzept auszuarbeiten, das Niederschlag in diesem Bebauungsplan findet.

Das neue Gewerbegebiet soll dazu beitragen in Hanau-Lamboy hochwertige Gewerbeflächenpotentiale vorzuhalten. Es profitiert von einer sehr guten Erschließung und der Nähe zum „Kundenmagneten“ Fachmarktpark. Vorgesehen sind gewerbliche Betriebe, die auf eine hohe Frequenzierung und attraktive Lage angewiesen sind, wie z.B. Autohäuser.

Das Wohngebiet ist als Abrundung der bereits vorhandenen Wohn- und Mischnutzung nördlich der Lamboystraße geplant. Mit der Ausweisung eines Wohngebiets an dieser Stelle wird das Ziel verfolgt, ein differenzierteres Angebot an Wohnraum zu schaffen. Bislang existiert dort fast ausschließlich günstiger Wohnraum in mäßig attraktiven Geschosswohnungsbauten. Dies hat zur Herausbildung einer wenig vielfältigen Bevölkerungsstruktur geführt, die eine wenig stabile Sozialstruktur als Konsequenz hatte. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt werden zurzeit Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Zur Unterstützung und dauerhaften Absicherung der angestoßenen Entwicklung soll daher ein hochwertiges Wohngebiet realisiert werden, das eine Ergänzung der bisher einseitig angebauten Schwarzenbergstraße darstellt und zu einer Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils beitragen soll. Im Gegensatz zur Bestandsbebauung ist eine kleinteilige, lockere Struktur vorgesehen, die einen parkartigen Charakter aufweisen soll. Daher ist es eine Zielstellung dieser Planung neben differenzierten Gebäudestrukturen auch eine hohe Freiraumqualität im Wohngebiet zu gewährleisten.

Als Bindeglied zwischen dem bestehenden und dem neuen Wohngebiet soll ein öffentlicher Platz bzw. eine Grünfläche entstehen. Nach Westen, Norden und Nordosten sind zum Schutz des Wohngebiets Lärmschutzwände- oder wälle angedacht. Nach Süden soll eine Öffnung zum umgebenden Stadtteil erfolgen.

Es ist Ziel der Planung neben den Baugebieten Grünflächen planungsrechtlich zu sichern, die zu einer Gliederung führen können. Neben den Kleingärten im Südwesten soll daher eine nahezu vollständige Eingrünung des Wohngebiets erfolgen. Außerdem sind im Südwesten des Geltungsbereichs Grünflächen geplant.

Zur Erschließung des Plangebiets ist u.a. eine zentrale Erschließungsachse von der Moselstraße zur Ruhrstraße vorgesehen. Dieser großzügige und begrünte Verkehrsraum soll nicht nur dem Kfz-Verkehr dienen, sondern auch eine attraktive Fuß- und Radverkehrsverbindung in Nord-Süd-Richtung schaffen. Um die Voraussetzungen für eine leistungsstarke ÖPNV-Verbindung herzustellen, soll bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen ausreichend Platz für zwei Bushaltestellen vorgesehen werden. Dies entspricht auch den Zielen des Nahverkehrsplans von Hanau. Zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens in der Umgebung des Plangebiets werden an mehreren Knotenpunkten Ausbaumaßnahmen bauleitplanerisch vorbereitet. Im Bereich des Knotenpunkts Bruchköbeler Landstraße (B 45)/Maintaler Straße

(L 3268)/Oderstraße soll der Bebauungsplan gem. § 17b Abs. 2 FStrG die ggf. notwendige Planfeststellung ersetzen (Planzeichnung 2).

Zur besseren Anbindung des Plangebiets an das örtliche Fuß- und Radverkehrsnetz, insbesondere in westliche und südliche Richtung sind mehrere Wegeverbindungen geplant. Damit wird u.a. dem Radwegeplan der Stadt Hanau Rechnung getragen

Zusätzlich zu den dargestellten spezifischen Zielen dieser Bebauungsplanung wird grundsätzlich angestrebt:

- Die Innenentwicklung durch Wiedernutzung einer Brachfläche zu ermöglichen,
- die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein für die Funktionalität notwendiges Maß zu minimieren, um möglichst viel Fläche unversiegelt zu erhalten,
- erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen,
- das im Vorentwurf des Masterplans Einzelhandel vorgesehene Netz an Ergänzungsstandorten zu verwirklichen,
- die Flächen für großflächige Freizeit-Angebote bereitzustellen,
- Gewerbeflächen zu erhalten,
- die Ansiedlung von Arbeitsplätzen zu unterstützen,
- attraktiven und zentrennahen Wohnraum zu schaffen,
- unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immissionen zu vermeiden, in dem durch eine entsprechende Zuordnung einzelner Nutzungen bzw. durch geeignete Schutzmaßnahmen ein möglichst störungsfreies Nebeneinander erreicht wird,
- eine stadt- und umweltverträgliche Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.
- das Netz an öffentlichen Grünräumen in der Stadt auszuweiten.

3 Geltungsbereich

Beschreibung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Planzeichnung 1 schließt im Norden überwiegend an die Bebauung südlich der Moselstraße an. Im Bereich des Anschlusses der neuen Straßenerschließung sind zudem Teile der Moselstraße in das Plangebiet einbezogen. Eine weitere Verbindung zur Moselstraße erfolgt weiter östlich.

Richtung Osten bildet die Grundstücksgrenze des ehemaligen Gleisbahofgeländes über weite Strecken den Abschluss. Im Nordosten ist außerdem eine längliche Parzelle, die bis zur Ruhrstraße reicht, Teil des Geltungsbereichs. Im Südosten werden Bereiche der Ruhrstraße und deren Nachbargrundstücke sowie Teile der Straße Am Schwellenlager geplant.

Im Übrigen wird die Südgrenze durch die Schwarzenbergstraße und Am Schwellenlager gebildet. Im Westen bildet der weiterhin betriebene Teil des Gleisbahofes den Abschluss.

Zusätzlich gibt es zwei weitere selbstständige Geltungsbereiche. Der eine umfasst den Kreuzungsbereich Donaustraße/Oderstraße (Planzeichnung 3). Der zweite beinhaltet den

Kreuzungsbereich Bruchköbeler Landstraße (B 45)/Maintaler Straße (L 3268)/Oderstraße sowie Grundstücke in der Umgebung (Planzeichnung 2).

Lage und Pazellen

Folgende Flurstücke liegen vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung Hanau, Flur 51: 17/14, 55/29, 58/7, 58/8

Gemarkung Hanau, Flur 59: 2/55, 2/114, 2/141, 2/142

Gemarkung Hanau, Flur 60: 23/33

Gemarkung Hanau, Flur 64: 9/7, 9/8, 9/9, 9/11, 11/1, 100/1, 749, 750, 751, 752, 753

Gemarkung Hanau, Flur 65: 18/3, 18/4, 20/2, 20/3, 22/2, 123/2, 123/8, 123/9, 123/10, 123/11, 269/19, 270/19, 309/16, 310/18, 315/14, 315/17, 315/19, 315/20, 315/22

Gemarkung Hanau, Flur 70: 1/21, 1/60, 1/61, 132/1, 160/2, 160/3, 162/1, 258/1, 258/2, 258/3, 259

Folgende Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung Hanau, Flur 51: 58/9

Gemarkung Hanau, Flur 59: 2/95, 2/98, 2/135

Gemarkung Hanau, Flur 62: 29/3

Gemarkung Hanau, Flur 64: 9/2, 9/10, 9/12, 11/2, 88, 661/100, 678/9, 736, 737, 742

Gemarkung Hanau, Flur 65: 18/5, 22/1, 56/6, 123/15, 263/18, 264/19, 315/21, 317/4, 346/1

Gemarkung Hanau, Flur 70: 178/4, 188, 216, 217, 278/1

4 Rechtliche Situation

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen 2000. Dieser ist im Staatsanzeiger Nr. 6 / 2001 vom 05.02.2001 bekannt gemacht worden und mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Nr. 37 / 2004 vom 13.09.2004 erneut in Kraft getreten.

4.1 Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan Südhessen weist Hanau als Oberzentrum aus (Ziel 2.2.1-2). Für Oberzentren gilt der Grundsatz, dass sie vorrangige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben sind (2.2.1-8). In der Planzeichnung ist das Plangebiet als Flächen für Industrie und Gewerbe, Bestand dargestellt. Damit im Zusammenhang stehen folgende Ziele der Raumordnung:

- 2.4.2-5: Ausgewiesene „Bereiche für Industrie und Gewerbe“ haben gegenüber anderen Nutzungsansprüchen Vorrang.
- 2.4.3-6: Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb der „Bereiche für Industrie und Gewerbe“ ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden

den und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Bezüglich des großflächigen Einzelhandels enthält der Regionalplan folgende Ziele:

- 2.4.3-2: Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren. Bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich.
- 2.4.3-3: Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. [...] Die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden sind zu beachten.
- 2.4.3-4: Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtbereiche/Ortskerne/Stadtteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan soll u.a. die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel sowie Freizeitnutzungen begründen. Diese Nutzungen, wie auch das geplante Wohngebiet und die Grün- bzw. Gartenflächen, sind nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, wie es § 1 Abs. 4 BauGB fordert. Aus diesem Grund wurde 2004 die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung beantragt.

4.2 Zielabweichungsbescheid

Um abweichend vom Regionalplan die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet zu entwickeln wurde von der Stadt Hanau am 6.03.2003 ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) für den Bereich „Gleisbahnhof“ in Hanau gestellt. Entsprechend dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 7.5.2004 wurde die Abweichung von den Zielen des Regionalplans gemäß § 12 Abs. 3 HLPG mit Auflagen zugelassen, wie das Regierungspräsidium Darmstadt in seinem Schreiben vom 13.5.2004 mitteilte. Die einschränkenden Maßgaben des Zielabweichungsbescheids beziehen sich auf die Einzelhandelsnutzungen. Des Weiteren gelten die diesbezüglichen Ziele des Regionalplans (siehe Kap. 4.1). Tabelle A gibt eine Übersicht zu den beantragten Nutzungen und den Aussagen des Bescheids der oberen Landesplanungsbehörde.

Diese Auflagen bilden die Grundlage für die einschränkenden Festsetzungen bzgl. Sortiment und Verkaufsflächen im Sondergebiet (siehe Kap. 17.1). Der Bebauungsplan ist daher konform mit dem Zielabweichungsbescheid und kann somit als an den Zielen der Raumordnung angepasst gelten.

Der Nutzungskomplex Freizeit wurde ohne Auflagen zugelassen. Das Wohngebiet und die Garten- bzw. Grünflächen stellen eine Entwicklung aus dem Regionalplan im Rahmen der Darstellungsgenauigkeit dar.

Tabelle A: Übersicht zu den beantragten und genehmigten Sortimenten

Beantragte Flächenkonzeption		Auflagen des Zielabweichungsbescheids
Nutzung	Verkaufsfläche	
SB-Warenhaus	6.500 m ²	Wird nicht zugelassen. Statt dessen: Lebensmittel-Vollversorger mit 6.500 m ² VK
Lebensmittel-Frischemarkt	1.400 m ²	Nicht zugelassen.
Lebensmittel-Discounter	780 m ²	
Getränkemarkt	450 m ²	Nicht zugelassen.
Weinfachmarkt	600 m ²	Nicht zugelassen.
Drogeriemarkt	700 m ²	
Baumarkt/Gartencenter	12.375 m ² (incl. Freiflächen)	Innenstadtrelevante Sortimente auf max. 200 m ²
Unterhaltungselektronik-Fachmarkt	3.200 m ²	
Fahrrad- und Sportfachmarkt	1.950 m ²	Max. 1000 m ² VK
Bürofachmarkt	1.500 m ²	
Kfz und Motorrad	1.600 m ²	
Bettenfachmarkt	800 m ²	
Tier und Zoo	800 m ²	
Teppich/Heimtextil	1.200 m ²	

4.3 Flächennutzungsplanung / Änderung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hanau ist die beabsichtigte Entwicklung des Gemeindegebiets in ihren Grundzügen dargestellt. Er trat am 30.01.1982 in Kraft. Eine das Plangebiet betreffende Änderung erfolgte zum 07.04.2001 (Flächennutzungsplanänderung Nr. 29.2). Für den Geltungsbereich enthält der gültige Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- Der nördliche Teil des Plangebiets (nördlich des ehemaligen Gleisbahofs) ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ebenso der östliche Bereich.
- Für den Westen des Geltungsbereichs ist im FNP SO Bund (ehemaliger Gleisbahnhof) dargestellt.
- Die Baufläche wird in Ost-West-Richtung von einer Richtfunktrasse mit 200 m breiter Schutzzone durchquert. In diesem Bereich sind für Hochbauten ab einer bestimmten Höhe (über 140 bis 151 m ü. NN) Sondergenehmigungen des Richtfunktrassenbetreibers nötig.
- Innerhalb des Plangebiets ist ein Naturdenkmal dargestellt. Es handelt sich dabei um vier Stieleichen.
- Für die beiden eigenständigen Geltungsbereiche wird jeweils öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

- Der eigenständige Geltungsbereich Bruchköbeler Straße wird von einer Richtfunktrasse tangiert. Hier gelten Beschränkungen für Hochbauten.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entspricht die geplante Bebauungsplanung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, kann eine Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des B-Plans durchgeführt werden (Parallelverfahren).

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans in weiten Teilen nicht den beabsichtigten Nutzungsfestsetzungen entsprechen, erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans.

4.4 Sonstige bauplanungsrechtlichen Vorgaben

Am 28.8.2000 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, dessen Geltungsbereich teilweise, nördlich der Straße Am Schwellenlager, das heutige Plangebiet einschließt. Nach der Offenlage wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Es existieren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine bauplanungsrechtlichen Satzungen. Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sowie der geplanten Gewerbegebiete ist allerdings die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Hanau (Stellplatzsatzung) anzuwenden. Darüber hinaus gilt für den Bereich des Sondergebiets und der Gewerbegebiete die Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „Gleisbahnhof“.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren enthält auf jeden Fall je eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Nach dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung kann der Bebauungsplan mit der Ausfertigung und Bekanntmachung in Kraft treten. Zuvor muss die parallel betriebene Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt und durch Bekanntmachung wirksam geworden sein.

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 3. Dezember 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Gleisbahnhof“ beschlossen. Ziel ist die Entwicklung eines leistungsfähigen Fachmarktzentruns mit einer in seiner Verträglichkeit differenziert festgelegten Sortimentsaufteilung. Während der Planungen hat sich herausgestellt, dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich ist, um die für die Erschließung des Gebiets notwendigen Ausbaumaßnahmen an Verkehrsanlagen ebenfalls zum Bestandteil dieses Verfahrens machen zu können. Die Vergrößerung des Geltungsbereichs wurde gleichzeitig mit der Offenlage durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

5.2 Scoping-Termin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Zu diesem Zweck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einem Scoping-Termin nach Hanau eingeladen, der am 17.01.2008 stattgefunden hat.

Die Ergebnisse des Scoping-Termins bilden die Grundlage für den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die Offenlage der Planungsunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.02.2008 bis 28.03.2008 statt. Die Ankündigung erfolgte am 19.02.2008 in Hanauer Anzeiger. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht.

Für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Planungsunterlagen an 60 Stellen versendet. In der Zeit vom 27.02.2008 bis 28.03.2008 konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand eine verwaltungsinterne Abstimmung mit den städtischen Dienststellen und Eigenbetrieben sowie den unteren Behörden statt.

Den Beteiligten wurden folgende Planungsunterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“ (Planzeichnung) incl. textlicher Festsetzungen,
- Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan,
- Vorentwurf des Umweltberichts zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“,
- Erste Fassungen der fachgutachterlichen Stellungnahmen zu den Themenfeldern Verkehr, Entwässerung, Schallschutz, jeweils auf dem aktuellen Planungsstand sowie
- Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel (2004) (nicht allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellen zugeschickt).

Insgesamt gingen 40 Rückmeldungen ein, von denen 18 Anregungen enthielten. Wesentliche Themenbereiche, zu denen Stellungnahmen vorgebracht wurden sind:

Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeitsregelung von Einzelhandel im Sondergebiet wird in einigen Stellungnahmen thematisiert. Das Regierungspräsidium Darmstadt verweist auf den Zielabweichungsbescheid, dessen Auflagen vollständig einzuhalten seien. Außerdem soll in den Gewerbegebieten Einzelhandel ausgeschlossen werden. In einer nachfolgenden Abstimmung hat das Regierungspräsidium Darmstadt konkretisierend ausgeführt, dass ein Ausschluss von zentralrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten als notwendig erachtet wird. Der Pla-

nungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verweist ebenfalls auf die Einhaltung des Zielabweichungsbescheids. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechend angepasst und mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt.

Seitens des Unternehmerverbands Hessischer Einzelhandel e.V., der Stadt Alzenau und der Stadt Gelnhausen werden Bedenken vorgetragen, dass sich die Planung negativ auf zentrale Versorgungsbereiche in den Gemeinden auswirken könnte. Zur Untersuchung dieses Sachverhalts wurde ergänzend zum Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH eine Verträglichkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung als städtebaulich verträglich einzuschätzen ist. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkaufsflächen auf die anderen Standorte des Einzugsbereichs sind in keinem Fall ermittelt worden. Dabei wurde ein Einzugsbereich des Fachmarktzentrums angenommen, der u.a. die Städte Alzenau und Gelnhausen im Ergänzungsbereich beinhaltet. Speziell auf die Stadt Alzenau wird zudem ausgeführt, dass nur eine äußerst geringe Betroffenheit durch die Planung erzeugt wird. Zum einen ist dies in der ausgewogenen und modernen Einzelhandelsstruktur Alzenaus begründet, zum anderen in der recht großen Distanz.

Erschließungsanlagen-, Ver- und Entsorgung

Die NRM Netzdienste Rhein-Main teilen mit, dass eine Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser, Löschwasser (bis 96 m³/h), Elektrizität und Fernwärme möglich ist. Nach Informationen der Brandschutzbehörde der Stadt Hanau ist davon auszugehen, dass für die zulässigen Nutzungen ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h besteht. Daher wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass geeignete Maßnahmen zur Kompensation dieser Unterdeckung vorzusehen sind.

Das Regierungspräsidium Darmstadt fordert, dass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Rigolenversickerung) nur in unbelasteten Böden erfolgen darf. Ggf. ist daher ein Bodenaustausch vor der Installation von Versickerungsanlagen notwendig. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die E.ON Netz gibt an, dass eine 110 kv-Leitung den Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Bruchköbeler Landstraße durchquert. Sie weist darauf hin, dass Schutzabstände zu den Leitungen einzuhalten sind. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wurde in den B-Plan-Entwurf aufgenommen.

Das Amt für Straßen und Verkehrswesen Gelnhausen weist daraufhin, dass ein Ausbau der Knotenpunkte zur äußeren Erschließung der Nutzungen im Plangebiet notwendig ist und bis zur Inbetriebnahme der neuen Nutzungen abgeschlossen sein muss.

Umweltschutz

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und der 29er-Runde im Main-Kinzig-Kreis (BUND, BVNH, DGWV, HGON, LJV, NABU, SDW, VHSF) wird eine detailliertere Beschreibung der Eidechsenumsiedlung gefordert. Des Weiteren bringt die 29er-Runde folgende Anmerkungen vor: Die Bewertung der Schutzgüter Flora und Fauna hinsichtlich der Artenvielfalt wird als „wenig reell“ bezeichnet, ein Nachweis für die Aussage, dass außer den Eidechsen eine Bindung von gefährdeten/geschützten Arten an das Plangebiet unwahrscheinlich ist wird gefordert sowie Aussagen zu Säugetieren für erforderlich gehalten. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Der Main-Kinzig-Kreis schlägt für die Beleuchtung im Freien die Verwendung von Lampen mit einem insektenfreundlichen UV-armen Lichtspektrum vor. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den B-Plan-Entwurf aufgenommen.

Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH regt an, im Grenzbereich zum Gleisbahnhof keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie keine rankenden und kriechenden Gewächse zu verwenden. Diese Anregung wurde in den grünordnerischen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs berücksichtigt.

Die Stadt Seligenstadt fordert einen gutachterlichen Nachweis, dass durch die Planung keine nachteiligen Umwelteinwirkungen, auch im Hinblick auf die verkehrliche Situation hervorgerufen werden. Der Umweltbericht trifft dazu Aussagen.

Lärmschutz

Der Main-Kinzig-Kreis regt an die Geräuschkontingentierung auf Grundlage von Immissionsrichtwertanteilen von IRW minus 6 db(A) zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen. Das im Rahmen der Planaufstellung angefertigte Lärmgutachten wählt einen individuelleren Ansatz mit unterschiedlichen Werten, um der heterogenen Ausgangssituation gerecht zu werden.

Gewässerschutz

Der Main-Kinzig-Kreis merkt an, dass durch die Planung ein Überschwemmungsgebiet des Fallbachs betroffen ist. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den B-Plan-Entwurf aufgenommen. Weiterhin werden Gewässer- und Uferbereiche des Fallbachs und des Krebsbachs überplant. Die Begründung setzt sich damit auseinander und weist darauf hin, dass im Zuge der Ausbauplanungen der Straßen in diesen Bereichen ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Altlasten

Der Main-Kinzig-Kreis weist darauf hin, dass zumindest im südlichen Bereich der Ruhrstraße eine Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) bekannt ist. Nach Informationen des Bauaufsichts- und Umweltamts der Stadt Hanau handelt es sich dabei um eine allgemeine Grundbelastung, die keine kritischen Werte erreicht und daher keine planerischen Maßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplans erfordert.

Weiterhin merkt der Main-Kinzig-Kreis an, dass zwischen den Einmündungen der Möhnestraße in die Ruhrstraße Bodenverunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bestehen. Nach einer Anpassung des Geltungsbereichs sind die belasteten Bereiche außerhalb des Bebauungsplans und damit nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

5.4 Entwurf zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durch die Konkretisierung im Planungsprozess sowie die Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen hat der Entwurf folgende wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf erfahren:

Konkretisierung der Planzeichnungen 2 und 3

Die Festsetzungen zur Nutzung der einzelnen Flächen in den Planzeichnungen 2 und 3 wurden ausdifferenziert. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden zurückgenommen und durch die Festsetzung folgender Nutzungen ergänzt:

- Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg,
- Öffentliche Grünflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Wasserflächen,
- Versorgungsfläche.

Zudem wurde in die Planzeichnung 2 der Trassenverlauf einer Hochspannungsleitung nachrichtlich übernommen.

Neustrukturierung des Wohngebiets

Die innere Erschließung und die Aufteilung in Baufenster im Wohngebiet wurden neu strukturiert. Die Erschließung erfolgt nun über öffentliche Verkehrsflächen, die einen Erschließungsring ausbilden. Die Abgrenzung gegenüber benachbarten Nutzungen wurde, insbesondere gegenüber dem östlich gelegenen Gewerbegebiet (GEE) und der Gemeinbedarfsfläche angepasst.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Durch die Erarbeitung eines Freiraumgestaltungskonzepts und die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft konnten die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan-Entwurf integriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Festsetzungen zum Erhalt und Pflanzen von Bäumen
- Zusätzliche Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung,
- Flächen für Anpflanzungen und sonstige Maßnahmen zur Entwicklung von Grünbereichen,
- Textliche Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, z.B. Regenwasserversickerung, Begrünung von Dächern, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und die Befestigung von Stellplatzflächen.

Festsetzungen zum Schallschutz

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzepts wurden die notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan-Entwurf integriert. Dies sind insbesondere folgende Inhalte:

- Aktive Schallschutzvorkehrungen in einem, das Wohngebiet umgebenden, Grünbereich,
- Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Wohngebiets und der Gewerbegebiete,
- Textliche Festsetzung einer Lärmkontingentierung.

Verkehrsflächen

Im Bereich des Wohngebiets wurden zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Außerdem ist östlich des Wohngebiets ein weiterer Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung ergänzt worden.

Darüber hinaus wurden die Verkehrswege an mehreren Stellen verändert. Insbesondere im Bereich des Anschlusses der Planstraße 1 an die Moselstraße und am Knotenpunkt Ruhrstraße / Lamboystraße wurden die Verkehrsflächen verkleinert.

Leitungsrechte

An drei Stellen wurden Leitungsrechte zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger festgesetzt. Es handelt sich dabei um den Bereich der privaten Verkehrsfläche östlich des Sondergebiets, einen Abschnitt auf Flächen der Kleingartenanlagen und eine Verbindung von der inneren Erschließung des Wohngebiets in Richtung Schwarzenbergstraße.

Werbepylon

Zur Verortung eines zulässigen Werbepylons wurde eine entsprechende Fläche im Bereich des Sondergebiets für Einzelhandel und Freizeit festgesetzt.

Kennzeichnung Bodenverunreinigungen

Ein Teil des Plangebiets, in dem hinsichtlich der festgesetzten Nutzungen eine Beseitigung von vorhandenen Verunreinigungen erforderlich ist, wurde mit einer Kennzeichnung versehen.

5.5 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB)

Die Offenlage der Planungsunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.07.2008 bis 04.08.2008 statt. Die Ankündigung erfolgte am 24.06.2008 in Hanauer Anzeiger. Gleichzeitig wurde der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bekannt gemacht, dass der dem Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2007 zu Grunde liegende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert wird.

Für die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Planungsunterlagen an 59 Stellen versendet. In der Zeit vom 24.06.2008 (Versand) bis 08.08.2008 konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand eine verwaltungsinterne Abstimmung mit den städtischen Dienststellen und Eigenbetrieben sowie den unteren Behörden statt.

Den Beteiligten wurden folgende Planungsunterlagen vorgelegt:

- Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“,
- Entwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 „Gleisbahnhof“,
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“,
- Entwurf des Umweltberichts zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“,

- Fachgutachten zu den Themenfeldern Verkehr, Entwässerung, Schallschutz sowie zwei Einzelhandilverträglichkeitsgutachten (2004, 2008). Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nur die Fachgutachten zugesandt, die ihre jeweilige fachliche Zuständigkeit betrafen. Auf Nachfrage wurden auch weitere Gutachten zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden außerdem die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt.

Insgesamt gingen 37 Rückmeldungen ein, von denen 16 Anregungen enthielten. Wesentliche, gegenüber der frühzeitigen Beteiligung neue, Aspekte, zu denen Stellungnahmen vorgebracht wurden sind.

Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeitsregelung von Einzelhandel im Sondergebiet wird in zwei Stellungnahmen thematisiert. Seitens des Unternehmerverbandes Hessischer Einzelhandel Mitte Süd e.V. wird der Einwand vorgebracht, dass die Zulassung eines Fachmarkts für Unterhaltungselektronik nicht vom Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt gedeckt sei und damit den Zielen der Raumordnung widerspreche. Das Regierungspräsidium bestätigt, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann, wenn, wie in der vorliegenden Planfassung vorgesehen, die Vorgaben des Abweichungsbescheids eingehalten werden.

Hinsichtlich des zulässigen Einzelhandels wird außerdem vom Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte Süd e.V. vorgebracht, dass der zulässigen Unterhaltungselektronik-Fachmarkt bei den ansässigen Betrieben zu einem Umsatzeinbruch führen werde. Eine Verträglichkeitsuntersuchung der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung hinsichtlich aller Sortimente als städtebaulich verträglich einzuschätzen ist.

Verkehrsflächen

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) bestätigt, dass an zwei Knotenpunkten, die im Zuständigkeitsbereich des ASV liegen, Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Diese müssen zur Eröffnung des Fachmarktzentrum im Sondergebiet abgeschlossen sein.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main hat bezüglich des Verkehrsgutachtens einige Nachfragenbezüglich der Berechnungsgrundlagen. Des weiteren wird angeregt die Buslinie 8 in den Bereich des Sondergebiets zu verlängern. Auch wird eine Prüfung vorgeschlagen, inwieweit die benachbarten Gleisanlagen zu Logistik-Zwecken genutzt werden können. Die Begründung wurde zur Klärung dieser Punkte ergänzt.

Erschließungsanlagen-, Ver- und Entsorgung

Das Regierungspräsidium Darmstadt stimmt dem Entwässerungskonzept grundsätzlich zu. Es werden jedoch einige Ergänzungen des Begründungstextes gefordert. Die fehlenden Informationen wurden der Begründung hinzugefügt.

Die Hessenwasser GmbH & Co. KG hat eine Auflistung von Grundstücken vorgelegt, auf denen Leitungsrechte bestehen. Von der Planung wird nur eine Leitung tangiert. Es handelt sich dabei um die festgesetzte Trinkwassertransportleitung in der Lamboystraße.

Die Netzdienste Rhein-Main merken an, dass zur Versorgung des Wohngebiets mit Elektrizität eine Transformator-Station benötigt wird, die nach Ansicht der Netzdienste im Bereich der zentralen Grünfläche festgesetzt werden soll. Diesem Wunschstandort wird aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen. Außerdem wird für mehrere neue und bestehende Wasserleitungen die Festsetzung von Leitungsrechten gefordert. Ein zusätzliches Leitungsrecht wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Netzdienste bringen zudem Bedenken gegen die Versorgungsfläche innerhalb des Kreisverkehrs vor.

Umweltschutz

Die 29er-Runde im Main-Kinzig-Kreis weist auf die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf zahlreiche Tier- und Pflanzenarten hin. Außerdem wird eine stärkere Steuerung der Ausweisung neuer Baugebiete auf Ebene der Regionalplanung gefordert.

Lärmschutz

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nicht akzeptiert werden können. Im Lärmschutzkonzept wird die Notwendigkeit und Begründbarkeit dieser Maßnahme dargelegt.

Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt führt aus, dass im Bereich des Wohngebiets und des ehemaligen Brandplatzes schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind, die vor der Aufnahme der festgesetzten Nutzungen entfernt werden müssen.

Verfahren

Das Regierungspräsidium Darmstadt regt an in den Planunterlagen darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan aus zwei Teilen (Planzeichnung und Satzungstext) besteht. Entsprechende Hinweise wurden aufgenommen.

5.6 Entwurf zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Aufgrund der weiteren Konkretisierungen im Planungsprozess und die Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen ist der Bebauungsplan-Entwurf nach der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nochmals geringfügig ergänzt und geändert worden. Die Grundzüge der Planung wurden durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurde in südliche Richtung verlängert.

Mit dieser Änderung wird die tatsächliche Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche wie sie dem Bestand entspricht nachvollzogen. Die der Sporthalle vorgelagerte Aktionsfläche ist Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche. Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügige Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche nicht betroffen.

Verkleinerung einer Verkehrsfläche mit Änderung der Zweckbestimmung

Die südlich an die vergrößerte Gemeinbedarfsfläche angrenzende Verkehrsfläche wurde schmaler. Gleichzeitig wurde sie als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt.

Insgesamt wird der befahrbare Abschnitt der Stichstraße „Am Schwellenlager“ verkürzt. Dabei schreiben die Festsetzungen den aktuellen Bestand fest, es kommt also nicht zu einer Veränderung der aktuellen Erschließungssituation. Da im aktuellen Bestand eine Erschließung sowohl des Sporthallengrundstücks als auch des gegenüberliegenden Schulgrundstücks gegeben ist, besteht keine Notwendigkeit die Straße über den Bestand hinaus zu verlängern. An einer Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Westen wird festgehalten. Funktionell ergeben sich daher keine Änderungen. Die geringfügigen Verschiebungen der Flächennutzung berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Geh- und Leitungsrecht

Südlich des Baufensters auf der Gemeinbedarfsfläche wurden ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger festgesetzt.

Das Leitungsrecht dient der planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen Wasserleitung. Das Gehrecht dient dazu, eine allgemeine Begeh- und Nutzbarkeit der Aktionsfläche vor der Sporthalle zu gewährleisten. Gegenüber dem bisherigen Entwurf, der an dieser Stelle eine Verkehrsfläche vorsah ergeben sich geringfügige Änderungen, wobei die grundsätzliche Erschließungssystematik beibehalten bleibt. Die Grundzüge der Planung werden also nicht berührt.

Geh- und Fahrrecht

Östlich des Baufensters auf der Gemeinbedarfsfläche wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Auf diese Weise wird die bestehende Wendeanlage für Busse als Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert. Dies entspricht der Bestandsnutzung und entspricht inhaltlich der bisherigen im Entwurf vorgesehenen Festsetzung einer Verkehrsfläche. Es ergeben sich daher bezüglich der tatsächlich ausgeübten Nutzung keine Änderungen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Leitungsrecht

Es wurde ein Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger festgesetzt. Dieses Leitungsrecht erstreckt sich vom Südwesten der Gemeinbedarfsfläche bis zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Schwarzenbergstraße.

Auf die bestehende Trinkwasserleitung hatten die NRM Netzdienste Rhein-Main in ihrer Stellungnahme hingewiesen. Die Festsetzung des Leitungsrechts betrifft die NRM als Leitungsbetreiber sowie den betroffenen Grundstückseigentümer HU 2 Immobilien GmbH & Co. KG. Weitere Personen oder Behörden sind durch die Festsetzung, die lediglich der planungsrechtlichen Sicherung einer bestehenden Leitung dient, nicht betroffen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Das städtebauliche Konzept und die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücksteile bleiben unberührt.

Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutzbereich

Die dem Denkmalschutz unterliegende Gesamtanlage „Kasernerviertel Lamboy“ wurde (soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs liegt) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die nachrichtliche Übernahme von Denkmalen soll gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgen. Daher wurde die Ergänzung des Bebauungsplans erforderlich. Sie hat lediglich informativen Charakter. Neue Rechtsfolgen werden durch die Aufnahme in die Planzeichnung nicht begründet. Daher handelt es sich nicht um eine Änderung des Bebauungsplans i.S.d. § 4 a Abs. 3 Satz 4, sondern lediglich um eine Klarstellung.

5.7 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs nach den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 Abs 2 und 4 Abs. 2 BauGB (siehe Kapitel 5.6) die Planung nicht in ihren Grundzügen berührt wurde, war eine erneute umfassende Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Stattdessen konnte die Einholung der der Stellungnahmen kann auf die Betroffenen beschränkt werden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB fand vom 27.08.2008 (Versand) bis 11.09.2008 statt. Es wurden insgesamt drei Stellen (Private und TÖB) beteiligt sowie eine verwaltungsinterne Abstimmung bei der Stadt Hanau durchgeführt. Während dieser Zeit konnten Anregungen zu den Änderungen gegenüber dem Offenlage-Exemplar vorgebracht werden.

Es ging eine Rückmeldung ein, in der jedoch keine Anregungen vorgebracht wurden.

5.8 Endgültige Fassung des Bebauungsplans

Nach Abschluss der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Planentwurf nochmals ergänzt. In der endgültigen Fassung des Bebauungsplans sind, gegenüber früheren Entwurfsfassungen, zwei zusätzliche Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Ergänzung findet ihren Niederschlag in der Planzeichnung, dem Satzungstext, der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht.

Die Kennzeichnungen haben keinen materiellen Regelungsgehalt. Die Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichts erfordern daher ebenso wie die Ergänzung des Bebauungsplans keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.¹

¹ vgl. z.B. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch Kommentar, 87. Lieferung, Februar 2008, § 4a, Randnr. 21a; Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 2004, 3. Aufl., S. 378

6 Bestand

6.1 Nähere Umgebung des Geltungsbereichs der Planzeichnung 1

Westlich des Geltungsbereichs der Planzeichnung 1 liegt der Teil des Gleisbahnhofs, der auch weiterhin betrieben wird. Nördlich und östlich grenzen gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art an den Geltungsbereich. Neben einzelnen Handelsbetrieben befindet sich hier produzierendes Gewerbe. Im Süden liegen die Wohnbereiche an der Schwarzenbergstraße. In Richtung Lambyostraße ist ebenfalls größtenteils Wohnen vorhanden, außerdem gibt es dort Läden und gastronomische Betriebe. Im Südosten des Plangebiets grenzen Nutzungen des Gemeinbedarfs (z.B. Stadtverwaltung, Schule) an.

In ca. 1220 m Entfernung zum Geltungsbereich der Planzeichnung 1 befindet sich mit der W.C. Haereus GmbH ein Betrieb der gemäß 12. BImSchV (Störfallverordnung) besondere Sicherheitsmaßnahmen notwendig macht. U.a. ist in Sicherheitsabstand einzuhalten. Dieser wurde in einem Gutachten vom Februar 2007 auf 650 m festgelegt. Es ergeben sich daher keine Restriktionen für die Planung im Geltungsbereich.

6.2 Innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung 1

Den Kernbereich des Geltungsbereichs der Planzeichnung 1 bildet eine Brachfläche, die früher Bestandteil des Gleisbahnhofs war. Dieses Grundstück wird im Nordosten durch gewerbliche Brachflächen arrondiert. Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich eine Sporthalle. Außerdem schließen dort öffentliche Verkehrsflächen an.

6.3 Nähere Umgebung der Geltungsbereiche der Planzeichnung 2 und 3

In der näheren Umgebung der Geltungsbereiche der Planzeichnung 2 und 3 befinden sich überwiegend Acker- und Waldflächen. Südlich des Geltungsbereichs der Planzeichnung 2 schließt sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung an, während im Süden des Geltungsbereichs der Planzeichnung 3 ausschließlich Gewerbenutzung zu finden ist.

6.4 Innerhalb der Geltungsbereiche der Planzeichnung 2 und 3

In den Geltungsbereichen der Planzeichnung 2 und 3 sind bereits öffentliche Verkehrsflächen vorhanden. Darüber hinaus beinhalten sie im wesentlichen Straßenbegleitgrün, landwirtschaftlich genutzte Flächen und werden jeweils von einem Bachlauf (Fallbach bzw. Krebsbach) durchquert.

7 Planungskonzeption

7.1 Planungsalternativen

Makrostandort

Im Jahr 2007 wurde für die Stadt Hanau von der CIMA GmbH ein Vorentwurf für einen „Masterplan Einzelhandel und Teilkonzept Innenstadt Hanau, Teil 1: Szenarien zur Einzelhandelsentwicklung“ erarbeitet. Neben dem Stadtzentrum und seinen Nebenzentren (Zentrennetzwerk) werden darin drei so genannte Sondergebietsstandorte vorgesehen. Hier sollen nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, die das gesamte Einzugsgebiet des Oberzentrums Hanau abdecken. Die Standorte sind über das Stadtgebiet von Hanau verteilt. Dadurch bilden sie ein Netz an Sondergebietsstandorten. Das Gelände des Gleisbahnhofs in Hanau-Lamboy deckt das nördliche Stadtgebiet ab. Es verfügt über einen Anschluss an die BAB 66.

Für die Realisierung eines Fachmarktparks und Freizeitnutzungen von überörtlicher Bedeutung in Lamboy sprechen die umfangreichen Flächenpotentiale, die durch Brachflächenrecycling in Form einer Innenentwicklung nutzbar gemacht werden können und die sich in direkter Nähe zur Innenstadt von Hanau befinden. Großflächige Einzelhandels- und Freizeitnutzungen können in der Innenstadt nicht in dieser Form verwirklicht werden. Durch eine Ansiedlung in nichtintegrierten peripheren Lagen können wiederum stadtstrukturelle Prozesse in Gang gesetzt werden, die zentrale Versorgungsbereiche schädigen. Das Gleisbahof-Areal bietet die Chance in der Nähe der Innenstadt und innerhalb eines Siedlungskontextes eine Agglomeration von Einzelhandels- und Freizeitnutzungen zu entwickeln.

Den Standort in Hanau-Lamboy zeichnet eine sehr gute Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum sowie die Region um Hanau aus. Neben einer sehr guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist eine gute ÖPNV-Erschließung, z.B. über den nahe gelegenen Nordbahnhof gegeben.

Von der Planung gehen Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen aus. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Bauleitplanung zwei Gutachten erstellt, die sich mit den Folgen der Einzelhandelsansiedlungen auseinandersetzen (BBE, 2004; Markt und Standort, 2008). Es kann festgestellt werden, dass die Einzelhandelsausstattung im Hanauer Norden in Teilbereichen unterdurchschnittlich ist. Durch den Sondergebietsstandort Lamboy wird auch die Nahversorgung eine Stärkung erfahren.² Des Weiteren wird in einem Gutachten der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen festgestellt, dass die Planung mit ihren Vorgaben hinsichtlich zulässiger Sortimente als städtebauliche verträglich einzuschätzen ist. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkaufsflächen auf die anderen Standorte des Einzugsbereichs sind in keinem Fall ermittelt worden. Die städtebauliche Integration wird in diesem Gutachten für alle zentrenrelevanten Sortimente nachgewiesen und belegt. Insbesondere wird festgestellt, dass die aus der Planung resultierenden Umlenkungsquoten weder in Hanau noch in den anderen zentralen Orten die Grenze von 10% überschreiten. Ab diesem Wert würde eine schädigende Wirkung auf andere Versorgungsbereiche angenommen.

² BBE Handelsberatung GmbH: Verträglichkeitsgutachten für ein Fachmarktzentrum auf dem „Gleisbahnhof“ in Hanau. München. 2003.

Die Entwicklung des ehemaligen Gleisbahnhofs wird zur Herausbildung eines neuen Versorgungsstandorts führen. Dadurch kann die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Hanau gestärkt werden ohne ihre eigene Innenstadt und die Stadtteilzentren zu gefährden. Die Umsatzanteile werden durch Rückgewinnung der abfließenden Kaufkraft gewonnen.

Mikrostandort

Überlegungen zur Neunutzung des Plangebiets erfolgten mit der Zielstellung dort ein Fachmarktzentrum zu entwickeln. Außerdem wurden von Beginn an Wohn- und Gewerbeflächen für diesen Bereich vorgesehen. In zahlreichen Entwürfen wurden verschiedene Varianten der Erschließung und der Nutzungsverteilung durchgespielt. Dadurch sollte ein Konzept entwickelt werden, dass die folgenden Zielstellungen möglichst optimal erfüllt:

- Zuordnung der einzelnen Nutzung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Ziel ist es gegenseitige Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu beschränken.
- Neunutzung der Brachfläche, wobei einer Steigerung der städtebaulichen Qualität in diesem Bereich erfolgen sollte.
- Ausbildung eines besonderen Einzelhandels- und Freizeitstandorts, der als Ergänzung und nicht als Konkurrent zum Zentrennetzwerk fungiert.
- Berücksichtigung stadtökologischer Belange.
- Leistungsfähige Anbindung des Gebiets an die lokalen und überregionalen Verkehrsnetze. Dabei wurde der Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fußgänger) gleichberechtigt neben dem motorisierten Verkehr betrachtet.

Durch das Büro AS&P – Albert Speer & Partner GmbH wurde eine städtebauliche Planung erarbeitet (siehe Kapitel 7.2), der im Wesentlichen die Grundlage für die Bauleitplanung bildete. Dieser Entwurf wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weiter optimiert, insbesondere in Hinsicht auf den Immissionsschutz im Wohngebiet.

7.2 Städtebauliche Planung

Für den Bereich Hanau-Lamboy gibt es durch die Stadt Hanau umfangreiche Überlegungen zur künftigen Entwicklung und städtebauliche Ordnung. Die Planung zum Projekt „Fachmarktpark Kinzigbogen“, die Sondernutzungen im Zusammenspiel mit Gewerbe und Wohnen vorsieht, ist ein Bestandteil der aktuellen Zielstellungen für eine mittel- bis langfristige Stadtentwicklung in Hanau Nordost.

Die Projektentwickler und Architekten HP&P aus Gießen sowie AS&P aus Frankfurt hatten bei der Konzeption und Planung den Anspruch eine Gesamtanlage zu entwerfen, die klare Bezüge zum Standort Hanau Lamboy aufweist und die Qualitäten des Umfeldes unterstreicht und stärkt. Neben einem Sondergebiet mit Fachmarktpark und Freizeitnutzung, sind arrondierend im Süden ein neues Wohngebiet sowie ein Gewerbegebiet geplant.

Sonder- und Gewerbegebiet

Für das Sondergebiet liegt dem Bebauungsplan der städtebauliche Leitgedanke zu Grunde der Fachmarktnutzungen anstelle der sonst üblichen additiven Aneinanderreihung kistenförmiger Baukörper eine leicht geschwungene Gesamtform zu geben. Diese Grundform entwickelt ihren Verlauf aus den Linien des historischen Gleisbetts und den dadurch geprägten Grünzügen.

Die Planstraße 1 teilt die Sondergebietsfläche in zwei Teilbereiche. Der flächenmäßig größere Bereich des Sondergebiets wird im Osten und im Süden durch die Planstraße 1 begrenzt und beherbergt den Hauptanteil der Sondergebietsnutzung. Hier ist in Nordsüd-Ausrichtung der langgestreckte bogenförmige Baukörper vorgesehen, der dem Fachmarktzentrum seinen Namen „Kinzigbogen“ verleiht. Die Andienung dieses Baukörpers ist auf dessen Gesamtlänge im Osten und im Norden geplant, während sich die Stellplätze und die Außenbereiche südwestlich des „Kinzigbogens“ anschließen. Stellplätze und Freiflächen des Fachmarktzentruns sollen insgesamt großzügig begrünt und durch Baumreihen gegliedert werden (siehe Grünkonzept, Kapitel 7.3). Dem „Kinzigbogen“ gegenüber ist ein weiterer Gebäudekomplex vorgesehen der den westlichen Abschluss dieses Teilbereichs des Sondergebiets bildet und ebenfalls Einzelhandels-, Freizeit- sowie Gastronomienutzung aufnehmen soll.

Der flächenmäßig kleinere Teilbereich des Sondergebiets befindet sich westlich der Planstraße 1 im Nordwesten des Plangebiets und dient als ergänzender Standort für die Sondergebietsnutzung. Der dort geplante Baukörper bildet im Norden im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden „Kinzigbogen“ einen eindeutigen Quartierseingang aus.

In südlicher Verlängerung des Kinzigbogens soll jenseits der Planstraße 1 ein Gewerbegebiet entstehen, welches im Westen als eingeschränktes Gewerbegebiet konzipiert ist um eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung sicherstellen zu können. Das Gewerbegebiet und der „Kinzigbogen“ im Süden markieren den Quartiersausgang aus dem Fachmarktpark.

Bezüglich der Sondergebietsnutzungen wurde zwischen dem Investor HU 1 Immobilien GmbH & Co. KG und der Stadt Hanau folgendes Nutzungskonzept (Tabelle B) abgestimmt:

Tabelle B: Nutzungskonzept der HU 1 Immobilien GmbH & Co. KG

Betriebstyp	Sortiment	Verkaufsfläche [in m ²]
Verbrauchermarkt	Nahrungs- und Genussmittel	4.200
Discounter	Nahrungs- und Genussmittel	1.400
Bau- und Gartenfachmarkt	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf	10.276
Elektrofachmarkt	Elektrowaren	3.200
Möbelfachmarkt	Möbel	5.500
Zoofachmarkt	Tierbedarf, Zooartikel	800
Betten- und Teppichfachmarkt	Bettwaren, Matratzen, Teppiche	2.000
Pferdefachmarkt	Reiterzubehör	400
Fachmarkt	...	400
Gesamt		28.626

Wohngebiet

Die Wohnbebauung südlich des Kinzigbogens ist als Wohnquartier im Park konzipiert und soll ein differenziertes Angebot an Wohnungs- und Gebäudetypen enthalten. Es ist eine kleinteilige, in hochwertige Grünräume eingebettete, Bebauung vorgesehen, die einen bewussten Kontrast zu den gegenüberliegenden Gebäuden an der Schwarzenbergstraße darstellt. Dadurch soll das angrenzende Wohngebiet sowohl eine Arrondierung als auch eine Aufwertung erfahren. Neben einer hohen Gestaltqualität der Gebäude und Freiräume ist es

außerdem ein Ziel, ökologisch optimierte Gebäudekonzepte zu ermöglichen. Die Anordnung und Ausrichtung der städtebaulichen Struktur lässt eine Vielzahl von energetischen Gebäudestandards, vom Niedrigenergiehaus bis zum Passivhaus zu.

Das insgesamt ca. 2,4 ha große Wohngebiet soll im Norden und Süden durch dreigeschossige Geschosswohnungsbauten und zu den Flanken durch zweigeschossige Reihenhauszeilen begrenzt werden. Im Inneren des Quartiers ist eine eher aufgelockerte Bebauung aus Doppelhäusern und Stadtvillen vorgesehen. Die Vielfältigkeit der Bautypen, Reihenhaus, Geschosswohnungsbau, Doppelhaus und Stadtvilla ermöglicht auf der einen Seite eine lebendige und abwechslungsreiche architektonische Umsetzung der städtebaulichen Figur, lässt auf der anderen Seite aber auch ausreichend Spielraum, um auf die Bedürfnisse des Hanauer Wohnungsmarktes zu reagieren. Insgesamt können auf diese Weise ca. 136 Wohneinheiten mit einer BGF von ca. 20.000 qm verwirklicht werden.

Erschlossen wird die Bebauung über eine ringförmig verlaufende verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, welche im Norden im Kreisverkehr der Planstraße 1 mündet. Die Stellplätze für Bewohner können auf den Grundstücken selbst oder in dafür vorgesehene Parktaschen untergebracht werden. Die Parkplätze für Besucher sind in der Mischverkehrsfläche ange-dacht.

Ein besonderer Schwerpunkt der städtebaulichen Konzeption liegt in der Raumfolge und Qualität der öffentlichen und privaten Außenräume. Die Erschließungsstraße wird in einer axialen fußläufigen Aufenthaltsfläche zum südlich gelegenen Eichenhain mit seinen vier imposanten und als Naturdenkmäler eingestuft Stieleichen weitergeführt. Von dieser Fußgängerachse führen Parkwege an privaten Gärten entlang zu kleinen Parkflächen, auf denen unter anderem die Kleinkinderspielplätze vorgesehen sind. Da im gesamten Quartier auf Unterbauungen, z.B. durch Tiefgaragen, verzichtet wurde, haben sämtliche Grünflächen vollflächigen Erdanschluss.

Das geplante Wohnquartier nutzt und stärkt die vorhandenen Qualitäten des Ortes und wird somit nachhaltig die Rahmenbedingungen für einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort in Hanau schaffen.

7.3 Grünkonzept

Leitidee

Der „Kinzigbogen“ als markante Bezeichnung für das Entwicklungsgebiet auf dem östlichen Teil des ehemaligen Gleisbahofgeländes leitet sich aus der geplanten städtebaulichen Grundfigur ab. Das Grünkonzept greift diese Prägung auf, zeichnet es in der Umsetzung durch die Anlage von Gehölzstrukturen wie v.a. straßenbegleitenden Alleen und Baumreihen nach und leistet damit einen Beitrag zur Gestaltungsqualität. Darüber hinaus wird angestrebt, in Anbetracht der durch die Nutzungen bedingten hohen Anteile an versiegelten Flächen, eine gute Durchgrünung des Gesamtgebietes zu erreichen, die die Aufenthaltsqualität für Nutzer und Besucher sichert bzw. erhöht. Weiterhin sollen infolge der Durchgrünung positive Effekte für das Stadtklima erzielt werden. Schließlich gilt es, wertvolle Bestandsbäume, die aus grünplanerischer und stadtoökologischer Sicht dauerhaft erhalten werden können, in das Konzept einzubinden.

Begründung der Straßenräume und der Rad-/ Fußwege

Die räumliche Leitidee eines Bogens zeigt sich vor allem in der Haupteerschließungsstraße des Entwicklungsgebietes. Insofern werden hierzu über die Gestaltungselemente Allee und Baumreihe, prägnante Grünstrukturen entwickelt. Für die Begründung der Straße wird die Anpflanzung mit Tulpenbäumen (*Liriodendron tulipifera*) als markante und großkronige Baumart in Form einer Allee in einem Grünstreifen vorgeschlagen. Der straßenbegleitende Rad-, Fußweg erhält eine weitere begleitende Baumreihe (z.B. hochstämmige Hainbuchen - *Carpinus betulus*). Entlang der Haupteerschließung sollen dann an den Kreisverkehrsanlagen bzw. wichtigen Einmündungen, bewusste Unterbrechungen der regelmäßigen Straßenbaumpflanzungen erfolgen, die über eine lockere, landschaftliche Anordnung die jeweiligen Einfahrtsituationen kennzeichnen und prägen. Über den bewussten Kontrast in der Baumstellung wird gleichzeitig ein optisches Einführen in das Entwicklungsgebiet und eine Verzahnung der Grünstrukturen erreicht. Die clusterartigen Baumgruppen können sich voneinander durch unterschiedliche aber attraktive Baumarten unterscheiden (z. B. Amberbaum - *Liquidambar styraciflua*, Blauglockenbaum - *Paulownia tomentosa* oder auch Kiefer - *Pinus sylvestris* und Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*). Die Rad-, Fußweganschlüsse am Wohngebiet im Süden erhalten ebenfalls eine begleitende Baumreihe.

Die rückwärtige Andienungerschließung für das Fachmarktzentrum soll eine Abpflanzung aus gemischten, vorwiegend heimischen Baum- und Straucharten erhalten, um eine gewisse Eingrünung zu etablieren. Die wünschenswerte Einbringung von Bäumen wie Eichen (*Quercus robur*) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre*) sollte begünstigt werden, ist aber im Rahmen der Ausführung, nach den Maßgaben des Nachbarschaftsrechts umzusetzen.

Die Rad- und Fußwege aus dem südlich angrenzenden Stadtquartier sollen jeweils eine begleitende Baumreihe z.B. aus kleinkronigen Linden erhalten. Der Rad- und Fußweg an der westlichen Grenze des Entwicklungsgebiets sollte aus freiraumplanerischer Sicht vor allem entlang der Erschließungsstraße eine Abpflanzung aus Sträuchern erhalten, um den freien Blick der Besucher und Nutzer auf die wenig attraktiven Betriebsflächen des Gleisbahnhofs abzuschirmen. In Teilabschnitten vor allem im Nordwesten ist auch die Etablierung einer Gras- oder Schotterflur denkbar, um z. B. Arten wie dem Silbergras aber eventuell auch einigen Eidechsen auf dem Randstreifen gewisse Lebensraummöglichkeiten zu bieten.

Begründung der Stellplatzanlagen

Vor dem Fachmarktzentrum am Rand der Stellplatzanlagen wird die Anpflanzung einer Reihe besonders markanter großkroniger Bäume (z.B. Purpur-Eschen - *Fraxinus angustifolia* „Raywood“) vorgeschlagen, die z.B. durch ihre attraktive Herbstfärbung einen besonderen Akzent setzen. Die Baumreihe soll leicht abgerückt von den übrigen Bäumen angelegt werden, damit der charakteristische Bogen des Gebäudekomplexes zusätzlich betont wird. Als Baumart im Bereich der Stellplatzanlagen wird die Baum-Hasel (*Corylus colurna*), mit ihrem typischen kegelförmigen Habitus vorgeschlagen.

Sonstige Grünflächen

Die beiden privaten Grünflächen im Südosten des Entwicklungsgebietes sollen vor allem über das Element der landschaftlich gruppierten Baumpflanzungen, gestalterisch an den „grünen Bogen“, den die Allee der Haupteerschließung bildet, angebunden werden. Hier sollen hainartige Pflanzungen aus unterschiedlichen Baumarten wie z.B. Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) oder auch Sand-Birke (*Betula pendula*) zum Einsatz kommen.

Der Bereich der vier als Naturdenkmal geschützten Stiel-Eichen im Süden soll als Grünfläche gesichert werden. Durch die Anlage eines kleinen Sitzplatzes in Kombination mit einem Fußweg als Verbindung zwischen Schwarzenbergstraße und Planstraße 2 sowie die ergänzende Anpflanzung von zwei Eichen auf der Ostseite kann damit insgesamt eine hochwertige Aufenthalts- bzw. Ruheplatz im Freiraum entwickelt werden („Eichen-Hain“). Bei allen Maßnahmen ist unbedingt darauf zu achten, dass die alten Bäume unbeeinträchtigt bleiben bzw. in deren Kronentraufbereich nicht eingegriffen wird.

Die Dauerkleingartenanlage im Südwesten des Entwicklungsgebietes wird durch die gebündelte Anordnung entsprechender Stellplätze zentral erschlossen. Aufgrund der Lage im Gebiet kann sie freiraumplanerisch als Ergänzung des Eichen-Haines angesehen werden.

Darüber hinaus sollen die Dachflächen des geplanten Fachmarkzentrums und die Dachflächen der Gewerbebauten zu einem Drittel in extensiver Art begrünt werden.

8 Verkehrserschließung

Aufgrund der vorliegenden Planung wird die Zulässigkeit von Nutzungen begründet, die einen erheblichen Ziel- und Quellverkehr erzeugen und damit wesentliche Auswirkungen auf das bestehende Verkehrswegenetz haben. Deshalb wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Verkehrsgutachten (siehe Anhang) erarbeitet, das die künftigen Verkehrsmengen prognostiziert und Maßnahmen zur Anpassung der Verkehrsanlagen vorschlägt.

Vorbemerkung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Gleisbahnhof“ der Stadt Hanau ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung des Vorhabens zu führen. Hierbei werden Angaben zur Anbindung, zum Parken und zur Andienung des Vorhabens gemacht, sowie Leistungsfähigkeitsbetrachtungen der umgebenden Straßen und der betroffenen Knotenpunkte des Umfeldes durchgeführt. Der verkehrliche Fachbeitrag vertieft die folgenden Bereiche: zukünftige Verkehrserschließung, Verkehrserzeugung mit Tagesganglinien, Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeitsnachweise der Knotenpunkte, Parkraum und Andienungsflächen und die Dimensionierung der verkehrstechnischen Anlagen (Parkraum, Straßenquerschnitte etc.).

Vorgehensweise

Der Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbahnhof“ der Stadt Hanau setzt sich aus mehreren Arbeitsschritten zusammen:

- *Aussagen zur Erschließungsqualität durch den motorisierten Individualverkehr und den Umweltverbund:*

Die vorhandene Erschließung durch den MIV wird hier dargestellt und bewertet. Neben den verkehrstechnischen Ermittlungen im Individualverkehr werden Betrachtungen zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorgenommen, welche eine Analyse der derzeitigen Erschließungsqualität durch den ÖPNV sowie möglichen Aussagen zu Optimierungspotentialen beinhalten.

Die Erschließung über das übergeordnete Netz ist über mehrere Anschlussstellen gewährleistet. Die ÖPNV Erschließung über das Busliniennetz der Stadt Hanau, sollte im Plangebiet erweitert werden. Die Voraussetzungen im Querschnitt sind hierfür getroffen.

▪ *Verkehrsmengengerüst:*

Die Ermittlung eines Verkehrsmengengerüsts für den Fachmarktpark Kinzigbogen, das Gewerbe- und Wohngebiet setzt sich aus der Festlegung der absoluten Verkehrsmenge sowie deren Verkehrsverteilung zusammen. Neben der Ermittlung der absoluten Verkehrsmengen werden des Weiteren für die Verkehrsverteilung Aussagen zur Verkehrsmittelwahl der Beschäftigten, Kunden und Lieferverkehrs, deren räumlicher Verteilung sowie deren zeitlichen Verteilung bei der An- und Abreise getroffen.

Insgesamt erzeugt das Plangebiet in der Gesamtsumme ca. 16.300 Kfz-Fahrten/24 h.

▪ *Überlagerung mit dem Grundverkehr:*

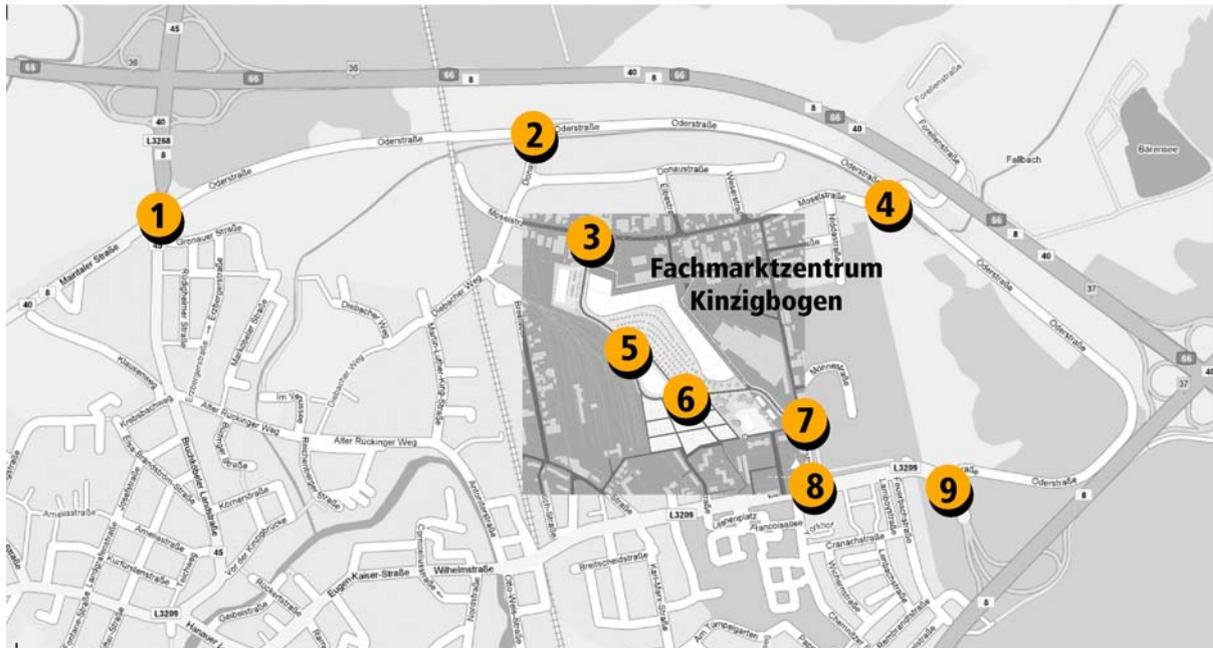
Um die bemessungsrelevante Gesamtbelastung zu ermitteln, ist der durch den Fachmarktpark Kinzigbogen und die weiteren Nutzungen induzierte Verkehr mit dem Grundverkehr zu überlagern. Die Ermittlung der Gesamtbelastung wird im Hinblick auf zwei Ziele durchgeführt. Die Überlagerung mit dem Grundverkehr und Neunutzung wird für drei Planfälle durchgeführt:

- A__Status quo - Untersuchung 2010 Nullvariante (Ausgangslage Heinz+Feier 2006)
- B__Status quo in 2010 unter Berücksichtigung des Projekts „Kinzigbogen“
- C__Verkehrsentwicklung bis 2020 unter Berücksichtigung des Projekts „Kinzigbogen“

Verkehrstechnische Berechnungen - Leistungsfähigkeitsberechnungen des relevanten Knotenpunktes

Für die ermittelten Verkehrsmengen wird für die Spitzenstunden der Leistungsfähigkeitsnachweis für die folgenden Knotenpunkte berechnet (siehe Abbildung A).

- 1_Knotenpunkt Bruchköbeler Landstraße (B 45)/Oderstraße
- 2_Oderstraße /Donastr.,
- 3_Moselstr./„Kinzigbogen“,
- 4_Oderstr. / Moselstr.,
- 5_„Kinzigbogen 1“,
- 6_„Kinzigbogen 2“,
- 7_Ruhrstraße / „Kinzigbogen 2“,
- 8_Lamboystraße / Ruhrstraße ,
- 9_Lamboystr. / Oderstr.

Abbildung A: Lage der untersuchten Knotenpunkte

Die Leistungsfähigkeitsnachweise ergeben, dass bei dem Planfall C bauliche Änderungen bei den Knotenpunkten 1 – Bruchköbeler Knotenpunkt, 2 – Oderstraße / Donaustraße und 8 – Lamboystraße / Oderstraße erforderlich sind.

Dimensionierung der verkehrstechnischen Anlagen

Die Verkehrsmengen bilden die Grundlage für die Dimensionierung der Anlagen des fahrenden und ruhenden Verkehrs. Für folgende Aspekte werden hierzu Berechnungen durchgeführt: Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Pkw, Empfehlungen für die Dimensionierung von Abstellanlagen für den Radverkehr, Definition der erforderlichen Flächen in den Zufahrten zu den Parkieranlagen.

Die Hauptschließung setzt sich aus zwei Querschnittstypen zusammen. Im nördlichen und südlichen Bereich wird eine Gesamtbreite von 21 m gewählt, während im mittleren Bereich ein Querschnitt von 17,50 m vorgesehen ist. Beide Querschnitte enthalten beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege von 3,00 m und beidseitig einen Grünstreifen von 2,50 m. Da im nördlichen und südlichen Bereich sowohl Abbiegevorgänge als auch Buscups vorgesehen sind, wird ein zusätzlicher Mittelstreifen vorgesehen. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für das Fachmarktzentrum beträgt 1.200, die aus dem Fahrtenaufkommen des Fachmarktzenters und dem Umschlagsgrad (Anzahl der Belegung) eines Stellplatzes ermittelt wurde.

Weitere detaillierte Informationen zur Vorgehensweise und Leistungsfähigkeitsberechnung sind dem Fachgutachten Verkehr im Anhang zu entnehmen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben erfordert eine sichergestellte Erschließung. Dies beinhaltet u.a. die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Elektrizität und ggf. weiteren Energieträgern wie z.B. Gas oder Fernwärme für den Bau von Gebäuden. In den beiden separaten Geltungsbereichen, in denen lediglich öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, ist eine derartige Versorgung nicht erforderlich.

Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser kann von folgenden Hauptleitungen aus erfolgen:

- Moselstraße (von Norden)
- Ruhrstraße/Im Schwellenlager (von Südosten)
- Robert-Blum-Straße (von Südwesten)

Zur Versorgung des Plangebiets kann von diesen Anschlusspunkten aus ein Wasserversorgungsnetz mit einem Netzdruck (im Normalbetrieb) von 3,5 bis 3,7 bar aufgebaut werden.

Die Versorgung mit Löschwasser kann über das auszubauende Wasserversorgungsnetz erfolgen. Eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/Min.) über einen Zeitraum von 2 h kann so sichergestellt werden. Die zulässigen Nutzungen erfordern zum Teil eine sichergestellte Löschwassermenge von 192 m³/h (3.200 l/Min.) über einen Zeitraum von 2 h. Diese Unterdeckung kann durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Sprinklertanks) kompensiert werden. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Elektrizität

Die Versorgung des Geländes mit elektrischem Strom kann nach Auskunft der Netzdienste Rhein-Main GmbH erfolgen. Dazu sind die Verlegung von Erdkabeln sowie weitere Maßnahmen im vorgelagerten Netz nötig.

Fernwärme

Eine Versorgung des Gebiets mit Fernwärme ist nach Auskunft der Netzdienste Rhein-Main GmbH möglich. Die Stadt Hanau hat am 16.06.2008 die Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „Gleisbahnhof“ beschlossen. Auf Grundlage dieser Satzung sind im Bereich des Sondergebiets und der Gewerbegebiete keine Anlagen zur Raumheizung oder Warmwassererzeugung zulässig, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen oder auf der Basis von elektrischem Strom betrieben werden.

9.2 Entsorgung

Zu einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 BauGB gehört eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Abwassers. Während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans wurde die Entsorgung des im Geltungsbereich anfallenden Abwassers gutachterlich untersucht und ein Entwässerungskonzept erstellt (siehe Anhang).

Rahmenbedingungen

Das Plangebiet hat ohne Einbeziehung der beiden Geltungsbereiche an den Knotenpunkten (Planzeichnungen 2 und 3) eine Fläche von ca. 23 ha. Die zu bebauende Fläche, ist in ein Sondergebiet mit zwei Teilflächen, ein Gewerbegebiet mit bereichsweise eingeschränkter Gewerbenutzung und ein Allgemeines Wohngebiet aufgeteilt. Für Ansiedlung im Gewerbe- und Sondergebiet sind keine abwasserintensiven Betriebe geplant.

Die Abwasseranlagen im öffentlichen Bereich werden nach Vorgaben des Eigenbetriebs Hanau Verkehr und Entsorgung geplant und hergestellt. Zur Dimensionierung der notwendigen Abwasseranlagen wird eine Berechnung auf der Grundlage von $n = 0,5 \text{ l/a}$ durchgeführt. Es handelt sich dabei nach Ansicht des städtischen Eigenbetriebs Hanau Verkehr und Entsorgung und des Büros Göth-Weigand um eine geeignete Größe für diesen Zweck. Zusätzlich wird durch HVE, bezogen auf das gesamtstädtische Kanalnetz, eine Berechnung mit $n = 0,2 \text{ l/a}$ durchgeführt. Dies entspricht der dem GEP zu Grunde liegenden Systematik.

Die max. Abwassereinleitmenge aus dem Sondergebiet in die städtische Kanalisation ist im Generalentwässerungsplan mit 100 l/s vorgegeben. Dies liegt darin begründet, dass angesichts der Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes eine höhere Einleitmenge zu einer Überlastung der Kanäle führen könnte. Die anfallenden Abwassermengen aus dem Gebiet „Gleisbahnhof“ die nicht versickert werden, werden der Kläranlage Hanau zugeführt.

Das Erschließungsgebiet wird im südlichen Bereich (gepl. Wohngebiet) von einem städt. Kanal DN 500 bzw. Ei 600/1100 durchkreuzt, der im Bereich des Erschließungsgebiets teilweise rückgebaut werden bzw. umgelegt werden muss. Im ausgewiesenen Kleingartenbereich wird ein Leitungsrecht für den vorhandenen Kanal eingetragen.

Das Gebiet „Gleisbahnhof“ im Stadtteil Lamboy soll in den öffentlichen Flächen im Mischsystem und in den privaten Flächen im Trennsystem erschlossen werden. Die Fahrbahnen der zentralen Planstraße 1 und im Wohngebiet entwässern ungedrosselt ins städt. Kanalnetz. Die Entwässerung der öffentlichen Kanäle in der Planstraße 1 sowie im Wohngebiet erfolgt im freien Gefälle. Die geplanten Kanalschächte werden an die geplanten Straßenhöhen angepasst.

Das Regenwasser der privaten Flächen wird zur Versickerung gebracht. Der höchste Grundwasserspiegel liegt in dem beplanten Gebiet bei 103,50 müNN.

Alle Anschlüsse an die Kanalisation sind gegen Rückstau zu sichern.

Entwässerungskonzept

Bei der Entwässerung der umzubauenden Knotenpunkte Moselstraße / Gleisbahnhof, Lamboystraße / Ruhrstraße, Oder-/Donaustraße und Bruchköbeler Landstraße sind Änderungen an der öffentlichen Kanalisation erforderlich.

Die Entwässerung der neu geplanten Baugebiete erfolgt teilweise im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser aus dem östlichen Teilbereich des Sondergebiets wird über einen Kanal auf dem Privatgrundstück dem städtischen Entwässerungssystem zugeführt. Dieser Kanal soll im Bereich der privaten Verkehrsfläche (Anlieferstraße) am östlichen Rand des Geltungsbereichs und im Parkplatzbereich (Schmutzwasser) liegen. Dieser Kanal bleibt Privatbesitz. Die Übergabe des Schmutzwassers aus diesem Gebiet erfolgt mittels einer Pumpstation. Der Abwasserübergabepunkt (Einleitestelle) in den städtischen Kanal befindet sich an der südlichen Einmündung des Anlieferungsbereiches in die Planstraße 1. In der dort festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen kann die notwendige Pumpstation gebaut werden.

Die Schmutzwasseranschlüsse des westlichen Teilbereichs des Sondergebiets, des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie des Gewerbegebiets werden an den in der Planstraße 1 zu bauenden Kanal direkt angeschlossen. Für das Schmutzwasser aus dem südlichen Bereich des Gewerbegebiets besteht eine weitere Anschlussmöglichkeit an den Kanal in der Straße „Am Schwellenlager“. Der Kanal in der Erschließungsstraße entwässert vorrangig die Fahrbahn der Planstraße 1. Die hier anfallenden Verkehrsflächenwasser aus der Planstraße 1 bleiben bei der vorgegebenen Einleitmenge unberücksichtigt.

Im Geh- und Radweg zwischen dem Wohngebiet und der Fläche für eine Kleingartenanlage wird ein Kanal DN 400 als Verbindung vom neuen Kanal in der Planstraße 1 zum bestehenden städtischen Kanal Ei 600/1000 hergestellt.

Das in Privatflächen anfallende Regenwasser soll mittels Flächenversickerung, Muldenversickerung und Rigolenversickerung entwässert werden. Für eine Voruntersuchung wurde nach Rücksprache mit der HUG Geoconsult ein k_f -Wert von 10^{-5} angesetzt. Im Bereich der Rigolen wird der vorhandene Boden gegen Boden der LAGA-Klasse Z0 ausgetauscht.

Für die Versickerung der Dachflächenwasser wird unter den Parkflächen ein Rigolensystem erstellt. Welches System exakt zur Ausführung kommt, ergibt sich aus der Genehmigungsplanung. Die Stellplatzflächen vor dem Kinzigbogen werden über die Grünstreifen mittels Flächenversickerung und Muldenversickerung entwässert.

Der Anlieferungsbereich wird nach entsprechender Vorbehandlung durch Abscheideranlagen ebenfalls zur Versickerung gebracht. Sollte hierfür kein Einvernehmen erzielt werden, erfolgt die Entwässerung über den im Anlieferungsbereich verlegten Kanal mit Anschluss an die städtische Kanalisation. Der Anschluss erfolgt über die dann um die Regenwassermenge zu erweiternde Pumpstation im festgelegten Übergabebereich. Nach Absprache mit dem Eigenbetrieb HVE ist dann ein magnetisch induktives Durchflußmessgerät einzubauen mit Anschluss an das Fernwirkssystem der Kläranlage Hanau, damit sichergestellt ist, dass die Abgabemenge von 100 l/s eingehalten wird.

Das anfallende Regenwasser der Geh- und Radwege der zentralen Planstraße 1 wird über entsprechendes Gefälle den als flache Versickerungsmulden ausgebildeten Trenngrünstreifen zwischen Fahrbahn und Fußweg zugeleitet und dort unmittelbar über die belebte Bodenzone versickert.

Die beiden Radwege, der von der Planstraße 1 nach Westen verlaufende sowie der im Osten des Gebietes zur Ruhrstraße führende, entwässern per Flächenversickerung in den angrenzenden Grünflächen.

Das geplante Wohngebiet WA wird im spezifizierten Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser von der öffentlichen Straße mit einem neuen Kanal dem vorhandenen Kanal in der Robert-Blum-Straße zu geführt. Hierfür ist im süd-westlichen Bereich für den Kanal ein Leitungsrecht erforderlich, da dort die Kanaltrasse über Privatgrund verläuft. Das anfallende Regenwasser aus den Grundstücken soll zu Regenwasserbewirtschaftung in Zisternen aufgefangen werden und der Überlauf seitlich der Bebauung zu Versickerung gebracht werden. Auch die im Westen und Osten verlaufenden Radwege werden über die angrenzende Grünfläche mittels Flächenversickerung entwässert.

Ein SMUSI-Nachweis ist Bestandteil des GEP aus dem Jahr 2002. Darin wurden die Planungen auf dem Gleisbauhof bereits berücksichtigt. Die Entwässerung über das Mischsystem ist daher im SMUSI-Nachweis enthalten.

10 Schallschutz

Aufgrund der von dem Plangebiet zukünftig ausgehenden Geräuschemissionen zum Einen und den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zum Anderen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen bewertet. (Siehe Anhang).

In dem schalltechnischen Gutachten wurden folgende Aufgabenstellungen detailliert untersucht:

- **Neubau von Straßen:** Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Neubaus der öffentlichen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 der Stadt Hanau

Beurteilungsgrundlage: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990.

- **Wesentliche Änderung von Straßen:** Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets werden bauliche Maßnahmen an bestehenden Straßen erforderlich. Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan wurden die Änderungen an den bestehenden Verkehrswegen vom Grundsatz her untersucht.

Beurteilungsgrundlage: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990.

- **Zunahme des Verkehrslärms** an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen:

Veränderung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrs bei Entwicklung des Plangebiets: Bei Realisierung des Vorhabens entstehen zusätzliche Verkehrsmengen, deren Verteilung und schalltechnischen Auswirkungen im Straßennetz zu untersuchen sind.

Beurteilungsgrundlage: nicht rechtlich fixiert, Heranziehen des 3 dB-Kriteriums der Verkehrslärmschutzverordnung zur Beurteilung der Erheblichkeit der Veränderung.

- **Verkehrslärm im Plangebiet:** Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der öffentlichen Verkehrswege.

Beurteilungsgrundlage: DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987

- **Fluglärm im Plangebiet:** Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund des Flughafens Frankfurt.

- **Gewerbelärm** an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets und an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet

Geräuscheinwirkungen aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet an den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung

Beurteilungsgrundlage: In Konkretisierung der DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Pla-

nung' vom Mai 1987 wird die 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm' (TA Lärm) vom 26. August 1998 zur Beurteilung herangezogen.

- **Gesamtlärm**

Überlagerung des Straßenverkehrslärms, des Fluglärms sowie des Gewerbelärms Geräuscheinwirkungen

Beurteilungsgrundlage: nicht rechtlich fixiert

10.1 Neubau öffentlicher Straßen

Neben der Ausweisung des Sondergebiets, der Gewerbegebiete sowie des Allgemeinen Wohngebiets schafft der Bebauungsplan Nr. 105 auch Planungsrecht für neue Straßenverkehrsflächen, die neue Erschließungsstraße. Die schalltechnischen Auswirkungen sind auf Basis der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zu bewerten.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. Die schalltechnischen Auswirkungen des Neubaus der Erschließungsstraße sind aus schalltechnischer Sicht als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich einzustufen.

10.2 Wesentliche Änderung öffentlicher Straßen

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets werden bauliche Maßnahmen an bestehenden Straßen erforderlich. Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens ist zu prüfen, ob ein erheblicher baulicher Eingriff an diesen Straßen vorliegt und ob es durch den erheblichen baulichen Eingriff zu einer wesentlichen Änderung des Verkehrsweges kommt. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 heranzuziehen.

Knotenpunkt Bruchköbeler Landstraße / Oderstraße

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf Basis der derzeit vorliegenden Planunterlagen zur Änderung des Knotenpunkts keine wesentliche Änderung vorliegt. Es wird kein Anspruch auf Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Die baulichen Maßnahmen zielen auf eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens ab, die schalltechnischen Auswirkungen dieser Änderungen sind jedoch als geringfügig einzustufen.

Knotenpunkt Oderstraße / Donaustraße

Im Bereich der Donaustraße / Oderstraße sind der Einbau einer Lichtsignalanlage sowie geringfügige randliche Erweiterungen vorgesehen, diese sind nicht als erheblicher baulicher Eingriff zu bewerten. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wird nicht erforderlich.

Knotenpunkt Moselstraße /Erschließungsstraße des Plangebiets

Der geplante Einbau einer Lichtsignalanlage ist nicht als erheblicher baulicher Eingriff zu bewerten. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wird nicht erforderlich.

Knotenpunkt Ruhrstraße / Lamboystraße

Die geplante Erweiterung der Ruhrstraße um eine zusätzliche Abbiegespur ist als erheblicher baulicher Eingriff zu werten. Es ist zu untersuchen, ob die Änderung als wesentlich im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung einzustufen ist.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung der Ruhrstraße keine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung darstellt.

10.3 Zunahme des Verkehrslärms

Aufgrund der Entwicklung des Plangebiets wird sich das Verkehrsaufkommen im umgebenden Straßennetz erhöhen. Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrs im umgebenden Straßennetz wurde untersucht und hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen auf die in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen bewertet. In den Bereichen mit erheblichen baulichen Änderungen im Straßennetz werden die Auswirkungen detailliert ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage 16. BImSchV bewertet. Im Zuge dieser Aufgabenstellung geht es darum, die Auswirkungen im großräumigen Verkehrsnetz der Stadt Hanau zu beurteilen.

Zur Ermittlung der Veränderung der Verkehrsgeräusche wird die Situation ohne Entwicklung des Plangebiets (Planfall A: Status Quo 2010 Nullvariante) mit der Situation bei Entwicklung des Plangebiets (Planfall C: Status Quo 2020 plus Projekt Kinzigbogen) verglichen und eine Beurteilung anhand des hilfsweise herangezogenen 3 dB-Kriteriums der 16. BImSchV vorgenommen. (Die Prognose der Verkehrszahlen zu den jeweiligen Planfällen erfolgt im Verkehrsgutachten, siehe Anhang).

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem südlichen Abschnitt der Ruhrstraße sowie auf der Moselstraße und Donaustraße in Richtung der nördlichen Anbindung an die Oderstraße Zunahmen von über 3 dB auftreten. Im Bereich der Moselstraße wird diese Zunahme als zumutbar eingestuft, da die Moselstraße und Donaustraße hier durch ein Gewerbegebiet verläuft und in Anlehnung an die Vorgehensweise der TA Lärm in einem Gewerbegebiet auch bei Zunahmen von über 3 dB nicht die Notwendigkeit organisatorischer Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen gesehen wird.

Entlang der Ruhrstraße sind zum einen ebenfalls Nutzungen in einem Gewerbegebiet betroffen, für die die o.a. Vorgehensweise angewendet wird. Zum anderen betrifft die Zunahme die vorhandenen Verwaltungsnutzungen im Bereich des Hessen-Homburg-Platzes. Bei der Beurteilung der Zunahme ist zu berücksichtigen, dass in diesem Abschnitt keine besonders schützenswerten Wohnnutzungen von der Zunahme betroffen sind. Hinzukommt, dass es sich bei Ruhrstraße ebenso wie bei der Moselstraße um die Anbindungsbereiche des Plangebiets an das vorhandene Straßennetz handelt. Organisatorische Maßnahmen zur Verringerung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen, wie sie die TA Lärm vorsieht, sind hier aufgrund der Erforderlichkeit der beiden Anknüpfungspunkte an das Straßennetz nicht möglich. Unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Anbindung des Plangebiets in südlicher Richtung sowie der Tatsache, dass keine Wohnnutzungen von dieser Zunahme betroffen sind, ist es möglich die Zunahme der Geräuscheinwirkungen in diesem Abschnitt der Ruhrstraße als zumutbar einzustufen.

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung sind die Nutzungen entlang der Lamboystraße bereits heute von hohen Geräuschmissionen beaufschlagt, die durch die Entwicklung des Bebauungsplans um 0,8 bis 1,4 dB erhöht werden. Die Entwicklung des Plangebiets ist

jedoch nicht ursächlich für die hohen Geräuschbelastungen. Daher wird es auf Ebene des Bebauungsplans als nicht erforderlich angesehen, Maßnahmen zu einer Reduzierung der Geräuscheinwirkungen zu untersuchen. Dies bleibt einer Betrachtung im gesamtstädtischen Zusammenhang, z.B. im Zuge der Aufstellung eines Lärmaktionsplans vorbehalten.

10.4 Verkehrslärm im Plangebiet

Auf die schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere das geplante Allgemeine Wohngebiet, wirken die im Umfeld vorhandenen Verkehrswege sowie die geplante Erschließungsstraße ein. In dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm untersucht. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage wird die DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 herangezogen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Gewerbegebiet überschritten werden. Die Geräuscheinwirkungen liegen in den geplanten Kleingärten am Tag zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A). Nächstgelegen zur Erschließungsstraße wird zwar der Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten, aber unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage werden die Geräuscheinwirkungen als zumutbar eingestuft. Hinsichtlich des Allgemeinen Wohngebiets und des Gewerbegebiets wurde es erforderlich, ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten und im Bebauungsplan umzusetzen.

Es wird die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 4 m am nördlichen und östlichen Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sowie die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und der Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume) auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets, des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie des Gewerbegebiets festgesetzt.

Neben dem Straßenverkehrslärm wirkt auch der Fluglärm des Flughafens Frankfurt auf das Plangebiet ein. Die im Zuge der Umsetzung der EU-Umgebungslärm-Richtlinie erstellten Lärmkarten für den Flughafen Frankfurt zeigen, dass eine Belastung durch Fluglärm gegeben ist. Bei einer Erweiterung des Flughafens Frankfurt mittels Nordwest-Bahn wird es im Vergleich zur Bestandssituation 2005 zu einer Erhöhung der Geräuscheinwirkungen kommen. Die zu erwartenden Lärmwerte wurden den Fluglärmkonturen des Regionalen Dialogforums (RDF) für die Betriebsrichtung West im Prognosejahr 2020 entnommen. Für das Plangebiet werden Werte von durchschnittlich 51 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht angegeben. Diese Geräuscheinwirkungen liegen unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Bei Überlagerung mit dem im Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm treten keine solchen Geräuschzunahmen auf, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass diese Pegel bei Betriebsrichtung West auftreten, für die Betriebsrichtung Ost ergeben sich deutlich geringere Werte.

10.5 Gewerbelärm

Von den künftigen Nutzungen in dem Sondergebiet, dem Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gehen Geräuschemissionen aus, die ggf. schalltechnische Konflikte mit den vorhandenen und den geplanten schutzwürdigen Nutzungen hervorrufen können.

Daher wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet untersucht, anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen bewertet und bei der städtebaulichen Planung und der erforderlichen Abwägung der unterschiedlichen Belange angemessen berücksichtigt. Das Ziel der schalltechnischen Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplans ist es, ein schalltechnisches Konzept für ein verträgliches Nebeneinander der geplanten emittierenden Nutzungen mit den geplanten und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu erarbeiten.

Auf Ebene des Bebauungsplans stellt die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage dar. In Konkretisierung der DIN 18005 wird die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998 zur Beurteilung herangezogen, die die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die baurechtliche Genehmigung der in dem Sondergebiet und in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen darstellt.

Als schutzwürdige Nutzungen sind zu berücksichtigen:

- Geplantes Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans,
- vorhandene Wohngebiete südlich des Plangebiets, Schutzwürdigkeit entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets
- vorhandene Verwaltungsnutzungen südlich des Plangebiets, Schutzwürdigkeit entsprechend eines Mischgebiets
- Schule an der Straße Am Schwellenlager, Schutzwürdigkeit zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet
- vorhandene Nutzungen im nördlichen Bereich der Ruhrstraße, ehemals einzustufen als Gewerbegebiet, jedoch findet derzeit eine Entwicklung zu einem Mischgebiet statt, Schutzwürdigkeit entsprechend eines Mischgebiets
- vorhandene Nutzungen in den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten, Schutzwürdigkeit entsprechend eines Gewerbegebiets
- vorhandene Nutzungen in dem Gewerbegebiet entlang der Breslauer Straße, Schutzwürdigkeit entsprechend eines Gewerbegebiets

Darüber hinaus wird eine Beurteilung der schalltechnischen Situation in den geplanten Kleingärten vorgenommen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung einer schalltechnischen Verträglichkeit zwischen den geplanten emittierenden Nutzungen in dem Sondergebiet, dem Gewerbegebiet und dem geplanten Gewerbegebiet und den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Festsetzung einer Emissionskontingentierung erforderlich wird.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird anders als für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets die schalltechni-

sche Verträglichkeit nicht durch die Geräuschkontingentierung gesichert, sondern durch eine Kombination von Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans und einer schalltechnischen Optimierung der Ausführungsplanung der zukünftigen emittierenden Nutzungen in dem Sondergebiet, dem Gewerbegebiet sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet in Verbindung mit dem auf Ebene der Baugenehmigung erforderlich werdenden Nachweises der schalltechnischen Verträglichkeit. Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebiets wird die aufgrund des Verkehrslärms erforderlich werdende aktive Schallschutzmaßnahme im Westen verlängert.

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet soll die vorhandene Wohnnutzung im Bereich der Schwarzenbergstraße eine Ergänzung und Arrondierung erfahren. Zugleich soll durch die Entwicklung des Gebiets das gesamte Wohnumfeld aufgewertet werden. Insgesamt wird in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 4 m und der gewählten Anordnung der Baufenster eine entsprechend den Maßstäben der DIN 18005 gute schalltechnische Qualität erreicht. Lediglich an den unmittelbaren Nahtstellen zu den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen werden die maßgeblichen Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte überschritten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, die die Entwicklung des Sondergebiets und der ergänzenden Gewerbegebiete als auch des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort vorsehen (siehe Kapitel 7.2) sowie der bereits vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen, kommt das schalltechnische Gutachten im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung des Schutzziels aufgrund des Verkehrslärms sowie die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung des einwirkenden Verkehrslärms vom Grundsatz her auch ausreichend und geeignet sind, die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Gewerbelärms in der Nacht zu kompensieren. Das Schutzziel wird damit von 'Einhalten von Werten vor dem geöffneten Fenster' auf 'Einhalten von Innenpegeln im Rauminneren' verlagert und durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich umgesetzt. Bei der Beurteilung im Einzelfall ist auch zu berücksichtigen, dass sich Verkehrslärm und Gewerbelärm in der vorliegenden räumlichen Situation gegenseitig bedingen, zeitlich parallel auftreten und eine ähnliche Geräuschcharakteristik aufweisen.

Die Überprüfung eines beispielhaften Nutzungs- und Betriebskonzepts zeigt, dass die zulässigen Nutzungen innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen schalltechnischen Rahmens grundsätzlich realisierbar sind. Auf Ebene der Ausführungsplanung und der anschließenden baurechtlichen Genehmigung kann eine schalltechnische Optimierung einzelner emittierender Bereiche erforderlich werden.

Hinsichtlich des auf die geplanten Kleingärten einwirkenden Gewerbelärms kommt das schalltechnische Gutachten zu folgender Aussage: Die Geräuscheinwirkungen auf die Kleingärten werden im Wesentlichen durch den vorhandenen Gleisbauhof bestimmt. Bei der Beurteilung der geplanten Kleingärten ist zu berücksichtigen, dass diese im Plangebiet als Ersatzfläche für sogenannte Eisenbahner-Gärten, die sich auf anderen Flächen des ehemaligen Gleisbauhofs befanden, vorgesehen sind. Die Verlagerung wird aufgrund der Umstrukturierungen im Bereich des Gleisbauhofs erforderlich. Die Kleingärten waren bereits im Bestand durch die Geräuscheinwirkungen des Gleisbauhofs sowie der umgebenden Gewerbebetriebe belastet. Die Verlagerung der Kleingärten führt im Vergleich zur Bestandssituation zu keiner grundsätzlichen Verschlechterung.

10.6 Gesamtlärm

Es wurde untersucht, ob durch die Überlagerung der verschiedenen, auf das Plangebiet einwirkenden Lärmarten Gesamtpegel erreicht werden, die in einer gesundheitsgefährdenden Größenordnung liegen und somit einen zusätzlichen Regelungsbedarf im Bebauungsplan zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auslösen. Für die Beurteilung einer Gesamtbelastung aus Straßenverkehrslärm, Fluglärm und Gewerbelärm liegen bisher keine verbindlichen Grundlagen vor. Hilfsweise wird eine Beurteilung auf Basis der Werte 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht vorgenommen. Diese Größen werden in der Rechtsprechung und in der Literatur häufig zur Beschreibung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet durch die energetische Überlagerung von Straßenverkehrslärm, Fluglärm und Gewerbelärm selbst für die am kritischsten belasteten Bereiche maximal Werte von 64 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht erreicht werden. Die zur Beschreibung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte werden nicht erreicht. In großen teilen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets erreichen die Gesamtpegel jedoch nicht diese maximalen Werte (64 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht).

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Bezüglich der Aspekte des Naturschutzes und der Landschaftspflege, einschließlich der Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen, wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen, der den 2. Teil dieser Begründung dargestellt. Im Folgenden wird die Bilanzierung der Eingriffe und die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen in einer komprimierten Form erläutert:

Zusammenfassung der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Mit Realisierung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die sich vor allem aus der für die Errichtung des neuen Fachmarktparks (Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet inkl. Erschießungsflächen) notwendigen, weitgehend vollständigen Beseitigung der derzeitigen Biotopstruktur ergeben. Aufgrund des erforderlichen Bodenaustauschs im Bereich der geplanten Wohnbauflächen ergibt sich gleiches für den südlichen Teil des Plangebiets. Für den Geltungsbereich resultiert daraus im Zusammenhang mit den benannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Biotopwertdefizit von insgesamt ca. 897.780 Biotopwertpunkten, was einer Biotopwertminderung von 22 % entspricht. Trotz der Vornutzung als Gleisbahnhof und den damit verbundenen Vorbelastungen sowie der planungsrechtlich fixierten Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen lassen sich die mit Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensieren. Insofern werden zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen so auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), dass nach dem Eingriff keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 9 BNatSchG).

Der erforderliche Kompensationsumfang ist im Zuge der Abwägung zu ermitteln. Als Sonderfall ist zu beachten, dass die Eingriffe in Zusammenhang mit dem Ausbau des Knotens Bruchköbeler Landstraße (B 45)/Oderstraße aufgrund der planfeststellungsersetzenden Wirkung gem. § 21 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG nicht der Abwägung zugänglich sind (erforderliche Vollkompensation).

Bzgl. der Festlegung von externen ausgleichswirksamen Maßnahmen wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Hanau der Bereich Krebsbach/Fallbach am nördlichen Stadtrand (Hanauer Bruchwiesen) nordwestlich des Gleisbahnhofs bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebiets 2 als Zielraum für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Die beiden hier vorhandenen Gewässerläufe sind aufgrund ihres geradlinig ausgebauten Zustands nur von geringer Gewässerstrukturgüte und weisen entsprechend ein hohes ökologisches Entwicklungspotenzial auf (überschlägig ermitteltes Aufwertungspotenzial ca. 600.000 Biotopwertpunkte). Ggf. stehen auch weitere Flächen westlich des Plangebiets 2 für zusätzliche Maßnahmen zur Verfügung. Sofern die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausreichen sollten, besteht weiterhin die Möglichkeit das verbleibende Defizit über das Ökokonto der Stadt Hanau auszugleichen.

Die abschließende Bewältigung der Eingriffs-Ausgleichsproblematik muss, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vollzogen sein.

12 Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Dieser bildet den 2. Teil der Begründung.

13 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert im Bereich des Knotenpunktes Donaustraße/Oderstraße (Planzeichnung 3) ein Überschwemmungsgebiet des Fallbachs i.S.d. § 13 HWG. In Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 13 HWG bzw. des § 31b WHG dürfen grundsätzlich durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden (§ 14 Abs. 1 HWG, § 31b Abs. 4 WHG). Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt für den Bereich des gekennzeichneten Überschwemmungsgebiets öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Ein Planungsverbot nach HWG wird in diesem Fall somit nicht ausgelöst.

Des Weiteren werden in den Bereichen des Kreuzungsbereich Bruchköbeler Landstraße (B 45)/Maintaler Straße (L 3268)/Oderstraße (Planzeichnung 2) sowie des Knotenpunktes Donaustraße/Oderstraße (Planzeichnung 3) jeweils Gewässer (Krebsbach bzw. Fallbach) und deren Uferbereiche überplant. Es handelt sich jeweils um die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

In Überschwemmungsbereichen, Uferbereichen und den Gewässern selbst, ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung darf gem. § 14 Abs. 3 HWG nur erteilt werden, wenn das Vorhaben:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird und

5. bei Anlagen im Uferbereich und in Gewässern die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst wird.

Nach Auskunft der zuständigen Wasserschutzbehörde stehen der vorgenommenen Überplanung des Überschwemmungsbereichs, der Uferbereiche und der Gewässer aus Sicht des Hochwasserschutzes grundsätzlich keine unüberwindbaren Belange entgegen. Im Rahmen der Ausbauplanungen sind die Detailfragen im Genehmigungsverfahren zu klären.

14 Bodenverunreinigungen/Kampfmittel

14.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Das Sondergebiet für Einzelhandel und Freizeit liegt überwiegend auf dem Gelände des ehemaligen Gleisbahnhofs. Nach der Aufgabe der Nutzung dieses Areals hat die Deutsche Bahn AG als Verursacherin diverser Bodenverunreinigungen im Jahr 1994 eine umfangreiche Sanierung der Flächen begonnen. Für zwei kleinere Teilbereiche wurde ein Sanierungserfordernis festgestellt. Die notwendigen Maßnahmen wurden 2006 durchgeführt und deren Erfolg mit dem Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29.03.2007 bestätigt. Die aus altlastenspezifischer Sicht für das Areal auferlegten Maßnahmen sind damit abgeschlossen.

Über die sanierten Altlasten hinaus können im Hinblick auf eine gewerbliche Folgenutzung weitere Flächen mit Bodenverunreinigungen von Bedeutung sein, da hier lokal die Prüfwerte für Gewerbeflächen gemäß Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zum Teil deutlich überschritten werden. Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung dieser Bereiche. Neben der Fläche im Südosten des Sondergebiets ist ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebiets an der Planstraße 1 betroffen.

Da für den Bereich des geplanten Wohngebietes, der Dauerkleingärten sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen reduzierte Prüfwerte gemäß Anhang 2 der BBodSchV (Kinderspielflächen, Wohngebiet bzw. Park-/Freizeitanlagen) anzuwenden sind, ergibt sich hier ein weiterer Handlungsbedarf. Es werden dort zum Teil deutliche Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV, insbesondere bei Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Hinsichtlich des geplanten Wohngebiets ist in einem vom Regierungspräsidium Darmstadt gegengezeichneten Protokoll der Deutschen Bahn AG Sanierungsmanagement vom 15.03.2006 festgehalten worden, dass eine vollständige Beseitigung der belasteten Auffüllungen im fraglichen Gebiet erfolgen soll. Die betroffenen Bereiche sind ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet.

14.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Aus historischen Erkundungen konnte festgestellt werden, dass die heutige Fläche des Gleisbahnhofs und der näheren Umgebung in der Vergangenheit militärisch genutzt wurde (Hessen-Homburg-Kaserne).

Im Rahmen der Plangenehmigung zur Umstrukturierung des Gleisbahnhofs Hanau (2003) wurde vom Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen mit Schreiben vom 24. Juli 2001, Az.: III 22.1 – KMRD – 6b, mitgeteilt, dass sich die Fläche des Gleisbahnhofs in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln muss

gerechnet werden. Entsprechende Untersuchungen sind vor Beginn von Bauarbeiten erforderlich.

15 Denkmalschutz

Den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert eine als Kulturdenkmal geschützte Gesamtanlage. Es handelt sich dabei um das im amtlichen Denkmalsbuch der Stadt Hanau geführte „Kasernenviertel Lamboy“. Die beiden innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilbereiche sind nachrichtlich übernommen.

Der Bereich nördlich der Straße „Am Schwellenlager“ war ursprünglich Standort mehrerer Gebäude, die Teil der Gesamtanlage waren. Zwischenzeitlich wurden die Gebäude entfernt. Das betroffene Flurstück (Flur 70, Flurstücksnummer: 1/60) ist daher zwar noch formalrechtlich Bestandteil der Gesamtanlage, hat faktisch jedoch keinen erkennbaren baulichen oder sonstigen Zusammenhang mehr zum Rest der Anlage. Eine Überplanung und Neuordnung dieses Bereichs ist daher aus Sicht des Denkmalschutzes unproblematisch, sofern der Umgebungsschutz im Sinne des § 16 HDSchG beachtet wird.

Der zweite von der Planung betroffene Teil der Gesamtanlage ist ein Teilabschnitt der Ruhrstraße zwischen Hessen-Homburg-Kaserne und Hutier-Kaserne. Für diesen Bereich ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zwar lässt die Festsetzung dieses Bebauungsplans einen Ausbau der vorhandenen Straße zu, es ist aber nicht davon auszugehen, dass damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals herbeigeführt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bodendenkmale zu vermuten. Im Bereich des angrenzenden Gleisbahofs (Planzeichnung 1) sind archäologische Fundstellen (eine frühe eisenzeitliche Siedlung und Gräberfeld) bekannt. Im Bereich des Knotenpunkts Bruchköbeler Landstraße (B45) / Maintaler Straße (L3268) (Planzeichnung 2) sind bronzezeitliche Hügelgräber zu vermuten.

Es nicht davon auszugehen, dass durch archäologische Funde eine bauliche Nutzung der Grundstücke ausgeschlossen oder maßgeblich eingeschränkt wird. Es erfolgt der Hinweis, dass während der Bauausführung begleitende Untersuchungen seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde notwendig sind. Um Verzögerungen im Ablauf der Realisierung zu minimieren wird empfohlen bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Grundlage der städtebaulichen Entwurfsplanung eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen. Dadurch können Verdachtsgebiete konkretisiert und durch ein koordiniertes Vorgehen zeitliche Verzögerungen minimiert werden.

16 Wirtschaft

Gewerbegebiete

Im Bebauungsplan sind ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Insgesamt stehen für gewerbliche Nutzungen ca. 8.500 m² Fläche zur Verfügung. Dabei zeichnen sich die Gewerbegebiete zum einen durch eine sehr gute Erschließung aus, zum zweiten befinden sie sich in direkter Nähe zum Fachmarktzentrum, das als Frequenzbringer fungiert.

Mit der Ausweisung dieser Gewerbegebiete werden die Voraussetzungen für den Erhalt und die Hinzugewinnung von Arbeitsplätzen in Hanau geschaffen.

Sondergebiet

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet für Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen bestehend aus zwei Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 107.000 m² festgesetzt. Hier können sich künftig Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 29.000 m² ansiedeln. Im Vorfeld der Planung wurde die Situation in den zentralen Versorgungsbereichen von Hanau untersucht und potentielle schädliche Auswirkungen des neuen Fachmarktparks auf das Zentrennetz von Hanau abgeschätzt. Zudem finden sich Aussagen zum Einzelhandelsstandort Hanau im Vorentwurf des „Masterplans Einzelhandel und Teilkonzept Innenstadt Hanau, Szenarien zur Einzelhandelsentwicklung“:

Es wurde festgestellt, dass der Standort Hanau, der als Oberzentrum eine über seine Stadtgrenzen hinausgehenden Versorgungsbereich hat, in einzelnen Sortimenten einen unzureichenden Einzelhandelsbesatz aufweist. Dabei fiel unter anderem die Notwendigkeit auf eine Betriebstypenstruktur in Hanau zu entwickeln, die eine zeitgemäße Filialisierung zulässt.

Die geschwächte Situation des Einzelhandels im Vergleich zu Konkurrenzstandorten und dadurch entstehende Betriebsaufgaben bedingen einen zunehmenden Arbeitsplatzverlust. Dies hat wiederum eine weitere Verschlechterung der Versorgungssituation zur Folge. Die im Vorentwurf zum „Masterplan Einzelhandel und Teilkonzept Innenstadt Hanau“ formulierten Maßnahmen sehen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion eine positive Weiterentwicklung der Innenstadt sowie eine Ergänzung der fehlenden Sortimente in Sondergebietsstandorten vor.

Dieses kann jedoch nur erreicht werden, wenn ergänzend Flächen zur Verfügung gestellt werden, die eine großflächige Einzelhandelsansiedlung zulassen. In der Innenstadt sind entsprechende Flächenressourcen nicht verfügbar. Um eine Ansiedlung solcher Nutzungen auf der „grünen Wiese“ am Stadtrand zu verhindern stellt die Konversion des Gleisbahnhofgeländes in Hanau-Lamboy eine im Sinne der Stadtentwicklung sinnvolle Alternative dar.

Durch die Angebotsergänzung an diesem Standort erfolgt die Rückbindung der heute abfließenden Kaufkraft in der Innenstadt, wie die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erstellten Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH und der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH nachweisen. Schädliche Auswirkungen auf die Hanauer Innenstadt oder Stadtteilzentren, sowie auf andere zentrale Orte in der Umgebung gehen durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen hingegen nicht zu erwarten. Durch das vollständige Warenangebot im Oberzentrum Hanau kann die Versorgung an einem zentralen Standort erfolgen. Diffus über die Region verteilte Verkehrsbeziehungen werden dadurch reduziert.

Die Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlagen und der Versorgungssituation stärkt den Wirtschaftsstandort Hanau. Damit einher geht die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen.

Auf einer Fläche von ca. 10.000 m² sollen Freizeitnutzungen entstehen. Dies ermöglicht analog zu der Ergänzung des Einzelhandelsangebots eine Abrundung der kommerziellen Freizeitangebote. Damit wird der Standort Hanau auch in Bezug auf die Freizeitgestaltung gestärkt, was sich auf die Lebensqualität in Hanau auswirkt. Dieser Aspekt ist einer der so genannten weichen Standortfaktoren, die bei der Beurteilung eines Wirtschaftsstandorts zunehmend an Bedeutung gewinnen. Zudem können sich Einzelhandel und Freizeitzentrum gegenseitig stärken.

17 Begründung der Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für Einzelhandel und Freizeit (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung Sondergebiet SO Einzelhandel und Freizeit

Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet für Einzelhandelsnutzungen und Freizeiteinrichtungen (SO Einzelhandel und Freizeit) festgesetzt, das aus zwei Teilflächen besteht. Für beide Teilbereiche gelten die gleichen Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen.

Begründung

Es ist beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen Gleisbauhofs in Hanau-Lamboy neben anderen Nutzungen einen Standort zu entwickeln, auf dem sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch Freizeitangebote entstehen können. Als planungsrechtliche Grundlage für diese Nutzungen erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Freizeit“.

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie verschiedenen Arten von Freizeitnutzungen begründet werden. Die BauNVO sieht für Bereiche in denen ausschließlich die genannten Nutzungen vorkommen keine eigenen Gebietstypen vor. Eine solche Nutzung unterscheidet sich von sämtlichen Gebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO als planungsrechtliche Grundlage notwendig.

Weder der Begriff „Einzelhandel“ noch der Begriff „Freizeiteinrichtungen“ stellt eine bestimmte einzelne Nutzung dar, es handelt sich stattdessen um einen Sammelbegriff für verschiedene Nutzungen. Für die geplanten Sondergebiete wird aus städtebaulichen Gründen die Zulässigkeit durch die im Weiteren definierten „Zulässigen Nutzungen im Sondergebiet (SO) für Einzelhandel und Freizeit“ detailliert bestimmt.

Zulässige Nutzungen im Sondergebiet (SO) für Einzelhandel und Freizeit

Das Sondergebiet Einzelhandel und Freizeit dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Freizeiteinrichtungen.

Allgemein zulässig sind:

- 1) Folgende Einzelhandelsnutzungen, sofern deren Gesamt-Verkaufsfläche 29.000 m² nicht überschreitet:
 - 1.1) Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Ein Bau- und Gartenfachmarkt ist nur bis zu einer Verkaufsfläche (incl. Freiflächen) von max. 12.375 m² zulässig. Als zentrenrelevant gelten Sortimente, sofern sie in der „Hanauer Liste“ (siehe unten) als solche aufgeführt sind.

- 1.2) Einzelhandelsnutzungen mit den aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die angegebenen maximalen Verkaufsflächengrößen nicht überschritten werden.
 - 1.2.1) Lebensmittel:
Kernsortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost
Maximale Verkaufsfläche: 6.500 m²
 - 1.2.2) Unterhaltungselektronik:
Kernsortiment: Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Elektrogeräte („weiße Ware“), Personalcomputer, Ton- und Datenträger
Maximale Verkaufsfläche: 3.200 m²
 - 1.2.3) Tiere und Zooartikel:
Kernsortiment: Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und pflegemittel
Maximale Verkaufsfläche: 800 m²
 - 1.2.4) Pferdesport:
Kernsortiment: Reiterausrüstung, Pferdeausrüstung, Futter- und Einstreumittel, Einrichtungsgegenstände für Ställe und Weiden, Trainings- und Turnierausrüstung, Pferdeanhänger
Maximale Verkaufsfläche: 500 m²
 - 1.2.5) Haus- und Heimtextilien:
Kernsortiment: Betttextilien, Frottierwaren, Gardinen, Innendekoration, Tischwäsche
Maximale Verkaufsfläche: 1.000 m²
 - 1.2.6) Apotheke:
Kernsortiment: Medizinische Produkte
Maximale Verkaufsfläche: 300 m²
 - 1.2.7) Als Nebensortiment zu nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten:
Je Ladeneinheit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m² je Ladeneinheit.
- 1.3) Eine Kombination von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist zulässig.
- 1.4) Erotikartikel sind nur als Nebensortiment im Sinne von Nr. 1.2.7) dieser Festsetzung zulässig.
- 2) Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gesamt-Nutzfläche von max. 3.000 m²,
- 3) Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke,
- 4) Anlagen und Betriebe zur Pflege der Gesundheit und des Wohlbefindens der eigenen Person (Wellness). Hierzu zählen nicht Einrichtungen zur medizinischen Untersuchung, Versorgung und Pflege (Krankenbehandlung),
- 5) kosmetische Betriebe,
- 6) Discotheken („Musikpark“), keine Spielhallen,

7) sonstige Dienstleistungsbetriebe.

„Hanauer Liste“

Folgende Sortimente sind grundsätzlich zentrenrelevant:

- Antiquitäten und Kunstgegenstände,
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte,
- Baby- und Kinderartikel,
- Bastelartikel,
- Blumen,
- Briefmarken,
- Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse,
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften,
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel und Personalcomputer,
- Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetika,
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen und Leuchten,
- Fahrräder,
- Feinmechanische Erzeugnisse,
- Foto und Fotozubehör,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Devotionalien und Silberwaren,
- Jagd- und Angelbedarf,
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost,
- Lederwaren, Kürschnerwaren und Galanteriewaren,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf,
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel,
- Uhren und Schmuck,
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“),
- Wasch- und Putzmittel,
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und –pflegemittel.

Begründung

Der Vorentwurf zum „Masterplan Einzelhandel und Teilkonzept Innenstadt Hanau, Szenarien zur Einzelhandelsentwicklung“ formuliert Leitlinien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels. Grundsätzlich werden neben einem Zentrennetzwerk mit drei Hierarchie-Ebenen (1. Innenstadt, 2. Stadtteilzentren, 3. Nahbereichszentren) Sondergebietsstandorte zur Ergänzung vorgesehen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entspricht einem dieser Sondergebietsstandorte.

Weiterhin wird im Vorentwurf zum „Masterplan Einzelhandel“ festgestellt, dass die vorhandenen Leerstände in den zentralen Lagen Hanaus nicht geeignet sind interessante Filialkonzepte aufzunehmen, da die notwendigen Verkaufsflächengrößen und qualitative Standards nicht erreicht werden. Die genannten Defizite erfordern daher Verkaufsräume an alternativen Standorten, um die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Einzelhandelsausstattung zu schaffen.

Auf den Sondergebietsstandorten sollen, gemäß den Leitlinien des Masterplan-Vorentwurfs, nur nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Welche Sortimente regelmäßig als zentrenrelevant einzustufen sind, werden ebendort definiert. Aufbauend auf einer Untersuchung der Einzelhandelsausstattung und dem Besatz der zentralen Versorgungsbereiche in Hanau wurde eine Liste mit Sortimenten erstellt, die in Hanau als regelmäßig zentrenrelevant bezeichnet werden können. Diese „Hanauer Liste“ wird zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht. Dadurch soll verhindert werden, dass stadträumlich integrierte Versorgungslagen durch die Entwicklung des Plangebiets geschädigt werden.

Für regelmäßig zentrenrelevante Sortimente, die im Sondergebiet als zulässig festgesetzt werden, gelten zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche enge Zulässigkeitsgrenzen. Diese entsprechen den Vorgaben aus dem Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13.05.2004, dem das „Verträglichkeitsgutachten für ein Fachmarktzentrum auf dem „Gleisbahnhof“ in Hanau“ der BBE Handelsberatung GmbH zu Grunde liegt.

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens der BBE vom März 2003 wurden die Auswirkungen eines Nutzungskonzepts mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von damals 33.855 m² untersucht. Für die zentrenrelevanten Sortimente wurde dabei im Einzelnen festgestellt:

- Lebensmittel: Der Lebensmitteleinzelhandel ist in Hanau vergleichsweise schwach besetzt. Die Bindungsquote liegt unter 100%. Dieser Wert ist angesichts der Größe Hanaus und seiner oberzentralen Versorgungsfunktion als niedrig einzustufen. Auch die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist unterdurchschnittlich. Defizite bestehen dabei vor allem im Segment der Warenhäuser und Vollversorger. Die vorhandenen Betriebe dieser Art liegen überwiegend im Süden der Stadt, so dass die Defizite besonders im nördlichen Teil Hanaus vorhanden sind.
- Unterhaltungselektronik (UE): Insgesamt ist die Branche eher durch vergleichsweise kleine Betriebe geprägt. Im Stadtzentrum ist zudem ein leistungsfähiger Unterhaltungselektronik-Fachmarkt vorhanden. Ein weiterer großflächiger Fachmarkt in diesem Sortiment bedeutet eine Verbesserung der Versorgungssituation.
- Tiere und Zooartikel: Der Besatz an Einzelhandelseinrichtungen im Bereich Zoobedarf ist in Hanau relativ stark. Es existieren bereits einige Fachmärkte. Der Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt setzt daher eine Obergrenze der Verkaufsfläche bei 800 m².
- Sportartikel: Die Bindungsquote in Hanau im Bereich Sportartikel ist durchschnittlich. Zwar bestehen einige Anbieter dieses Sortiments bereits in Hanau, es gibt bisher jedoch keinen Sportfachmarkt. Dies stellt durchaus eine Angebotslücke dar.

- Heimtextilien, Bettwaren: Dieser Sortimentsbereich ist in Hanau überdurchschnittlich vertreten. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die Angebote der großen Möbelhäuser, zum anderen auf die beiden Kaufhäuser in der Innenstadt.
- Apotheke: Die Arzneimittelversorgung in Hanau war nicht Gegenstand des Gutachtens der BBE.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat, aufbauend auf dem Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH, einen Teil der beantragten Sortimente nur unter Auflagen zugelassen: Ausdrücklich zugelassen wurde ein Lebensmittelvollversorger mit 6.500 m² Verkaufsfläche (VK) (incl. Aktionsfläche), außerdem ein Fahrrad- und Sportfachmarkt mit 1.000 m² VK sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt mit 12.375 m² VK, sofern innenstadtrelevante Randsortimente auf 200 m² begrenzt bleiben. Diese Vorgaben wurden exakt in die Festsetzungssystematik dieses Bebauungsplans übernommen.

Weiterhin zugelassen wurde Unterhaltungselektronik mit 3.200 m² VK. Der Zielabweichungsbescheid enthält jedoch hinsichtlich der Zustimmung zu diesem Sortiment eine Fußnote mit folgendem Wortlaut: *„Als Bestandteil des Abweichungsantrags wird dieser Fachmarkt an einen bestimmten Betreiber, die Fa. Radio Diehl (Ostheimer) und deren Betriebsverlagerung gekoppelt. Tritt dieser Verlagerungsfall nicht ein, entfällt die Ansiedlungsoption eines UE-Fachmarktes und die beantragte Verkaufsfläche von 3.200 qm an diesem Standort ersatzlos.“* Es handelt sich dabei um eine Bezugnahme auf den Zielabweichungsantrag der Stadt Hanau. Mit dem Verweis wird das Ziel verfolgt, die Summe der Verkaufsflächen für Unterhaltungselektronik in einem gewissen Rahmen zu halten. Aus diesem Grund sieht das durch den Zielabweichungsbescheid genehmigte Konzept vor, dass die beantragte Verkaufsfläche von 3.200 m² nicht zusätzlich zum Bestand hergestellt wird, sondern, als Ersatz für einen wegfallenden Betrieb. So wird gewährleistet, dass sich die Summe der Verkaufsflächen im Stadtgebiet nur geringfügig ändert. Zwischenzeitlich ist die Fa. Radio Diehl insolvent gegangen. Damit ist die Voraussetzung für eine Zulassung des neuen Unterhaltungselektronik-Fachmarkts erfüllt, wie das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 26.08.2008 bestätigt).

Zu den beantragten Sortimenten Tiere und Zooartikel mit 800 m² VK und Teppich / Heimtextilien mit 1.200 m² wurden keine Einschränkungen vorgenommen. Die Zulässigkeitsregelungen dieses Bebauungsplans entsprechen dem ursprünglich beantragten Umfang bzw. unterschreiten diesen im Bereich Teppich/Heimtextilien.

Nicht Gegenstand des Zielabweichungsbescheids war das Sortiment Arzneimittel. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat jedoch den Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten vollständig, d.h. incl. des Arzneimittelsortiments zugestimmt.

Gegenüber dem der Verträglichkeitsuntersuchung ursprünglich zu Grunde liegendem Nutzungskonzept wird mittlerweile eine modifizierte Sortimentsstruktur für den Standort vorgesehen. Dies führte zum einen zu einer Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche von 30.455 m² auf ca. 29.000 m².

Die Festsetzungen entsprechen damit den Zielen der Regionalplanung. Auch das städtebauliche Ziel zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) wird berücksichtigt.

Die Nr. 1.3) der Festsetzung dient der Klarstellung: Es soll darauf hingewiesen, dass einzelne Ladeneinheiten nicht an ein Sortiment gebunden sind, sondern verschiedene Angebote miteinander kombinieren können. Z.B. können in einem Fachmarkt sowohl Teppiche und Betten (nicht zentrenrelevant) als auch Heimtextilien (zentrenrelevant) angeboten werden.

Die Obergrenze von 1.000 m² bezieht sich dann allein auf die Heimtextilien, während die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarkts in diesem Beispiel keiner Begrenzung unterliegt. Die Obergrenzen der Festsetzungen der Nr. 1.1) und 1.2) bleiben unberührt, d.h. bezogen auf die Sortimente sind Überschreitungen nicht zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, die Erotikartikel nicht nur im Nebensortiment führen, dient dazu Trading-Down-Effekte zu verhindern und steht im Zusammenhang mit den Vergnügungsstätten betreffenden Regelungen. Die Begründung zu diesen Festsetzungen erfolgt weiter unten.

Neben der Entwicklung des Einzelhandelsstandorts ist es weiterhin ein Ziel der Stadtentwicklung im Plangebiet eine Agglomeration von Freizeiteinrichtungen zu etablieren, die zur Funktionsausstattung eines Oberzentrums typischerweise gehören. Der Zulässigkeitsmaßstab ermöglicht, insbesondere auch mit Blick auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, eine Agglomeration von großflächigen Freizeitbetrieben, die sich in das Stadtzentrum Hanaus bzw. in Nebenzentren nicht integrieren ließen. Insbesondere folgende Gründe sprechen für eine Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet und gegen einen integrierten Standort:

- Notwendigkeit einer großen Grund- und Geschossfläche, um die vorgesehenen Nutzungen unterzubringen,
- Anforderungen des Immissionsschutzes. Erhebliche Lärmemissionen entstehen zum einen durch die Nutzungen selbst, zum anderen durch den Ziel- und Quellverkehr,
- Bedarf einer großen Stellplatzzahl sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung, insbesondere an das Straßennetz.

Zusätzlich zu den Nutzungen mit den aufgeführten Standortanforderungen sind ergänzende Betriebe des Freizeitsektors, sowie im beschränkten Maß auch gastronomische Betriebe zugelassen. Dabei handelt es sich nicht um Betriebe, die sich potentiell in den Zentren der Stadt niederlassen würden, sondern solche, die nur in Ergänzung zu den Freizeit- und Einzelhandelsangeboten entstehen. Sie sind notwendig, um insgesamt eine tragfähige Nutzungsmischung zu generieren, die auch langfristig Bestand haben kann. Um zu verhindern, dass ein gastronomischer Konkurrenzstandort zu den innerstädtischen Bereichen entsteht, wird eine maximale Nutzfläche von insgesamt 3.000 m² festgesetzt.

Allgemein zulässig sind die „klassischen“ Freizeitnutzungen aus dem Bereich sportliche und kulturelle Aktivitäten, z.B. Bowling-Bahnen und Musical-Theater. Hinzu kommt der Wellness-Sektor. Letzteres umfasst den wachsenden Bereich von Nutzungen, die in der Freizeit aufgesucht werden um zu entspannen und die physische und mentale Gesundheit zu pflegen, wie z.B. Saunabetriebe, Massage- und Entspannungsdienstleister sowie Sonnenstudios. Es handelt sich dabei in der Regel nicht um medizinisch indizierte Anwendungen, sondern um eine Freizeitbeschäftigung, die auf subjektiven Vorlieben beruht. Klarstellend wird zur Abgrenzung eine Differenzierung zu Einrichtungen der medizinischen Versorgung (Arztpraxen, Kliniken) vorgenommen, die an diesem Standort nicht vorgesehen sind. Ergänzend zu dem Wellness-Sektor werden außerdem kosmetische Betriebe wie z.B. Haar- und Nagelstudios oder auch Piercing- und Tattoo-Studios zugelassen. Diese Nutzungen stellen eine Ergänzung zu den Einzelhandels- und Freizeitnutzungen dar.

Ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt zulässig sind Freizeiteinrichtungen, von denen Belästigungen oder besonders negative Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. Dies trifft auf Vergnügungsstätten zu. Von solchen Betrieben gehen im Allgemeinen negative Auswirkungen auf die Umgebung aus, die häufig zu Trading-Down-Effekten, also zu einer Entwertung führen, die sich nicht allein auf monetäre Werte, sondern auch auf die subjektive Wahr-

nehmung des Quartiers bezieht. So werden durch Vergnügungsstätten typischerweise das Sicherheitsempfinden oder das Image eines Stadtteils beeinträchtigt.

Dies trifft insbesondere auf Betriebe zu, in denen Glücksspiel betrieben wird oder sexuelle Vorführungen und Leistungen angeboten werden. Insbesondere durch das spezifische Klientel und die introvertierte Ausrichtung solcher Betriebe kommt es in der öffentlichen Wahrnehmung zu einer eher negativen Assoziation mit dem Stadtteil. Der gleiche Effekt ist mit Einzelhandelsnutzungen verbunden, deren Sortiment zu bedeutenden Teilen aus Erotikartikeln bestehen. Auch hier kann es zu Trading-Down-Effekten kommen.

Es ist ein städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Hanau die dargestellten Konsequenzen vor allem in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet und die vorhandenen Schulstandorte zu vermeiden. Zudem soll der hochwertige Charakter des Fachmarktzentrums nicht beeinträchtigt werden.

In diesem Sinn unproblematischer sind hingegen Vergnügungsstätten, die nicht mit einem negativen Image in Verbindung gebracht werden. Dazu gehören Diskotheken, die als Freizeitvergnügen insbesondere von Jugendlichen allgemein akzeptiert sind. Die Zulässigkeit einer Diskothek erzeugt daher im Allgemeinen kein Negativ-Image.

Gewerbegebiet (GE) **(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Festsetzung

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Begründung

Die planerische Konzeption sieht vor im Geltungsbereich gewerbliche Nutzungen anzusiedeln um hierdurch das angrenzende Gewerbegebiet zu ergänzen. Das Gewerbegebiet stellt eine Potentialfläche für Neu- oder Umsiedlungen von Betrieben dar. Gerade im Zusammenhang mit dem geplanten Sondergebiet sind gewerbliche Folgenutzungen im direkten Umfeld eine Entwicklungsoption. Aufgrund der leistungsfähigen Erschließung und der Nähe zu stark frequentierten Einzelhandelsbetrieben in der direkten Umgebung, liegt für Gewerbebetriebe eine besondere Standortgunst vor.

Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

Allgemein zulässig sind:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 3) Tankstellen und Autoservice-Betriebe,
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 2) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- 1) Lagerplätze,
- 2) Anlagen für kirchliche Zwecke,
- 3) Vergnügungsstätten,
- 4) Zentrenrelevanter Einzelhandel. Als zentrenrelevant gelten Sortimente, sofern sie in der „Hanauer Liste“ (siehe Festsetzung 1.1) als solche aufgeführt sind.

Begründung

Im Wesentlichen richten sich die Zulässigkeitsregelungen nach den Vorgaben der BauNVO. Damit ist die planungsrechtliche Grundlage für ein „klassisches Gewerbegebiet“, das eine Ergänzung der bereits vorhandenen Gewerbegebiete darstellt, geschaffen. Abweichend von der BauNVO werden Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche Nutzungen sowie zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Lagerplätze werden aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen. Es ist das Ziel des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines hochwertigen Einzelhandels-, Freizeit- und Gewerbebestands zu schaffen. Dies erfordert nicht zuletzt eine angemessene Gestaltung der Gebäude und der städtebaulichen Räume. Das Gewerbegebiet liegt exponiert am südöstlichen Eingangsbereich in das Plangebiet. Durch die in östliche Richtung vorgelagerte Grünfläche bekommt das Gewerbegebiet zusätzlich ein besonderes Gewicht für die Raumwirkung und Stadtgestalt in diesem Bereich. Daher ist es von großer Relevanz, dass dort eine räumliche Fassung durch Bauwerke erfolgt. Lagerplätze, die nicht nur keine bauliche Fassung geben, sondern darüber hinaus üblicherweise einen unattraktiven Anblick bieten, würden daher an dieser Stelle dem städtebaulichen Ziel einer hochwertigen Stadtgestalt zuwider laufen.

Auf die potentiellen negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten wird bereits bei der Begründung zum Sondergebiet für Einzelhandel und Freizeit eingegangen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im GE erfolgt mit dem Motiv, im Plangebiet keine all zu hohe Dichte solcher Betriebe zuzulassen. Im Sondergebiet sind bereits einzelne Vergnügungsstätten. Weitere Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet könnten daher zu einer prägenden Wirkung im Geltungsbereich führen und die bereits erwähnten negativen Effekte mit sich bringen. Das Gewerbegebiet liegt in direkter Nähe zum Wohngebiet und grenzt an ein Schulgrundstück. Beides sind schutzbedürftige Nutzungen, die nicht direkt Vergnügungsbetrieben ausgesetzt werden sollen. Der Gesetzgeber verbietet aus diesem Grund durch die BauNVO u.a. in allgemeinen Wohngebieten Vergnügungsstätten.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden nicht zugelassen. Es handelt sich dabei um der Wohnbevölkerung dienende Nutzungen, die im direkten Kontext zu Wohngebieten entstehen sollten. Auf diese Weise kann ein direkter räumlicher Bezug zwischen den Nutzern und der Einrichtung gewährleistet werden. Dies hat zum einen identitätsstiftende Wirkung für Wohnquartiere, zum anderen ist nur so eine gute fußläufige Erreichbarkeit möglich. Das Gewerbegebiet ist überwiegend von gewerblichen Nutzungen umgeben. Wohnen findet in der Nähe des Gebiets nur untergeordnet statt. Deshalb erfolgt der Ausschluss kirchlicher Einrichtungen mit dem Ziel dadurch eine Ansiedlung solcher Nutzungen im Kontext von Wohngebieten zu unterstützen. Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit dem WA ein Alternativstandort gegeben, in dem Anlagen für kirchliche Zwecke regelmäßig zulässig sind. Durch die Festsetzungen wird eine Stadtentwicklung, die dem Leitbild einer durchmischten Stadt der kurzen Wege entspricht, planungsrechtlich gesichert.

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel erfolgt zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Da bereits im Sondergebiet zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, sollen weitere Angebote im Plangebiet verhindert werden. Die Verkaufsflächengrößen, die in einem Gutachten und im Zielabweichungsbescheid des RP Darmstadt als verträglich für die Hanauer Zentren beurteilt wurden, werden bereits im Sondergebiet voll ausgeschöpft.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4,5 und 6 BauNVO)

Festsetzung

Im Bebauungsplan wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Begründung

Das Gewerbegebiet grenzt nahezu direkt an das Allgemeine Wohngebiet. Zwischen den beiden Gebieten befindet sich lediglich ein Grünstreifen von ca. 10 m Breite sowie ein Fuß- und Radweg. In der Grünfläche sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Schallschutzwände oder -wälle allein nicht ausreichen, um Lärmbelastigungen im Wohngebiet auszuschließen. Zudem können von gewerblichen Nutzungen weitere Emissionen, z.B. Gerüche ausgehen. Daher soll als zusätzliche Immissionschutzmaßnahme die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in Nachbarschaft der Wohnnutzungen eingeschränkt werden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient damit als Puffer. Eine solche Abstufung der Nutzungen entspricht dem sogenannten „Trennungsgrundsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Zulässige Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

Allgemein zulässig sind:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S.d. des § 6 BauNVO),
- 2) Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
- 3) Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke,
- 5) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 6) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- 1) Lagerplätze,
- 2) Tankstellen,
- 3) Anlagen für kirchliche Zwecke,
- 4) Vergnügungsstätten,
- 5) Zentrenrelevanter Einzelhandel. Als zentrenrelevant gelten Sortimente, sofern sie in der „Hanauer Liste“ (siehe Festsetzung 1.1) als solche aufgeführt sind.

Begründung

Die zulässigen Nutzungen entsprechen in wesentlichen Teilen dem Katalog des § 8 BauNVO. Ziel des GEe ist es, gewerbliche Nutzungen zuzulassen, ohne dass die benachbarten Wohnungen dadurch unverträglichen Belastungen ausgesetzt werden. Damit es dabei nicht zu Konflikten kommt, sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, analog zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet gemäß BauNVO. Die Festsetzung eines Mischgebiets an Stelle des GEe scheidet aus, da dort Wohnnutzungen nicht vorgesehen sind. Das GEe ist daher die geeignete Festsetzung um die nahezu ausschließlich gewerbliche Nutzung in wohnverträglicher Art und Weise zu gewährleisten.

Einige nach BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Anlagen werden allgemein zugelassen. Es handelt sich dabei um Nutzungen, die durch geringe Emissionen gekennzeichnet sind. Daher ist gerade das GEe als Teil des Gewerbegebiets ein geeigneter Standort für diese Einrichtungen. Im Kontext mit dem GE ist dabei nicht zu befürchten, dass es zu einer typenfremden Entwicklung in diesem Bereich kommt.

Der Ausschluss von Lagerplätzen erfolgt zum einen aus den gleichen Motiven wie dies im Gewerbegebiet der Fall ist. Zum zweiten werden Lagerplätze ausgeschlossen, weil es sich um Nutzungen handelt, die im Freien also ohne Überbauung stattfinden. Von daher werden Emissionen beim Betrieb nicht durch ein Gebäude gemindert oder weitgehend zurückgehalten (z.B. Gerüche, Strahlung), sondern wirken direkt auf ihre Umgebung. Das allgemeine Wohngebiet soll so wenig wie möglich einer Immissionsbelastung ausgesetzt werden. Zur Vorsorge werden daher Lagerplätze ausgeschlossen. Alternativ kann eine Nutzung der Flächen zur Lagerung erfolgen, wenn es sich um überbaute Bereiche, also Lagerhallen, handelt.

Tankstellen werden ebenfalls nicht zugelassen. Zwar werden Lärmbelästigungen des direkt angrenzenden Wohngebiets aufgrund der diesbezüglichen Festsetzungen ausgeschlossen, jedoch sind Beeinträchtigungen durch andere Emissionen, z.B. durch Gerüche (Benzol, Abgase) zu befürchten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke erfolgt aus denselben Motiven, die bereits bei der Begründung zum Gewerbegebiet (GE) dargestellt sind. Die dort vorgenommenen Ausführungen gelten daher auch für das GEe.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Dies geschieht aus den gleichen Motiven, wie sie bei der identischen Regelung für die Gewerbegebiete zu Grunde liegen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Begründung

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption sieht vor südlich des geplanten Fachmarktentrums zur Abrundung der vorhandenen Wohnnutzungen an der Schwarzenbergstraße ein Wohngebiet zu entwickeln. Es soll überwiegend dem Wohnen dienen. Ebenso wie in der näheren Umgebung sind darüber hinaus kleinere Ladeneinheiten

und sonstige Betriebe erwünscht. Daher stellt das Allgemeine Wohngebiet die adäquate Festsetzung für diese Nutzung dar.

Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- 1) Wohngebäude,
- 2) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3) Anlagen für Verwaltungen,
- 4) Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

Tankstellen.

Begründung

Das Wohngebiet fungiert als Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der Schwarzenbergstraße sowie nördlich der Lamboystraße. Es ist vorgesehen den vorhandenen Charakter des Gebiets weiterzuführen. Aus diesem Grund soll neben dem reinen Wohnen auch die Möglichkeit bestehen ergänzende Nutzungen zu etablieren. Daher wird das allgemein zulässige Nutzungsspektrum gemäß BauNVO nicht verändert.

Ausgeschlossen werden jedoch Tankstellen. Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Aufgrund der Abschirmung des Wohngebiets durch Lärmschutzwände oder -wälle kann eine Tankstelle nicht in einer störungsarmen Randlage des WA realisiert werden, sondern ist stets direkt benachbarten Nutzungen zugeordnet. Aufgrund dieser Nähe können Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen werden. Zudem erfolgt die Erschließung des Wohngebiets über eine Stichstraße. Die Anbindung einer Tankstelle über diese Straße würde ein erhebliches Verkehrsaufkommen in der Wohnlage generieren. Größere Teil des Wohngebiets würden durch die Folgewirkungen einer Tankstelle beeinträchtigt. Die bewusst gewählte Stickerschließung zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und die aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung einer ruhigen Wohnumgebung würden durch eine Tankstelle konterkariert.

Schalltechnische Maßgaben für Nutzungen im SO, GE und GEe (§ 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

Festsetzung

Die Zulässigkeit aller Betriebe, Anlagen und Nutzungen steht unter der Maßgabe, dass deren jeweils von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Teilflächen für die Richtungssektoren A, B, C, D und E an. Die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt sind in der Abbildung „Darstellung der Richtungssektoren sowie des Bezugspunkts“ dargestellt.

Als Bezugspunkt wird der Punkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten 3495261,0 / 5556956,0 festgesetzt. Norden entspricht 0°. Als Richtungssektoren werden festgesetzt:

Sektor A: 113° bis < 141°

Sektor B: 141° bis < 160°

Sektor C: 160° bis < 217°

Sektor D: 217° bis < 305°

Sektor E: 305° bis < 113°

Folgende Flächen sind Teil der Geräuschkontingentierung:

Teilfläche 1: Sondergebiet östlich der Erschließungsstraße

Teilfläche 2: Sondergebiet westlich der Erschließungsstraße

Teilfläche 3: private Verkehrsfläche in Zuordnung zu dem Sondergebiet

Teilfläche 4: Gewerbegebiet

Teilfläche 5: Eingeschränktes Gewerbegebiet

Tabelle 1: Emissionskontingente LEK für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m²

Richtungssektor	Teilfläche 1		Teilfläche 2		Teilfläche 3		Teilfläche 4		Teilfläche 5	
	L _{EK} Tag	L _{EK} Nacht								
Sektor A	67	54	65	50	67	54	68	54	60	20
Sektor B	65	50	65	50	65	50	63	50	60	20
Sektor C	58	50	65	50	58	50	63	50	58	20
Sektor D	63	48	63	48	63	48	65	50	60	20
Sektor E	64	53	65	50	64	53	65	50	60	20

Dabei ist an den im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplans nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs

oder der Nutzung das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent LIK an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq LIK$.

Lr: Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

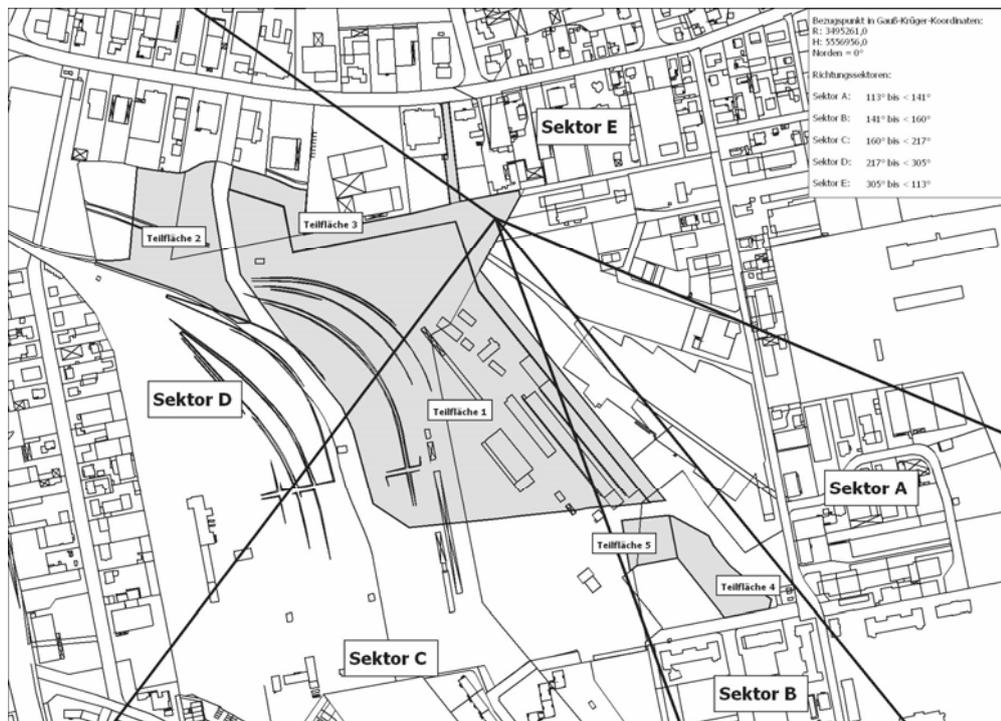
LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten LEK der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ΔL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsort, hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 nach DIN 45691 vom Dezember 2006 verwiesen.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es ist ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionskontingente an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Abbildung: Darstellung der Richtungssektoren sowie des Bezugspunkts



Begründung

Bereits aus den Festsetzungen Sondergebiet Einzelhandel und Freizeit sowie Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ergibt sich, dass von den Flächen schalltechnische Auswirkungen auf die umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen können. Daher ist in dem Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 3 und § 11 BauNVO sowie in dem Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die Zulässigkeit der Betriebe, Nutzungen und Anlagen von deren besonderen Eigenschaften, nämlich den von ihnen ausgehenden Schallemissionen abhängig. Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens wird die maximal zulässige Schallabstrahlung in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 'Geräuschkontingentierung' vom Dezember 2006 festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Emissionskontingente im Hinblick auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ermittelt. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die schalltechnische Verträglichkeit durch eine Kombination aus Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und einer schalltechnischen Optimierung der emittierenden Nutzungen im Zuge der Baugenehmigung sichergestellt.

Bei der Geräuschkontingentierung wird ausgehend von den an den außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen zulässigen Immissionswerten auf die maximal zulässige Schallabstrahlung zurückgerechnet. Da Schall emittierende Vorgänge aufgrund der zukünftigen Betriebe, Nutzungen und Anlagen nicht nur auf den Flächen des Sondergebiets, des Gewerbegebiets sowie des eingeschränkten Gewerbegebiets stattfinden, sondern auch ein Teil des Anlieferungsverkehrs auf der privaten Verkehrsfläche erfolgen wird, wird diese ebenfalls bei der Festsetzung der Emissionskontingente berücksichtigt. Sowohl aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Lage und Ausdehnung der in der Geräuschkontingentierung berücksichtigten Flächen als auch aufgrund des unterschiedlichen Grads der Schutzbedürftigkeit der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wird es erforderlich, die Emissionskontingente richtungsabhängig festzusetzen. Bei der Erarbeitung der Geräuschkontingentierung wurden die vorhandenen gewerblichen Quellen (vorhandene Gewerbegebiete, Gleisbahnhof) als Vorbelastung berücksichtigt.

Des Weiteren wird für jeden Betrieb, jede Nutzung oder Anlage ein maximal zulässiger Beurteilungspegel L_r festgesetzt, der für jeden Betrieb, jede Nutzung und Anlage mindestens zur Verfügung steht, unabhängig davon, ob die Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Wert liegt um 15 dB unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag und in der Nacht. Dieser Wert orientiert sich an den Vorgaben der DIN 45691. Die Werte definieren eine irrelevante Zusatzbelastung, die zu keiner relevanten Zunahme der Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten führt. Die TA Lärm wird in Konkretisierung der DIN 18005 herangezogen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln weiterhin, dass Emissionskontingente eines Betriebsgrundstücks einem anderen Betriebsgrundstück zur Verfügung gestellt werden können, Daraus folgt, dass Betriebe, Nutzungen und Anlagen zulässig sind, wenn deren vom gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen die festgesetzten Kontingente überschreiten, gleichzeitig jedoch gesichert ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden, weil ein anderes Grundstück sein Emissionskontingent nicht oder nicht vollkommen ausschöpft. Dieser 'Emissionshandel' erfordert in einem nachgelagerten Verfahren eine Absicherung, so dass zur Verfügung gestellte und nicht ausgenutzte Kontingente nicht mehrfach verwendet werden können.

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente wird sichergestellt, dass die Schallabstrahlung möglicher Betriebe, Nutzungen und Anlagen in dem Sondergebiet, dem Gewerbegebiet sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet zu keinen schalltechnischen Konflikten mit den außerhalb des Bebauungsplans vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen führt.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird anders als für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplans die schalltechnische Verträglichkeit nicht durch die Geräuschkontingentierung gesichert, sondern durch eine Kombination von Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans und einer schalltechnischen Optimierung der Ausführungsplanung der zukünftigen Nutzungen in dem Sondergebiet, dem Gewerbegebiet sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet in Verbindung mit dem auf Ebene der Baugenehmigung erforderlich werdenden Nachweises der schalltechnischen Verträglichkeit. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zwischen geplantem Allgemeinem Wohngebiet und emittierenden Nutzungen in dem Sondergebiet sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet werden die Geräuscheinwirkungen an den kritischen Immissionsorten im geplanten Allgemeinen Wohngebiet maßgeblich durch die konkrete Ausgestaltung und Ausführung der einzelnen emittierenden Bereiche der zukünftigen Betriebe, Nutzungen und Anlagen bestimmt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan bereits weitere Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms festgesetzt. Die Schutzmaßnahmen hinsichtlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sind unter dem Punkt 17.15 dargestellt und begründet.

Im schalltechnischen Gutachten wurde auf der Grundlage einer Nutzungs- und Betriebsbeschreibung ein beispielhaftes schalltechnisches Emissionsmodell erarbeitet, in ein digitales Simulationsmodell übertragen und Ausbreitungsrechnungen zu den schutzwürdigen Nutzungen durchgeführt. Die so ermittelten Geräuscheinwirkungen wurden für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit den zulässigen Immissionswerten, die sich aus der Geräuschkontingentierung ergeben, verglichen, um so die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens zu prüfen. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wurden die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Gesamtbelastung durch Gewerbelärm mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Nutzungen innerhalb des durch den Bebauungsplan vorgegebenen schalltechnischen Rahmens grundsätzlich realisierbar sind. Auf Ebene der Ausführungsplanung und der anschließenden baurechtlichen Genehmigung kann eine schalltechnische Optimierung einzelner emittierender Bereiche erforderlich werden.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb der Flächen, für die Emissionskontingente bestimmt wurden, wird nicht durch besondere Regelungen im Bebauungsplan vorgegeben, sondern richtet sich nach den Vorgaben der TA Lärm.

Die Einhaltung der Emissionskontingente bzw. der Immissionsrichtwerte ist auf Ebene der baurechtlichen Genehmigung nachzuweisen.

17.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen (Hmax), Zahl der Vollgeschosse und Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§§ 16-20, 22 BauNVO)

Festsetzung

Für die in der Planzeichnung definierten Bereiche WA 1 und WA 2 gelten die folgenden Festsetzungen der Tabelle 2 zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Tabelle 2: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet

	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	<i>Höhe baulicher Anlagen (Hmax)</i>	<i>Zahl der Vollge- schosse</i>	<i>Bauweise</i>
WA 1	0,4	6 m	II	offen
WA 2	0,4	9 m	III	offen

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich aus der städtebaulichen Zielstellung, ein kleinteiliges Wohnquartier mit hoher Freiraumqualität zu entwickeln, in dem ein ausdifferenziertes Angebot an Wohnungs- und Gebäudetypen entstehen kann.

Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise festgesetzt, die nur Einzelgebäude und kleine Hausgruppen zulässt. Bestimmte Hausformen werden nicht festgesetzt, da es Ziel der Planung ist ein möglichst differenziertes Wohnungsangebot zu entwickeln.

Die einheitlich mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den Vorgaben aus § 17 BauNVO. Damit ist eine Entwicklung mit den üblichen Dichtewerten möglich. D.h. es ist weder eine zu hohe Verdichtung zu befürchten noch wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund Boden entgegen gewirkt.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich zum einen an städtebaulichen Aspekten, zum anderen an Notwendigkeiten des Schallschutzes. Dabei werden für dreigeschossige Gebäude maximale Traufhöhen von 9 m zugelassen, für zweigeschossige 6 m. Die Festsetzung einer absoluten Höhe ist erforderlich, um eine eindeutig definierte Obergrenze in Bezug auf die zu erstellenden Bauwerke festzulegen. Über die Zahl der Vollgeschosse wird die maximal realisierbare Geschossfläche gesteuert und so ungewollte Verdichtungstendenzen ausgeschlossen. Eine zu hohe Verdichtung könnte, u.a. aufgrund der erforderlichen Stellplätze, zu einer Reduzierung Freiraumqualitäten des Wohngebiets führen, die ein besonderes Kennzeichen des parkartigen Wohngebiets sein sollen.

Der Höhenstaffelung liegt die Idee zu Grunde im Norden zum Sondegebiet hin und im Süden gegenüber der vielgeschossigen Bebauung an der Schwarzenbergstraße klare Kanten durch bis zu dreigeschossige Gebäude zu ermöglichen. Des Weiteren soll im Bereich des zentralen Platzes mit den Naturdenkmalen eine bauliche Betonung durch höhere Gebäude erfolgen können. An den Ost- und Westgrenzen ist eine niedrigere, zweigeschossige Bebauung notwendig, damit ein ausreichender Lärmschutz vor den angrenzenden Gewerbebetrieben gewährleistet ist. Höhere Gebäude wären nicht mehr ausreichend durch den Schall-

schatten der aktiven Lärmschutzmaßnahmen geschützt. Der zentrale Bereich des Wohngebiets soll sich durch eine lockere und kleinteilige Bebauung auszeichnen und so zu einem parkartigen Inneren führen. Aus diesem Grund sind hier ebenfalls nur zweigeschossige Bauten zulässig.

Grundflächenzahlen (§§ 17, 19 BauNVO)

Festsetzung:

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die jeweiligen Baugebiete bzw. die Fläche für Gemeinbedarf werden im Geltungsbereich zeichnerisch oder textlich wie folgt festgesetzt:

SO:	0,9
GE und GEe:	0,8
WA:	0,4
Fläche für Gemeinbedarf:	0,8

Begründung:

- *Wohngebiet:* Siehe Begründung zur Festsetzung „Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen (Hmax), Zahl der Vollgeschosse und Hausformen im Allgemeinen Wohngebiet“
- *Gewerbegebiet:* Im GE entsprechen die Obergrenzen für die GRZ den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit kann allgemein davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Dichte nicht überschritten wird. Gleichzeitig wird die Grundlage für eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks geschaffen sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht.
- *Fläche für Gemeinbedarf:* Bezüglich der Flächen für den Gemeinbedarf sieht die BauNVO keine legal definierten Obergrenzen vor. Die Obergrenze von 0,8 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbe- bzw. Industriegebiete sowie sonstige Sondergebiete. Gemeinbedarfsflächen für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind am ehesten mit diesen Nutzungen vergleichbar. Die hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche steht im Einklang mit der Zweckbestimmung, da, im Gegensatz zu Wohnnutzungen, den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine besondere Aufenthaltsfunktion zukommt. In dieser Beziehung besteht eine Parallele zu gewerblichen Nutzungen, die ebenfalls in der Regel introvertierte Nutzungen darstellen, die eine recht umfangreiche Überbauung des Grundstücks erfordern. Eine GRZ von 0,8 ist daher dem Nutzungszweck angemessen und stellt keine städtebauliche Ausnahmesituation dar.
- *Sondergebiet:* § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für sonstige Sondergebiete grundsätzlich eine GRZ-Obergrenze von 0,8 vor. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze ist erforderlich, um die mit dieser Planung verfolgten städtebaulichen Ziele umzusetzen. Es ist vorgesehen im Geltungsbereich ein Zentrum für Einzelhandels- und Freizeitnutzungen zu entwickeln, das eine Vielzahl von Nutzungen in einer gemeinsamen Anlage vereint. Dadurch können umfangreiche Synergieeffekte erzeugt werden. Die gemeinsamen Erschließungs-, Anlieferungs- und Stellplatzflächen ermöglichen es, im Vergleich zu einer losen Ansammlung voneinander unabhängiger Betriebe, mit einer verhältnismäßig geringen Inanspruchnahme von Grund und Boden auszukommen. Gegenüber einer Ansiedlung separater Betriebe mit jeweils eigenen Bedarfsflächen wird zudem kein motorisierter Verkehr erzeugt, der auf das Wechseln zwischen

den einzelnen Nutzungen zurückzuführen ist, da durch eine enge räumliche Konzentration die fußläufige Erreichbarkeit der Geschäfte und sonstigen Angebote gewährleistet werden kann. Die Ausbildung eines Zentrums mit aufeinander bezogenen Nutzungen erfordert eine höhere Dichte, um kurze Wegedistanzen zu ermöglichen. Daher setzt dieser Bebauungsplan eine maximale GRZ von 0,9 fest.

Die Überschreitung der GRZ wird aufgrund folgender Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die Anreicherung des Grundwassers durch Niederschläge kann daher auch bei einer weitgehenden Versiegelung weiterhin erfolgen.
- *Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:* Gesunde Arbeitsverhältnisse hängen insbesondere davon ab, wie die Gebäude in denen sich die Arbeitsplätze befinden, konzipiert sind. Daher hängt die Berücksichtigung dieses Belangs von der konkreten Bauausführung ab. Durch die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche i.S.d. § 23 Abs. 1 BauNVO wird sichergestellt, dass max. 60% der Baugebietsfläche von Gebäuden überbaut werden. Alle weiteren Flächen sind Zuwegungen, Stellplätze und Freiflächen. Daher ist die hohe Ausnutzung der Grundfläche nicht mit einer augenscheinlich erdrückenden Dichte verbunden.

Der hohe Überbauungsgrad kann sich auf das Mikroklima in dem Gebiet auswirken. Dabei ist zu beachten, dass auch ohne Überschreitung der Obergrenze von 0,8 erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind. Durch eine GRZ von 0,9 werden die zulässigen Belastungen nur geringfügig gesteigert. Eine Kompensation der Konsequenzen für das Mikroklima wird teilweise durch Festsetzungen erfolgen, die eine starke Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Dachbegrünung vorschreiben. Weiterhin erfolgt ein Ausgleich zu dem hochverdichteten Sondergebiet durch die Grünflächen in der Umgebung.

- *Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:* Die dichte Bebauung der Sondergebietsflächen vermeidet eine Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle. Kompakte Siedlungsstrukturen sind die Voraussetzung für großzügige, vernetzte Freiräume.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die baulichen Entwicklungen im Plangebiet unabhängig von der Dichte nicht zu vermeiden. Die Effekte können jedoch durch eine GRZ von 0,9 geringfügig verstärkt werden. Im Bebauungsplangebiet liegt die besondere Situation vor, dass neben dem verdichteten Sonderstandort auch Freiraumflächen planungsrechtlich abgesichert werden. Da es hier nicht zu einer baulichen Nutzung kommen soll, kann ein Ausgleich untereinander stattfinden.

Zudem werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Umweltprüfung sowie der Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft untersucht. In diesem Rahmen werden Kompensationsmaßnahmen vorschlagen, die durch diesen Bebauungsplan festgesetzt werden.

- *Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs:* Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Plangebiets auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts werden notwendige Maßnahmen dargestellt, um eine ausreichende Erschließung zu gewährleisten. Dies betrifft sämtliche Verkehrsträger, also motorisierte Verkehre, ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr. Darüber hinaus wird durch das Angebot einer ausreichenden

den Anzahl von Stellplätzen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Einzelhandelseinrichtungen ein unkontrollierter Parksuchverkehr vermieden. Den Belangen von Verkehrssicherheit und Leichtigkeit im Verkehrszu- und -abfluss wird damit Rechnung getragen.

- *Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange:* Es sind keine weiteren sonstigen öffentlichen Belange bekannt, die gegen eine Ausnutzung der Grundstücke mit der GRZ 0,9 sprechen.

Höhe baulicher Anlagen – maximale Höhe (§§ 16, 18 BauNVO)

Festsetzung:

Durch Eintrag in die Planzeichnung bzw. die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Hmax) als Höhenlage der Dachtraufe bzw. der Oberkante der Attika festgesetzt. Die Dachtraufe ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhenfestsetzung für den Werbepylon bezieht sich auf die Oberkante des am höchsten aufragenden Bauteils.

Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe von 105 m ü. NN.

Aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Vorgaben für die Höhe baulicher Anlagen:

SO :	15 m
GE, GEe:	12 m
WA:	6 m bzw. 9 m
Fläche für Gemeinbedarf:	12 m
Werbepylon	30 m

Begründung:

Im *Sondergebiet für Einzelhandel und Freizeit* sind 15 m als maximale Höhe für die baulichen Anlagen festgesetzt. Eine darüber hinaus gehende Höhenentwicklung ist aus klimatologischen Gründen nicht möglich. Von Nordost nach Südwest findet ein regionaler Luftaustausch statt, der für das Stadtklima Hanaus von Relevanz ist. Durch zu hohe Gebäude innerhalb dieses Strömungskorridors könnte der Luftaustausch maßgeblich behindert werden, wie im städtischen Klimagutachten von 1992 dargelegt ist. Im Rahmen der Untersuchung von Umweltauswirkungen durch das Büro Götte Landschaftsarchitekten wurde eine Höhe von 15 m als mit den Klimaschutzziele vereinbar erachtet. Diese Höhe lässt eine Fachmarktnutzung im üblichen Umfang zu, sowie eingeschränkt auch Hochregallager wie sie z.B. für Möbellager erforderlich sind.

In den *Gewerbegebieten* und der benachbarten Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig. Dies entspricht den für Gewerbebetriebe üblichen Höhen, die sich auch in der näheren Umgebung wiederfinden. Neben Produktions- und Lagerhallen sind so Verwaltungsgebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen möglich. Damit erfolgt eine Abstufung gegenüber dem Sondergebiet. Die Höhe vermittelt zu den südlichen angrenzenden Gebäudestrukturen.

Für das *allgemeine Wohngebiet* werden die zulässigen Gebäudehöhen auf 6 m bzw. 9 m festgesetzt. Die Festsetzungen und deren Begründung sind unter der Überschrift „Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen (Hmax), Zahl der Vollgeschosse und

Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
(§§ 16-20, 22 BauNVO) dargelegt.

Durch eine zeichnerische Festsetzung wird ein Werbe-Pylon mit einer maximalen Höhe von 30 m zugelassen. Ein solcher Pylon zur Eigendarstellung der Betriebe gehört üblicherweise zur Ausstattung eines Standorts für Fachmarkzentren. Die Werbewirksamkeit ist ein Faktor bei der Bewertung des Standorts und damit für die langfristige wirtschaftliche Entwicklung entscheidend.

Durch die Beschränkung auf einen Pylon wird verhindert, dass das Ortsbild über Gebühr beeinträchtigt wird. Da bereits weitere Werbepylone in der Umgebung vorhanden sind (Ikea, Kibeck) besteht die Gefahr, dass der Bereich Hanau Nordost insbesondere in seiner Fernwirkung maßgeblich durch hoch aufragende Werbeanlagen geprägt wird. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken ist die Beschränkung der zulässigen Werbepylone im Plangebiet auf einen Einzelnen notwendig.

Da es sich bei einem Werbe-Pylon um eine schlanke bauliche Anlage handelt, sind Beeinträchtigungen der regionalen Windzirkulation nicht zu erwarten.

Höhe baulicher Anlagen – technische Aufbauten (§§ 16, 18 BauNVO)

Festsetzung:

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf bei den Gebäuden in den Sonder- oder Gewerbegebieten durch technische Aufbauten um maximal 3 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

Begründung:

Aufgrund der heute noch nicht absehbaren erforderlichen technischen Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen in den Sonder- und Gewerbegebieten um ein begrenztes Maß von 3 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10% der Dachfläche beschränkt, um einem Wildwuchs von technischen Aufbauten entgegen zu wirken. Dabei müssen die technischen Aufbauten aus gestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten. So sind die Aufbauten von der Straße im Regelfall nicht sichtbar.

Insgesamt dient diese Festsetzung der Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. des Landschaftsbildes.

17.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Festsetzung:

In der Planzeichnung werden im Bereich des Sondergebiets, der Fläche für Gemeinbedarfsanlagen und dem Allgemeinen Wohngebiet die überbaubaren Bauflächen durch Baugrenzen definiert.

Begründung:

Für das *Sondergebiet* liegt dem Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept mit sehr markanten Gebäudeformen zu Grunde. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen einen Einzelhandelsstandort mit einer besonderen Gestaltqualität zu entwickeln. In dem eher zufällig entstandenen Umfeld wird dadurch ein gliedernder Bezugspunkt geschaffen.

Die Entscheidung für die Entwicklung des Fachmarktparks fiel nicht zuletzt auch aufgrund seiner aufwendigen Gestaltung, die einen deutlichen qualitativen Unterschied zu den üblichen Fachmarkttagglomerationen darstellt. Die tatsächliche Umsetzung der gestalterischen Grundelemente ist daher als ein städtebauliches Ziel der Stadt Hanau einzustufen.

Die Festsetzungen der Baufenster sind konkret dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept angepasst und bilden damit eine eher restriktive Regelung. Diese ist erforderlich um die Ausformung der gestalterisch aufeinander bezogenen Gebäude und den daraus resultierenden charakteristischen Raumeindruck zu gewährleisten.

Durch die Baugrenzen werden zudem die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Damit wird gewährleistet, dass es trotz einer GRZ von 0,9 nicht zu einer vollständigen Überbauung mit Gebäuden kommen und eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude erfolgen kann.

Die Baugrenze im Bereich der *Fläche für Gemeinbedarf* lässt eine maßvolle Erweiterung der Sporthalle zu. Gleichzeitig werden ein nicht überbauter Vorbereich und ein Mindestabstand zum Wohngebiet gesichert.

Im Bereich des Wohngebiets werden Baufenster definiert und auf diese Weise die Standorte von Gebäuden vorgegeben. Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel im Wohngebiet eine eher kleinteilige Struktur zu gewährleisten. Dabei sollen die Gebäude nicht völlig ohne Bezug zueinander entstehen. Deshalb wird die Stellung von Bauten auf dem Grundstück durch die Baugrenzen gesteuert. Gleichzeitig wird keine Baukörperscharfe Abgrenzung vorgenommen. Die Baufenster sind so dimensioniert, dass Spielräume für eine individuelle Ausgestaltung gegeben sind.

17.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Festsetzung

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Begründung

Die bereits bestehende Sporthalle soll planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich um eine öffentliche Sporthalle, die nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt wird. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf einschlägig.

Zulässige Nutzungen in der Fläche für Gemeinbedarf

Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Begründung

Die vorhandene Sporthalle soll auch weiterhin bestehen und daher planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird sichergestellt, dass auch künftig nur öffentliche Einrichtungen und keine gewerblichen Angebote zugelassen werden. Die Zweckbestimmung entspricht der zu sichernden Nutzung.

17.5 Verkehrsflächen – Straßenverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung:

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die HAUPTERSCHLIEßUNGSANLAGEN als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem werden im Bereich bestehender Verkehrsanlagen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung:

Die im Plangebiet neu zu erstellenden HAUPTERSCHLIEßUNGSANLAGEN werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das vorhandene Straßennetz soll den Festsetzungen entsprechend ergänzt werden. Dadurch wird zum einen eine Erschließung des ehemaligen Gleisbahnhof-Geländes ermöglicht, zum anderen entstehen übergeordnete Verknüpfungen, wodurch eine alternative Verkehrslenkung und -verteilung ermöglicht wird. Diese Verkehrsflächen dienen den öffentlichen Interessen einer geordneten Erschließung des Plangebiets und einer Erweiterung des Wegenetzes im Hanau Lamboy.

Bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich bestehender Verkehrswege handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung des Bestands sowie eines Ausbaus der vorhandenen Anlagen. Dabei bleibt die öffentliche Nutzungsbestimmung erhalten.

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege

Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere öffentliche Fuß- und Fahrradwege. Sie dienen der Ergänzung des Radwegenetzes in Hanau. Über das Straßennetz hinaus sollen damit für Fußgänger und Radfahrer alternative Wegeverbindungen geschaffen werden. Es handelt sich dabei um Wegeverbindungen die zum Nutzen der Allgemeinheit und damit im öffentlichen Interesse sind. Daher erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen.

An der Südgrenze des Geltungsbereichs ist ein Fuß- und Radweg, der mit „Notüberfahrt“ beschriftet ist. Es handelt sich dabei um eine Verbindung, die für gewöhnlich ausschließlich als Fuß- und Radweg dienen soll und daher als solche festgesetzt. Für den Fall, dass die Schwarzenbergstraße oder die Zufahrt in das neu geplante Wohngebiet nicht befahrbar ist, kann über die Notüberfahrt eine Erschließung der betroffenen Bereiche erfolgen. Zu diesem Zweck kann eine verkehrsrechtliche Regelung auf Grundlage des Straßenverkehrsgesetzes und der auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen erfolgen. Eine bauplanungsrechtliche Regelung ist nicht notwendig.

Private Verkehrsflächen

Festsetzung:

Im Geltungsbereich sind private Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

In der Planzeichnung 1 ist am östlichen Rand des Geltungsbereichs eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient als separate Andienung des Sondergebiets. Über den Anschluss zur Moselstraße können die Lieferfahrzeuge direkt auf das SO fahren bzw. dieses verlassen. Im rückwärtigen Bereich des Fachmarktzentrums kann eine Belieferung der Geschäfte erfolgen, ohne den Kundenverkehr auf der Vorderseite des Fachmarktzentrums zu beeinträchtigen. Die Liefervorgänge werden dadurch erleichtert und beschleunigt. Zudem wird der Lieferverkehr nicht an dem Wohngebiet vorbeigeführt, sodass auf diese Weise Immissionsbelastungen vermieden werden können. Die Verkehrsfläche dient allein den privaten Zwecken des Fachmarktzentrums. Eine öffentliche Benutzbarkeit soll nicht erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung als private Verkehrsfläche.

Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Festsetzung:

Im Geltungsbereich ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Begründung:

Die Fuß- und Radweg-Verbindung in Richtung Osten dient als alternative Anbindung des Sondergebiets an die Ruhrstraße. Es geht dabei, im Gegensatz zu den festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwegen, nicht um eine Erweiterung des bestehenden Wegenetzes sondern um einen zusätzlichen Anschluss des Grundstück, über den z.B. Kunden ohne Umweg

zum Fachmarkzentrum gelangen können. Die Verkehrsfläche dient damit nicht öffentlichen Zwecken, sondern ist zum privaten Vorteil der Gewerbetreibenden im SO.

17.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung:

Durch die Planzeichnung werden drei Versorgungsflächen festgesetzt. Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich umgeben von öffentlichen Verkehrsflächen eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Gas. Weiter nördlich ist im Übergang von Sondergebiet zu einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt. Im Bereich des Knotenpunktes Bruchköbeler Landstraße (B 45)/Oderstraße (Planzeichnung 2) ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Begründung:

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Gas dient der planungsrechtlichen Sicherung der bereits bestehenden zwei Transformatoren-Gebäude sowie einer Gasdruckregelstation. Diese Einrichtungen sind auch weiterhin erforderlich und sollen weiterhin dort betrieben werden.

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser dient der Errichtung einer Pumpstation. An dieser Stelle trifft der private Kanal aus dem Sondergebiet auf den öffentlichen Kanal innerhalb der Verkehrsflächen. Um eine Überlastung des Kanalnetzes zu verhindern ist es notwendig die Einleitung des Abwassers aus dem Privatgrundstück nur gedrosselt vorzunehmen. Zu diesem Zweck ist an dieser Stelle eine Pumpstation erforderlich.

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der planungsrechtlichen Sicherung des bereits bestehenden Trafo-Gebäudes.

17.7 Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit einem Bruttorauminhalt von maximal 30 m³ zulässig. In den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Flucht der Gebäude) sind keine Nebengebäude zulässig.

Begründung:

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Hanau das Allgemeine Wohngebiet als hochwertiges Quartier zu entwickeln, das sich durch eine kleinteilige Bebauung und eine hohe Freiraumqualität auszeichnet. Durch große Nebengebäude kann insbesondere die Freiraumqualität beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund werden nur Nebengebäude bis zu einem Brutto-

rauminhalt von 30 m³ zugelassen. Diese Größe entspricht den Bauten, die nach Hessischer Bauordnung ohne Genehmigung erricht werden dürfen.

Auf Grund dieser Tatsache haben sich Bauten dieser Größenordnung als übliche Nebengebäude etabliert. Es handelt sich um Gebäude, die nur von untergeordneter Größe sind und daher nicht zwangsläufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Freiraumqualität beitragen.

Größere Nebengebäude sind nicht zugelassen, da sie aufgrund ihrer Maße in der Lage sind, große Freiflächen zu belegen und eine dominante räumliche Wirkung zu erzeugen. Damit kann die Kleinteiligkeit und die Durchgrünung des Quartiers erheblich beeinträchtigt werden.

Um eine optische Prägung des Quartiers durch solche Nebengebäude zu vermeiden, dürfen sie nicht in den Vorgartenbereichen erstellt werden, sondern in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Nebengebäude treten daher nicht direkt in Erscheinung und können dadurch nicht die vom Straßenraum wahrnehmbare städtebauliche Struktur überprägen.

Stellplätze/Garagen

Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. in den Gemeinschaftsflächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine relativ homogene Anlage von Stellplatzflächen vorgenommen wird, was der städtebaulichen Gestaltqualität dient. Zudem kann eine Konzentration der Stellplätze erreicht werden. Dadurch werden zusammenhängende Freibereiche ermöglicht, die eine den städtebaulichen Zielstellungen entsprechende hohe Freiraumqualität ermöglichen.

17.8 Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Festsetzung:

In der Planzeichnung wird im Süden des Plangebiets (Lamboystraße) eine Trinkwassertransportleitung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen Leitungstrasse in diesem Bereich.

17.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Festsetzung:

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (SBG) sind, soweit nicht anders festgesetzt, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Entwässerungsgräben ist zulässig.

Begründung:

Durch die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün wird ein Beitrag zur Begrünung des Plangebiets sowie zur Einfassung der Verkehrswege geleistet. Die gärtnerische Anlage und die Zulässigkeit von Entwässerungsgräben gewährleistet zudem, dass sie zur Aufnahme und zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Festsetzung:

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- Befestigte Flächen max. 10 %
- Gärtnerisch gestaltete Flächen max. 60 %
- Naturnah gestaltete Flächen min. 30 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und einzelne Gestaltungselemente wie Wege, Sitzplätze oder Wasserbecken als voll versiegelte Flächen zulässig. Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete und Ziergehölze sowie Pflanzungen zulässig. Auf den naturnah zu gestaltenden Flächenanteilen sind Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen herzustellen. Es sind zu mindestens 70 % einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagliste B zu verwenden.

Begründung:

Durch die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird ein Beitrag zur Begrünung des Plangebiets geleistet. Die damit verbundene Eingrünung bzw. Abschirmung des Wohngebiets ist dabei vor allem gegenüber den östlich angeordneten Gewerbeflächen und der Sporthalle wie auch dem südlich angrenzenden höheren Geschosswohnungsbau an der Schwarzenbergstraße von Bedeutung. Zudem werden mit der großzügig gefassten zentralen Grünfläche im Süden die notwendigen Voraussetzungen für die langfristige Erhaltung der vier als Naturdenkmal geschützten Stiel-Eichen geschaffen.

Mit Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen (Mindestmaße für naturnahe und gärtnerisch gestaltete Flächen sowie Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten) wird eine angemessene landschaftsökologische Qualität der Grünflächen sichergestellt, die darüber hinaus dem Freiraumgestaltungskonzept entspricht.

Um eine tatsächliche Erlebbarkeit dieser Flächen als begrünte Räume zu gewährleisten wird vorgeschrieben, dass ein Flächenanteil von max. 10 % befestigt werden darf. Damit wird

zum einen ein Zulässigkeitsrahmen für die in Parkanlagen üblichen baulichen Anlagen, z.B. Bänke, gebildet, gleichzeitig wird eine Überprägung des parkartigen Charakters verhindert.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Festsetzung:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- Befestigte Flächen max. 10 %
- Gärtnerisch gestaltete Flächen max. 40 %
- Naturnah gestaltete Flächen min. 50 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und einzelne Gestaltungselemente wie Wege, und Sitzplätze als voll versiegelte Flächen zulässig. Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete und Ziergehölze sowie Pflanzungen zulässig. Auf den naturnah zu gestaltenden Flächenanteilen sind Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen herzustellen. Es sind zu mindestens 70 % einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagliste B zu verwenden.

In der mit „HWS“ bezeichneten Grünfläche ist zusätzlich zu den befestigten Flächen ausnahmsweise eine Werbeanlage zulässig, sofern sie auf Betriebe und Angebote innerhalb der Sonder- oder Gewerbegebiete hinweist. Die mit dieser Werbeanlage überbaute Fläche darf 10 m² nicht überschreiten.

Begründung:

Durch die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird ein Beitrag zur Begründung des Plangebiets geleistet. Sie dienen der gestalterischen Einbindung der südlichen Hauptzufahrt des Fachmarktparks und stellen über die Straßenraumbegründung hinaus ein ansprechendes Grünvolumen im Zufahrtsbereich sicher. Zudem können Flächen für weitere z.B. von Fußgängern oder Radfahrern nutzbare Parkelemente wie z.B. Sitzgruppen bereit gestellt werden.

Mit Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen (Mindestmaße für naturnahe und gärtnerisch gestaltete Flächen sowie Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten) wird eine angemessene landschaftsökologische Qualität der Grünflächen sichergestellt, die darüber hinaus dem Freiraumgestaltungskonzept entspricht.

Um eine tatsächliche Erlebbarkeit dieser Flächen als begrünte Räume zu gewährleisten wird vorgeschrieben, dass ein Flächenanteil von max. 10 % befestigt werden darf. Damit wird zum einen ein Zulässigkeitsrahmen für die in Parkanlagen üblichen baulichen Anlagen, z.B. Bänke, gebildet, gleichzeitig wird eine Überprägung des parkartigen Charakters verhindert. Eine Ausnahme dieser Regel stellt die mit „HWS“ (Hinweisschild) bezeichnete Fläche im Südosten des Plangebiets dar. Wegen der Lage am Eingang des Plangebiets ist sie als Standort für ein Hinweisschild, das dort zur Lenkung der Kundenströme entstehen soll, besonders attraktiv. Diesem Interesse wird Rechnung getragen, in dem hier eine zusätzliche Überbauung zulässig ist. Durch eine Einschränkung der überbaubaren Fläche auf 10 m² ist sicher gestellt, dass es sich um geringfügige Eingriffe in die Parkanlage handelt.

Öffentliche Grünflächen im Bereich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen (LSM 1)

Festsetzung:

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen ist gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Bei Errichtung eines Lärmschutzwalls ist dieser zu mindestens 50 % mit freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen. Bei Verwendung von Gehölzen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Arten entsprechend Vorschlagsliste B zu verwenden. Gehölzfreie Abschnitte sind als Wiesenflächen herzustellen.

Bei Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese mit einer zweireihigen Strauchpflanzung oder mit geeigneten Kletterpflanzen entsprechend Vorschlagsliste D zu begrünen.

Begründung:

Mit einer umfangreichen Begrünung der Öffentliche Grünflächen im Bereich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird eine angemessene gestalterische Einbindung der bis zu 4 m hohen Lärmschutzanlage sichergestellt, womit sich sowohl für Besucher des Fachmarktzentrums als auch für die Bevölkerung im Wohngebiet Positivwirkungen ergeben.

Für die Anlage von Lärmschutzwällen kommt hinzu, dass durch die Pflanzvorschriften die Stabilität des Walls, insbesondere der Erosionsschutz gewährleistet wird.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Festsetzung:

Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer Gartenlaube in einfacher Ausführung zulässig. Die hierfür maximal zulässige Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz umfasst 18 m².

In den Gartenparzellen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaumhoch- oder -halbstamm oder ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Vorschlagsliste A zu pflanzen und zu erhalten.

Begründung:

Im Geltungsbereich sind bereits langjährig Dauerkleingärten vorhanden gewesen, die durch diesen Bebauungsplan überplant werden. Die neu ausgewiesenen Gärten dienen daher als Ersatz für die an anderer Stelle künftig entfallenden Gärten. Vorgaben zur Laubengröße und Gartenbegrünung dienen dazu, eine ansprechende Gestaltung sicherzustellen, und die baulichen Anlagen auf ein für die Nutzung angemessenes Maß zu begrenzen.

Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz gem. § 8 Abs. 2 HBO

Festsetzung:

In den Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz gem. § 8 Abs. 2 HBO ist jeweils eine Grünflächen von mind. 400 m² herzustellen. Die Flächen können als Treffpunkt ausgebildet und mit Spielstationen gestaltet werden.

Die privaten Grünflächen sind mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

- befestigte Flächen max. 40 %
- gärtnerisch gestaltete Flächen min. 60 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen wie Wege, Sitzplätze, Spielflächen oder einzelne Gestaltungselemente zulässig. Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete, Ziergehölze etc. zulässig.

Begründung:

Durch die Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz wird über die Bereitstellung eines gemeinschaftsfördernden und identitätsstiftenden Treffpunkts mit Spielstationen für Kleinkinder hinaus ein Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung geleistet. Im Zusammenhang mit den hier anzupflanzenden Bäumen wird über die private Grundstücksbepflanzung hinaus die Begrünung des Wohngebiets gefördert bzw. sichergestellt.

17.10 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festsetzung:

In der Planzeichnung werden zwei Wasserflächen festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung der beiden Wasserflächen wurden die Bachläufe des Krebsbachs (Planzeichnung 2) und des Fallbachs (Planzeichnung 3) planungsrechtlich nachvollzogen.

17.11 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a) BauGB)

Festsetzung:

In der Planzeichnung werden mehrere Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Bruchköbeler Landstraße (B 45)/Oderstraße.

17.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ökologische Regenwasserbewirtschaftung im SO, GE und GEe

Festsetzung:

Auf Dachflächen sowie befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Eine gezielte Versickerung (z.B. mittels Rigolen oder Schacht) ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen (LAGA-Klasse Z0).

Begründung:

Mit der Festsetzung wird der Zielstellung des § 42 Abs. 3 HWG entsprochen. Demnach soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden. Die Versickerung von auf befestigten Flächen anfallendem Niederschlagswasser dient zum einen dazu, eine möglichst hohe Grundwasserneubildungsrate zu sichern. Dadurch werden die Beeinträchtigungen der Grundwasseranreicherung, die aus einer Überbauung resultieren, zumindest teilweise kompensiert. Zum zweiten führt eine Versickerung von Niederschlagswasser zu einer geringeren Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlagen. Die vorhandene Kanalisation im Umfeld des Plangebiets kann nur im beschränkten Maß zusätzliche Wassermengen aufnehmen. Daher ist eine möglichst weitgehende Rückhaltung der Niederschläge erforderlich.

Da im Bereich des festgesetzten Sondergebiets und der Gewerbegebiete Bodenverunreinigungen bekannt sind, erfolgt zum Schutz des Grundwassers die Festsetzung, dass eine gezielte Versickerung nur dort erfolgen darf, wo unbelasteter Boden (LAGA-Klasse Z0) vorliegt. Ggf. ist also zunächst ein Austausch des vorhandenen Bodens erforderlich, bevor Versickerungsanlagen installiert werden können.

Ökologische Regenwasserbewirtschaftung im Wohngebiet

Festsetzung:

Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 20 l/m² Dachfläche abzuleiten. Der Überlauf der Zisternen ist mittels Rigolen auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Begründung:

Die Vorgabe zur Anlage von Zisternen wirkt positiv auf den Wasserhaushalt, indem einerseits anfallendes Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder als häusliches Brauchwasser genutzt werden kann und somit im Planungsgebiet verbleibt bzw. versickert und verdunstet oder den Frischwasserverbrauch entsprechend mindert. Damit werden die baubedingten Eingriffe in den Wasserhaushalt wesentlich minimiert bzw. kompensiert.

Die Gründe für die Festsetzung, dass der Überlauf der Zisternen zu versickern ist entspricht den bereits unter der Überschrift „Ökologische Regenwasserbewirtschaftung im SO, GE und GEe“ ausgeführten Motiven.

Ökologische Regenwasserbewirtschaftung von öffentlichen Verkehrsflächen

Festsetzung:

Das auf den Fuß- und Radwegbereichen der Planstraße 1 anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalteversickerungsmulden zu versickern, die im Trenngrünstreifen zwischen den Fahrbahnen und den Fuß-/Radwegbereichen unterzubringen sind.

Das auf der mit Planstraße 2 bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist in Rückhalteversickerungsmulden zur Versickerung zu bringen.

Das auf den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen selbst oder angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

Begründung:

Die Gründe für diese Festsetzung entsprechen im Wesentlichen denen, die unter der Überschrift „Ökologische Regenwasserbewirtschaftung im SO, GE und GEe“ bereits ausgeführt wurden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers, das auf den Fahrbahnen anfällt, ist nicht festgesetzt worden. Zum einen sind bei stark befahrenen Straßen Verschmutzungen der Fahrbahnoberfläche zu erwarten. Eine Belastung des abfließenden Wassers kann daher nicht ausgeschlossen werden. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden soll vermieden werden. Zum zweiten besteht insbesondere bei Hauptverkehrsstraßen die Gefahr, dass durch Unfälle Schadstoffe, z.B. Benzin, austreten, die nicht in den Boden eingetragen werden sollen.

Ökologische Regenwasserbewirtschaftung von privaten Verkehrsflächen

Festsetzung:

Das auf den östlich Teilbereich des Sondergebiets gelegenen privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in nach einer Vorbehandlung in Abscheideranlagen zu versickern. Können die wasserrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der Versickerung nicht erfüllt werden, so ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Das auf privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen zu versickern (Flächenversickerung).

Begründung:

Die Gründe für diese Festsetzung entsprechen denen, die unter der Überschrift „Ökologische Regenwasserbewirtschaftung im SO, GE und GEe“ bereits ausgeführt wurden. Die Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers in Abscheideranlagen erfolgt, da die betreffende Verkehrsfläche zur Anlieferung des Fachmarkzentrums dient. Es ist daher von einer regen Frequentierung insbesondere mit LKW auszugehen. Eine Vorbelastung des abfließenden Wassers kann daher nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund soll vor der Versickerung eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgen. Sollte das Niederschlagswasser trotz dieser Maßnahme nicht zur Versickerung geeignet sein, sodass eine wasserrechtliche Genehmigung nicht erfolgen kann, ist zum Schutz des Grundwassers und

einer geordneten Entsorgung des Abwassers eine Ableitung durch den öffentlichen Kanal vorzunehmen.

Maßnahmenfläche M1 (Sukzessionsfläche/Abpflanzung)

Festsetzung:

Die Maßnahmenfläche M1 ist zu mindestens zwei Dritteln als vegetationsarme Sukzessionsfläche herzustellen und zu erhalten. Für die Oberflächenausbildung sollen sandige Substrate aus dem Baufeld sowie partiell auch schottriges Material verwendet werden. Übermäßiges Gehölzaufkommen ist regelmäßig und abschnittsweise zu beseitigen.

Auf max. einem Drittel der Fläche ist eine Strauchgehölzpflanzung mit Arten herzustellen, die gemäß Vorschlagliste B für die Anpflanzung im Bereich angrenzender Bahnflächen geeignet sind. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird mindestens 1 Strauch je 2 m² Pflanzfläche festgesetzt.

Die Maßnahmenfläche ist durch geeignete Elemente vor Befahrung zu schützen (Überfahrbarriere aus Holz, Drahtschotterkörbe o.ä.).

Begründung:

Mit der Herstellung von vegetationsarmen Sukzessionsflächen werden vor allem bisher im Plangebiet bereits punktuell vorhandenen relativ seltenen Pflanzengesellschaften wie v.a. den Silbergrasfluren Ersatzstandorte geboten. Die Verwendung sandiger Substrate aus dem Baufeld ist dabei (soweit nicht Bodenbelastungen eine Verwendung ausschließen) von Bedeutung, um möglichst schnell ideale Standortvoraussetzungen für Ansiedlung der gewünschten Artenbestände zu schaffen (z.B. Beibehaltung wesentlicher Bodenstruktur und -funktionen, Mitführung von im Boden vorhandener Samen). Durch die Verwendung von schottrigem Material entstehen Kleinstrukturen, die u.U. für die Wiederbesiedlung durch Mauereidechsen genutzt werden können. Dies ist durchaus nicht unwahrscheinlich, da die Art auch nach Projektrealisierung im Bereich des westlich verbleibenden Gleisbahnhofs und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zur Maßnahmenfläche vorkommt.

Mit der bandartigen Maßnahmenfläche kann eine vergleichsweise ungestörte Zone geschaffen werden, die sowohl einen eigenständigen Artenbestand ausbilden kann, als auch von den Tieren im Bereich des verbleibenden Gleisbahnhofs als Rückzugsraum nutzbar ist.

Die Gehölzpflanzung auf max. einem Drittel der Fläche fungiert im Wesentlichen als Sichtschutz gegenüber den angrenzenden Flächen des verbleibenden Gleisbahnhofs. Zudem werden Funktionen im Naturhaushalt (v.a. bzgl. der Schutzgüter Boden, Klima und Wasserhaushalt) besser erfüllt. Die reduzierte Artenauswahl ist dadurch begründet, dass nur Gehölze verwendet werden sollen, die nicht in den Bereich Gleisbahnhof hinein wachsen.

Befestigung der Stellplätze

Festsetzung:

Stellplätze sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainfugenpflaster etc.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Begründung:

Die Maßnahme ist als Bestandteil des ökologischen Regenwassermanagements zu werten und soll eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers bewirken. Zudem wird durch einen geringeren Versiegelungsgrad die Wärmeabstrahlung der befestigten Oberflächen reduziert.

Beleuchtung

Festsetzung:

Im Bereich von Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Außenbeleuchtungen im Sonder- und im Gewerbegebiet ist eine insektenschonende und energiesparende Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

Begründung:

Da sich nachtaktive Insekten an natürlichen Lichtquellen orientieren, können sie durch künstliche Lichtquellen irritiert werden. Die Beeinträchtigung der Insekten hängt von den Eigenschaften der Lichtquelle, z.B. dem Farbspektrum ab. Es werden daher Lampen vorgeschrieben, die eine vergleichsweise geringe Störwirkung für Insekten entfalten, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen. Des Weiteren dient die Festsetzung der Reduzierung des Energieverbrauchs.

**17.13 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**

Festsetzung:

In der Planzeichnung werden an einigen Stellen Flächen festgesetzt, die mit

1. Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit,
 2. Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit,
 3. Leitungsrechten zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger,
 4. sowie Kombinationen aus diesen Rechten
- zu belasten sind.

Begründung:

Auf der Gemeinbedarfsfläche befindet sich südlich des Baufensters ein Fläche, auf der ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger festgesetzt ist. Das festgesetzte Leitungsrecht dient der planungsrechtlichen Sicherung einer in diesem Bereich vorhandenen Trinkwasserleitung, die auch künftig als Netzelement von Bedeutung ist und daher erhalten werden soll. Das Gehrecht erstreckt sich auf die bereits vorhandene Aktionsfläche im Vorfeld der ebenfalls vorhandenen Sporthalle. Dieser Bereich soll als Durchgangs- und Aufenthaltsraum der Allgemeinheit zugänglich sein. Bei der Aktionsfläche handelt es nicht um eine Verkehrsfläche im eigentlichen Sinn, sondern um einen der Sporthalle zugeordneten Vorbereich. Daher wird von einer Festsetzung als Verkehrsfläche abgesehen.

Östlich des Baufensters auf der Gemeinbedarfsfläche ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Fahrrecht dient der Erhaltung dieses Bereichs als Buswendeanlage im Vorfeld der Sporthalle. Da es sich bei der Straße „Am Schwellenlager“ um eine Stichstraße handelt, die auch von (Schul)bussen befahren wird, ist eine Wendemöglichkeit erforderlich. Der betroffene Bereich ist Teil des Vorplatzes zur Turnhalle und dient damit nicht allein dem Verkehr sondern insbesondere als Entrée mit Aufenthaltsfunktion. Daher wird von einer Festsetzung als Verkehrsfläche abgesehen.

Zwischen der inneren Erschließung des Wohngebiets und der Schwarzenbergstraße ist eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belasten ist. Dort soll der Kanalanschluss des Wohngebiets an den Kanal in der Schwarzenbergstraße erfolgen.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche im Bereich der Kleingartenanlage dient der planungsrechtlichen Sicherung des bereits vorhandenen Abwasser- und Trinkwasserleitungen. Diese durchqueren bislang den südlichen Teil des Geltungsbereichs von Nordosten bis Südwest. Im Zuge der Planungsrealisierung sollen weite Teile dieses Kanals umgelegt werden. Im Bereich der Kleingärten soll der Kanal bestehen bleiben. Der neue Kanal in der Planstraße kann über die Fläche des Fuß- und Radweges mit dem bestehenden Leitungsnetz verbunden werden.

Nördlich und östlich des östlichen Teilbereichs des Sondergebiets ist eine durchgehende, mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Fläche dient der Erstellung eines Abwasserkanals. Im Südosten des Sondergebiets dehnt sich die Fläche auf die dort befindliche Grünfläche aus. Damit wird ein Anschluss des Kanals an die dort liegende Versorgungsfläche gewährleistet, auf der eine Pumpstation entstehen soll. Außerdem kann innerhalb dieser Flächen ein Anschluss des Nachbargrundstücks (Kappa-Wellpappe) an den neuen Kanal in der Planstraße 1 erfolgen.

17.14 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz

Festsetzung:

Die Planzeichnung dieses Bebauungsplans setzt zwei Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz gem. § 8 Abs. 2 HBO fest.

Begründung:

Die HBO schreibt bei größeren Wohnbaumaßnahmen das Anlegen von Kleinkinderspielplätzen vor. Die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen soll die notwendigen Maßnahmen an zwei zentralen Standorten innerhalb des Wohngebiets konzentrieren. Dadurch entstehen größere und vielfältigere Spielbereiche. Zudem ermöglichen die Gemeinschaftsanlagen das Herausbilden von Treffpunkten und Kommunikationsräumen, was zur Stabilisierung der Sozialstruktur beitragen soll.

Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen

Festsetzung:

Die Planzeichnung dieses Bebauungsplans setzt mehrere Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen fest.

Begründung:

Die Gemeinschaftsanlagen dienen der Aufnahme der notwendigen Stellplätze am östlichen und westlichen Rand des Wohngebiets. Sie sind den jeweils benachbarten Baufeldern zugeordnet. Damit wird sichergestellt, dass die Stellplatzanlagen sämtlichen Bewohnern eines Baufensters zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung dient zudem der Umsetzung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Sie gewährleistet, dass in der Sichtachse der von West nach Ost verlaufenden Straßen keine Stellplätze entstehen, sondern eine räumliche Fassung durch Gebäude erfolgen kann. Durch die Konzentration der Stellplätze wird zudem in den Baufenstern selbst eine verdichtete Bebauung ermöglicht, die einen klaren räumlichen Abschluss des Wohngebiets bildet.

17.15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor solchen Einwirkungen bzw. zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109)

Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (LSM 1)

Festsetzung:

Auf den in der Planzeichnung mit LSM 1 gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen ist jeweils eine aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand, Schallschutzwall oder Kombination aus beidem) mit einer Höhe von 4 m zu errichten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Geländehöhe von 105 m ü. NN.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen müssen entsprechend den Vorgaben der ZTV-LSW-88 – zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988 – den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern (dämmen). Zum Allgemeinen Wohngebiet hin ist die Schallschutzmaßnahme so auszuführen, dass die Immission erhöhende Reflexionen vermieden werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Umsetzung des im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens erarbeiteten Schallschutzkonzepts (siehe auch Kap. 10 bzw. Anhang). Die Festsetzung ist sowohl zum Schutz gegen Verkehrslärm als auch gegen Gewerbelärm erforderlich.

Da in dem kritischen Zeitbereich Nacht die maßgeblichen Werte nahezu im gesamten Allgemeinen Wohngebiet überschritten werden, ist das Einhalten von Mindestabständen durch Abrücken der Baufenster von der pegelbestimmenden Schallquelle nicht möglich bzw. wäre eine Entwicklung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Aus städtebaulicher Sicht werden in diesem Bereich die Arrondierung der vorhandenen Wohnnutzungen und eine Aufwertung des Umfelds der Wohnnutzungen angestrebt, so dass eine Ausweisung eines weniger schutzwürdigen Gebiets nicht den städtebaulichen Zielen entspricht. Daher wird eine aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

Auf der Fläche LSM 1 wird die Errichtung einer 4 m hohen aktiven Lärmschutzmaßnahme (Schallschutzwand, Schallschutzwall oder Kombination aus beidem) festgesetzt. Die Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahme wurde unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte optimiert. Neben der schalltechnischen Wirksamkeit hatten stadtgestalterische Kriterien sowie die durch eine Schallschutzmaßnahme verursachte Trennwirkung Einfluss auf die Festlegung der Höhe der Wand. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahme auf 4 m festgelegt. Durch die aktive Schallschutzmaßnahme wird im Allgemeinen Wohngebiet eine gute schalltechnische Qualität in der Erdgeschosszone, die auch den Aufenthaltsbereich im Freien kennzeichnet, erreicht. Am Tag gilt dies auch für die Geräuscheinwirkungen auf Höhe des 1. Obergeschosses. Die aktive Schallschutzmaßnahme schützt das geplante Allgemeine Wohngebiet sowohl hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms als auch im Hinblick auf den Gewerbelärm.

Passive Schallschutzmaßnahmen (LSM 2 – LSM 4)

Festsetzung:

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LSM 2, LSM 3, LSM 4 bezeichneten Flächen sind an den in Tabelle 3 benannten Geschossen und Fassaden, die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle 3: Bezeichnung der Flächen mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Bezeichnung der Flächen	Festsetzung der Schallschutzmaßnahme	Fassadenbezogene Angabe der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989
LSM2	Ab dem 1. Obergeschoss	West-, Nord- und Ostfassade: LPB III
LSM3	Ab dem 1. Obergeschoss	West- und Ostfassade: LPB III Nordfassade: LPB IV
LSM4	Alle Geschosse	Alle nicht eindeutig von der Straße abgewandten Fassaden: LPB IV

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Tabelle 3 für die jeweiligen Fassa-

den angeführten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle 4 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 4: Erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile in den jeweiligen Lärmpegelbereichen

Lärmpegel- bereiche gem. DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35

Innerhalb der mit LSM 2, LSM 3 und LSM 4 bezeichneten Flächen sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen an den in Tabelle 3 genannten Fassaden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Umsetzung des im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens erarbeiteten Schallschutzkonzepts (siehe auch Kap. 10 bzw. Anhang). Die Festsetzung ist sowohl zum Schutz gegen Verkehrslärm als auch – im geplanten Allgemeinen Wohngebiet – gegen Gewerbelärm erforderlich.

Ergänzend zu der aktiven Schallschutzmaßnahme (LSM 1) wird auf den Flächen LSM 2, LSM 3 und LSM 4 die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die entsprechende Schalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume und den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen. Für die nur am Tag genutzten Aufenthaltsräume kann auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, da während des Tags ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster von Aufenthaltsräumen zum Lüften zumutbar ist. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die Maßnahmen in Ergänzung zur aktiven Schallschutzmaßnahme ab dem 1. Obergeschoss für die West-, Nord- und Ostfassaden erforderlich. In dem Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden die Maßnahmen in allen Geschossen an den Fassaden erforderlich, die nicht eindeutig von der Planstraße abgewandt sind.

Zur Bestimmung der notwendigen Qualität der passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 festgesetzt.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für das Plangebiet prognostizierten Verkehrslärm, der in dem Allgemeinen Wohngebiet auch bei Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahme in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses, insbesondere in der Nacht, zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau, Teil 1' auf den zur Planstraße nächstgelegenen Flächen führt. Da es möglich ist, für die betroffenen schutzwürdigen Nutzungen an den von der Planstraße abgewandten Fassaden, z.B. an den Südfassaden der beiden nördlichen Baufelder Außenwohnbereiche vorzusehen, auf denen die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden, wird es als zumutbar eingestuft, auf den Flächen die im Bebauungsplan mit LSM 2 und LSM 3 bezeichnet sind, das Schutzziel von 'Einhalten von Werten vor der Fassade' auf das 'Einhalten von Innenpegeln' zu verlagern und einen ausreichenden Schallschutz durch die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung sowie Einbau von Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) zu erreichen.

Bei der Festlegung der Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen wird im Allgemeinen Wohngebiet die folgende Vorgehensweise zugrunde gelegt:

- Für die Gebäude, die auf Flächen errichtet werden, auf denen der Beurteilungspegel am Tag zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A) bzw. in der Nacht zwischen 45 dB(A) und 49 dB(A) liegt, ist der allgemeine Baustandard, gerade auch vor dem Hintergrund des erforderlichen Wärmeschutzes ausreichend, den erforderlichen passiven Schallschutz durch die Außenbauteile sicherzustellen, so dass keine besonderen passiven Schallschutzmaßnahmen als erforderlich angesehen werden. Die Werte 59 dB(A) und 49 dB(A) sind aus der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen gilt, hergeleitet. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm angesehen werden. Diese Werte werden für das Plangebiet als Schwelle zur Notwendigkeit der Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern) herangezogen. Für Wohnnutzungen sollten Außenwohnbereiche möglich sein, auf denen Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag eingehalten werden.
- Für die Gebäude, die auf Flächen errichtet werden, auf denen Beurteilungspegel von über 59 dB(A) bis zu 65 dB(A) am Tag bzw. über 49 dB(A) bis zu 55 dB(A) in der Nacht vorliegen, wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schalldämmten Lüftern in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) festgesetzt.

Aufgrund der in dem Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine Aussage darüber getroffen werden, ob und wenn ja, wo schutzwürdige Aufenthaltsräume entstehen. Da in einem Gewerbegebiet nur in einem untergeordnetem Umfang schutzwürdige Nutzungen zu erwarten sind, die ein deutlich geringeres Schutzbedürfnis haben als ein Allgemeines Wohngebiet, kann ein ausreichender Schallschutz gegen den einwirkenden Verkehrslärm durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

Auch bei Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahme führt der Gewerbelärm aufgrund der zukünftig zu erwartenden Nutzungen in dem Sondergebiet einschließlich der vorhandenen Gewerbegebiete und dem Gleisbauhof im geplanten Allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm' vom August 1998, die in Konkretisierung der DIN 18005 zur Beurteilung herangezogen wird. Nach Aussage des schalltechnischen Gutachtens kann am Tag eine schalltechnische Verträglichkeit durch eine schalltechnische Optimierung der Ausführungsplanung der Nutzungen in dem Sondergebiet erreicht werden. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zwischen geplantem Allgemeinen Wohngebiet und emittierenden Nutzungen in dem Sondergebiet sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Gewerbegebiet werden die Geräuscheinwirkungen an den kritischen Immissionsorten im geplanten Allgemeinen Wohngebiet maßgeblich durch die konkrete Ausgestaltung und Ausführung der einzelnen emittierenden Bereiche des zukünftigen Sondergebiets Einzelhandel und Freizeit sowie der Nutzungen in den Gewerbegebieten bestimmt. Von entscheidender Bedeutung ist z.B. die Lage und Ausgestaltung der Andienungszonen sowie der inneren Erschließung des zentralen Parkplatzes. Da auf Ebene des Bebauungsplans nicht die Genehmigung einer detaillierten Ausführungsplanung erfolgt und die konkrete Ausgestaltung der Baukörper sowie auch die im Detail zu erwartende Betriebstätigkeit nicht abschließend bekannt sind, ist es nicht sinnvoll, auf Ebene des Bebauungsplans konkrete Vorgaben für die Ausgestaltung vorzugeben. Zudem ist im Bebauungsplan das planungsrechtliche Instrumentarium zur Festsetzung solcher Maßnahmen beschränkt bzw. nicht gegeben. Daher wird es erforderlich, diese schalltechnische Optimierung des Vorhabens einschließlich einer detaillierten Überprüfung mit ggf. erforderlichen Vorgaben hinsichtlich der Ausführung einzelner Nutzungen und Nutzungsbereiche auf die Ebene der Baugenehmigung zu verlagern, wenn für ein zu diesem Zeitpunkt abschließendes Nutzungs- und Betriebskonzept die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen ist.

In der Nacht (- lauteste Nachtstunde -) führt insbesondere die Nutzung der Stellplätze im Bereich des Sondergebiets zu den prognostizierten Überschreitungen in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet. Minderungen an der Schallquelle (Pkw) sind nicht möglich. Die Stellplätze und ihre Nutzbarkeit in der Nacht sind für das Gesamtkonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, notwendig. Daher wurden weitere Schallschutzmaßnahmen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet geprüft.

Nach den Vorgaben der TA Lärm Abschnitt A1.3 liegt der maßgebliche Immissionsort 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters, so dass zum Schutz gegen Gewerbelärm zunächst nur aktive Schallschutzmaßnahmen sowie eine Vorgabe für die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fenster von Aufenthaltsräumen in Frage kommen.

Aus Sicht der Stadtentwicklung wird sowohl die Entwicklung des Sondergebiets und der ergänzenden Gewerbegebiete als auch des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort angestrebt. Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet soll die vorhandene Wohnnutzung im Bereich der Schwarzenbergstraße eine Ergänzung und Arrondierung erfahren. Zugleich soll durch die Entwicklung des Gebiets das gesamte Wohnumfeld aufgewertet werden. Insgesamt wird in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 4 m und der gewählten Anordnung der Baufenster eine entsprechend den Maßstäben der DIN 18005 gute schalltechnische Qualität erreicht. Lediglich an den unmittelbaren Nahtstellen zu den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen werden die maßgeblichen Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte überschritten.

Gerade auch an diesen betroffenen Fassaden werden aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Das Schutzziel wurde von 'Einhalten von Werten vor dem geöffneten Fenster' auf 'Einhalten von Innenpegeln im Rauminnen' verlagert und durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich umgesetzt. Die Verlagerung des Schutzziels aufgrund des Verkehrslärms sowie die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung des einwirkenden Verkehrslärms sind vom Grundsatz her auch ausreichend und geeignet, die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Gewerbelärms in der Nacht zu kompensieren. Da Verkehrslärm und Gewerbelärm aufgrund der räumlichen Gegebenheiten sich gegenseitig bedingen und zeitlich parallel auftreten, wird in der hier vorliegenden Situation im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung die Möglichkeit gesehen, in der Nacht auch für den Gewerbelärm das Schutzziel von 'Einhalten von Werten vor dem geöffneten Fenster' auf 'Einhalten von Innenpegeln im Rauminnen' zu verlagern und so einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Durchführung der passiven Schallschutzmaßnahmen) ist bei der Planung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet im Zuge des Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

17.16 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung und Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße 2) eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume entsprechend Vorschlagliste C zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist (soweit dieser nicht in den Grünstreifen steht) eine unbefestigte Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Größe unversiegelt zu halten. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Zwischen Fahrbahnbereich und den Fuß-Radwegen der Planstraße 1 ist jeweils ein Grünstreifen von mindestens 2 m Breite herzustellen. Unterbrechungen für Zuwegungen sind zulässig.

Auf der Planstraße 1 ist eine Unterbrechung der Baumreihe zur Anlage einer Bushaltestelle zulässig, wenn die entfallenden Bäume an anderer Stelle innerhalb der Planstraße 1 gepflanzt werden. Innerhalb der mit „H“ bezeichneten Flächen ist anstelle der Baumreihen auch eine hainartige Baumanordnung zulässig.

Begründung:

Die Maßnahme dient insbesondere der gestalterischen Aufwertung der Straßenräume. Mit der straßenparallelen Anordnung wird im Bereich Planstraße 1 zudem der geschwungene Straßenverlauf nochmals betont und somit das gestalterische Leitthema Kinzigbogen aufgegriffen. Aus ökologischer Sicht ist v.a. die klimawirksame Beschattung des Straßenraums von Relevanz, wobei aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens auch die Beeinträchtigung durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundener Emissionen reduziert wird. Schließlich erfolgt auch eine gewisse Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Straßenräume.

Die für die Anlage einer Bushaltestelle erforderliche Unterbrechung der Baumreihen in der Planstraße 1 soll eine flexible Standortwahl des Haltepunkts ermöglichen, ohne dass ein Verlust an Grünvolumen damit einhergeht.

Um die Kreisverkehre und die Einmündungspunkte gestalterisch durch ein Absetzen von den Baumreihen der straßenbegleitenden Allee betonen zu können, wird die Möglichkeit einer hainartigen Baumanordnung eröffnet. In diesen Bereichen können Bäume an Stelle der festgesetzten linearen Anordnung in der Form einer Baumgruppe (Hain) angepflanzt werden. In der Summe darf die festgesetzte Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden, es ist jedoch freigestellt zu welchem Anteil die Bäume auf Reihen und Haine verteilt werden.

Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume entsprechend Vorschlagliste A zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Die Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Grünflächen dient grundsätzlich dazu, positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene und das Kleinklima zu wirken (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung, Temperaturregulation) sowie eine ansprechende Gestaltung des Erscheinungsbildes sicherzustellen. Außerdem wird der Verlust von durch Baumaßnahmen beseitigter Vegetation gemindert. Die Verwendung von Laubgehölzen in entsprechend hohen Qualitäten ist zudem einer schnellen und umfangreichen Begrünung dienlich. Ein Stammumfang von 16/18 cm soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst von Anfang an eine Positivwirkung auf das Ortsbild ausüben und sich rasch ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann.

Begrünung privater Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Festsetzung:

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Fuß-Radweg von max. 3 m Ausbaubreite zulässig.

Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten entsprechend Vorschlagliste B zu verwenden.

Begründung:

Die Herstellung von Straßenbegleitgrün bzw. Begrünung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dient insbesondere der Gliederung und Einbindung des Baubestands. Außerdem wird eine Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung der versiegelten Straßen- bzw. Hofflächen und Erzeugung von Verdunstungskälte etc. bewirkt. Schließlich erfolgt eine Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Verkehrsflächen. Im Bereich von Fuß-Radwegen spielt zudem die landschaftliche Gestaltung eine Rolle, indem für Nutzer eine begrünte und damit attraktive Wegeverbindung realisiert wird.

StellplatzbegrünungFestsetzung:

Stellplätze sind durch einheimische standortgerechte Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume entsprechend Vorschlagliste C zu verwenden. Je 5 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer Baumscheibe oder ein unbefestigter Pflanzstreifen von mind. 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Begründung:

Die Maßnahme dient vorwiegend der Eingrünung und klimawirksamen Beschattung der Stellplatzanlagen. Die Angaben zu Baumanzahl und Baumscheiben- bzw. Pflanzstreifengröße entsprechen den Vorgaben der Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Hanau (Stellplatzsatzung). Mit der Begrünung werden Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr minimiert sowie eine landschaftsgerechte Einbindung der Stellplatzanlagen sichergestellt.

Anlage von PflanzflächenFestsetzung:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:

- mindestens je 100 m² 1 Laubbaum (sofern anderweitige Regelungen nicht entgegen stehen),
- mindestens je 2 m² 1 Strauch.

Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend Vorschlagliste B zu verwenden. Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 14 – 16 cm (mindestens 3xv-Qualität), die Mindesthöhe für Sträucher beträgt 80 cm (mindestens 2xv-Qualität). Eine Unterbrechung der Pflanzung für Zuwegungen ist zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Die Neuanlage von Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern dient v.a. dazu, eine ansprechende Grundstücksbegrünung sicherzustellen. Außerdem wird der Verlust der durch das

Bauvorhaben beseitigten Vegetationsflächen kompensiert und der durch Neuversiegelung bewirkten zusätzlichen Aufheizung durch Erzeugung von Verdunstungskälte und Beschattung von versiegelten Flächen entgegengewirkt. Weiterhin ist die Bereitstellung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und die Erfüllung von Funktionen im Wasserhaushalt von Bedeutung. Bei der Verwendung von größeren Gehölzen im Grundstücksrandbereich von benachbarten privaten Grundstücksflächen sind geltende Grenzabstände zu beachten, weshalb sich die vorgegebene Laubbaumdichte ggf. reduzieren kann.

Begründung der Grundstücke im Sondergebiet (SO) und in den Gewerbegebieten (GE, GEe)

Festsetzung:

Im Sondergebiet ist mindestens 10 % und in den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO als Grünfläche anzulegen. Jeweils die Hälfte dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Vorschlagliste B zu bepflanzen. Aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen herzustellende Pflanzflächen können angerechnet werden.

Je angefangene 500 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Der Mindestgrünanteil von 10 % im Sondergebiet bzw. 20 % auf den Gewerbeflächen (inkl. entsprechende Gehölzanpflanzungen mit 1 Baum je 500 m² Grundstücksfläche) ist vorgesehen, um ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen sicherzustellen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geplanten städtebaulichen Konzeption eines Fachmarktzentrum mit dem daraus resultierenden hohen Nutzungsdruck ist dies von besonderer Bedeutung, um durch die Anlage von Vegetationsflächen zumindest punktuell bzw. kleinräumig ökologische Funktionen auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Begründung der Grundstücke im Wohngebiet

Festsetzung:

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Vorschlagliste B zu verwenden. Pro Grundstück bzw. je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen. Mindestens 50 % der Grundstücksfläche zwischen vorderer Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind flächendeckend zu begrünen.

Begründung:

Aufgrund einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet ist bereits eine umfangreiche Grundstücksbegründung sichergestellt. Der Mindestanteil von 10 % mit Gehölzen zu beplanzender Grundstücksflächen (inkl. Pflanzvorgaben von 1 Baum je 300 m² angefangene

Grundstücksfläche) ist daher vorgesehen, um darüber hinaus ein Mindestmaß an gärtnerisch gestalteten Flächen inkl. ihrer Funktionen im Naturhaushalt sicherzustellen. Die Vorgartenbegrünung ist in diesem Zusammenhang vor allem von Bedeutung, um auch bei Stellplätzen im straßenzugewandten Grundstücksbereich eine Mindestbegrünung sicher zu stellen.

Dachbegrünung

Festsetzung:

Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° ab einer Größe von 10 m² zu mind. einem Drittel extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

Begründung:

Durch Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang eine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen.

Fassadenbegrünung

Festsetzung:

Im Sondergebiet und den Gewerbegebieten sind mit Ausnahme von Glasfassaden mind. 30 % der ungegliederten, geschlossenen Wandflächen mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen gemäß Pflanzenliste D ggf. mittels geeigneter Rankhilfen zu begrünen. Die Berankung ist dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Vorgabe zur Fassadenbegrünung soll insbesondere bei ungegliederten, monoton wirkenden und fensterlosen Fassadenabschnitten zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes beitragen. Darüber hinaus gehen von der Fassadenbegrünung, ebenso wie von der sonstigen Grundstücksbegrünung positive Effekte auf das Klima und die Luftqualität aus.

Erhaltung von Einzelbäumen

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume entsprechend Vorschlagliste A zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Aufschüttungen oder Abgrabungen im Traufbereich vorhandener Bäume sind unzulässig.

Begründung:

Die Erhaltung von Einzelbäumen wie v.a. der vier mächtigen Stiel-Eichen (*Quercus robur*) im Süden des Geltungsbereichs trägt v.a. zu einer positiven Stadtgestaltung bei, wobei sich im

Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen Positivwirkungen für das gesamte Wohngebiet ergeben. Darüber hinaus bleiben Funktionen im Naturhaushalt wie v.a. positive Wirkung auf das Kleinklima (Minderung der durch die Neuversiegelung bewirkten zusätzlichen Aufheizung, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen) und den Wasserhaushalt erfüllt, die bei großen Bäumen in besonderem Maße zum Tragen kommen.

17.17 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG)

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Festsetzung:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Planzeichnung 1) festgesetzten ausgleichswirksamen Maßnahmen im Bereich der Maßnahmenfläche M1 (Sukzessionsfläche/Abpflanzung) werden den im Rahmen der Bebauung im Bereich des Sondergebiets und der Gewerbegebiete verursachten Eingriffen als Ausgleich zugeordnet.

Begründung:

Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft (v.a. begründet durch eine Zunahme der Bodenversiegelung sowie den Verlust der Brachevegetation und des Gehölzbestandes) können nur anteilig und nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Um eine anteilige Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs sicherzustellen werden ausgleichswirksame Maßnahmen in der 3.003 m² großen Maßnahmenfläche M1 festgesetzt (siehe Festsetzung 5.5) und den Eingriffen im Bereich des Sondergebiets und der Gewerbegebiete zugeordnet. Mit der Herstellung von vegetationsarmen Brachen auf ca. einem Drittel der Fläche sowie randlichen Gehölzpflanzungen können im Zusammenhang mit westlich angrenzenden verbleibenden Bahnflächen außerhalb des Geltungsbereichs in besonderem Maße Lebensräume bzw. Standorte für an vegetationsarme Brachen gebundene Arten (u.a. auch für Eidechsen sowie Silbergrasbestände) bereitgestellt werden.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (externe Ausgleichsflächen)

Festsetzung:

Zum Ausgleich der durch die Umsetzung des Bebauungsplans verursachten, nicht vollständig innerhalb seiner Geltungsbereiche kompensierbaren Eingriffe werden als Ausgleichsmaßnahmen die Wiederherstellung eines naturraumnahen Zustandes im Bereich des Krebsbachs und des Fallbachs auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Hanau, Flur 63 zugeordnet:

Flurstücke (vollständig): 95, 98, 582/97, 613/20, 614/27, 621/97, 738, 740, 741

Flurstücke (Teilflächen): 29/1, 65, 66, 67, 68, 96, 101/15, 553/12, 555/13, 556/14, 557/15, 558/17, 559/18, 560/19, 561/20, 563/21, 564/22, 565/23, 566/24, 661/100, 678/9, 736, 737, 739

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu folgenden Anteilen den Eingriffen zugeordnet:

Tabelle 5: Anteilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe		Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen
Planzeichnung 1	Bereich SO, GE, GEe, Gemeinbedarfsfläche, sowie Planstraße 1 und angrenzende Wegeflächen	76,0 %
	Bereich WA, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, sowie interne Erschließung und angrenzende Wegeflächen	11,5 %
Planzeichnung 2		12,0 %
Planzeichnung 3		0,5 %

Die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen wird in einem diesen Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB geregelt.

Begründung:

Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft (v.a. begründet durch eine Zunahme der Bodenversiegelung sowie den Verlust der Brachevegetation und des Gehölzbestandes) können nur anteilig und nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Bezüglich des verbleibenden Restdefizits wird nordwestlich des Planungsgebietes entlang des Krebsbachs und Fallbachs auf städtischen Flurstücken die Durchführung weiterer ausgleichswirksamer Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen) vorgesehen. Die Gesamtmaßnahme kann zu den festgesetzten Anteilen den jeweiligen Anteilen zugeordnet werden. Die konkrete Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

**17.18 Unzulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Festsetzung:

Die Aufnahme von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bis zur Fertigstellung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung 5.1 unzulässig.

Begründung:

Begleitend zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin wurde festgestellt, dass die zu erwartende Lärmbelastung des Wohngebiets die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Teil 1 deutlich überschreitet, sofern keine aktiven Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, ist es daher notwendig zunächst die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen fertig zu stellen, bevor eine Aufnahme der Nutzungen beginnen kann.

17.19 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Dachformen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Festsetzung

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet und den Gewerbegebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen über die Trauf- bzw. Attikahöhe definiert. In Abhängigkeit von der Dachneigung ergibt sich daraus bei geneigten Dächern die maximale Firsthöhe. Die ohnehin schon recht hohen Gebäude im Sondergebiet und den Gewerbegebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf könnten durch zu steile Dächer eine optische Überhöhung erfahren. Dabei würden gerade die Dächer großflächiger Gebäude, wie sie bei gewerblichen Bauten üblich sind, eine massive räumliche Wirkung entfalten. Um ungewollte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern werden die Dachformen und Dachneigungen entsprechend festgesetzt.

Dachgauben und Zwerchhäuser (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Festsetzung:

Die Breite der Gauben einer Dachfläche darf in der Summe nicht mehr als 50% der zugehörigen Außenwandlänge des Gebäudes einnehmen. Die Seitenwände der Gauben müssen von Giebelwänden, Graten und Dachkehlen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Begründung:

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass Dächer nicht durch überdimensionierte Dachaufbauten überprägt werden und damit die gestalterische Qualität leidet. Es ist das städtebauliche Ziel eine hochwertige Gestaltung des Wohngebiets zu erreichen. Aus diesem Motiv heraus erfolgt eine Reglementierung, über die zulässige Größe von Dachgauben und Zwerchhäusern. Da die Festsetzungen im Verhältnis zu der Größe des Daches stehen, ergeben sich in Abhängigkeit von der individuellen Ausgestaltung jeweils angepasste Vorgaben.

Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Festsetzungen:

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleichen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sowie einheitlichen Dachneigungen auszuführen. Die Fassadengestaltungen sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften ein verbindliches, öffentlich-rechtlich abgesichertes Gestaltungskonzept vorgelegt wird.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Ziel eine hochwertige Gestaltung des Wohngebiets zu erreichen. Nicht aufeinander abgestimmte aneinander gebaute Gebäude können sich negativ auf die gestalterische Wirkung von städtebaulichen Räumen auswirken. Um dies zu verhindern erfolgt diese Festsetzung. Ausnahmen sind möglich, sofern ein verbindliches, öffentlich-rechtlich abgesichertes Gestaltungskonzept vorliegt. Damit besteht die Option eine eigenständige Gestaltung umzusetzen, also nicht abhängig von der Bebauung im Umfeld zu sein. Erforderlich ist dafür jedoch ein Konzept, das den Nachweis einer hochwertigen Gestaltung erbringt.

Einfriedungen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)Festsetzung:

Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind Einfriedungen von max. 1,8 m Höhe zulässig. Blickdichte Zäune oder Mauern sind gegenüber öffentlichen Flächen unzulässig.

Im Wohngebiet sind Einfriedungen mit Lattung, lebenden Hecken, von außen eingegrüntem Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen von jeweils max. 1,5 m Höhe zulässig.

Begründung:

Zu hohe und/oder blickdichte Einfriedungen können einen bedrohlichen, abweisenden oder erdrückenden Eindruck erzeugen. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass im Plangebiet nur Einfriedungen erstellt werden, die sich nicht negativ auf die städtebauliche Qualität und Charakteristik des Quartiers auswirken.

Die Festsetzung differenziert zwischen dem Sondergebiet und den Gewerbegebieten auf der einen sowie dem Wohngebiet auf der anderen Seite. Dies ergibt sich aus den unterschiedlichen Sicherheits- und Gestaltungsansprüchen der Gebiete.

Standplätze von Abfallbehältern
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)Festsetzung:

Standplätze von Abfallbehältern sind so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

Begründung:

Mit Abfallbehältern wird üblicherweise Schmutz und Unrat assoziiert. Die können daher die Gestalt- und Aufenthaltsqualität von Räumen beeinträchtigen. Um einen hochwertigen optischen Eindruck des Wohngebiets zu sichern, sollen daher Abfallbehälter so aufbewahrt werden, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Stellplätze im Sondergebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Festsetzung:

Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 44 Abs. 1 HBO gelten für das Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereichs allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Im Sondergebiet ist je 52 m² Nutzfläche eine Stellfläche im Sinne der DIN 277 ein Stellplatz zu errichten, jedoch nicht mehr 1.200 Stellplätze.

Begründung:

Für den Bereich des Sondergebiets gilt eine Stellplatzsatzung gem. § 44 Abs. 1 HBO nicht. Für die hier vorliegende Planung wurde in einem Verkehrsgutachten der notwendige Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der einschlägigen Parameter wie z.B. Verkehrsmengen, Nutzungen und Modal Split erstellt. Daraus wurde der notwendige Stellplatzbedarf gemäß folgender Vorgehensweise ermittelt: Das im Rahmen des Verkehrsgutachtens (siehe Anhang) ermittelte Gesamtverkehrsaufkommen beträgt 16.300 Kfz-Fahrten am Tag, dies beinhaltet die Hin- und Rückfahrt. Durchschnittlich hält sich ein Kunde ca. zwei Stunden im Fachmarktzentrum auf. Somit kann ein Stellplatz in den Öffnungszeiten von 8.00 bis 22.00 Uhr insgesamt siebenmal belegt werden. Bei dem Bedarf für Stellplätze von 8.150 Fahrzeugen am Tag (ermittelt aus dem Fahrtenaufkommen), ergibt sich ein Bedarf von ca. 1.165 Stellplätzen. Bezieht man diese Zahl notwendiger Stellplätze auf die Nutzfläche des dieser Planung zu Grunde liegenden Konzepts (61.450 m²) ergibt sich der festgesetzte Wert von 52 m².

Durch die Festsetzung einer Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Nutzfläche kann auch im Falle einer nur teilweisen Umsetzung des angestrebten Nutzungskonzepts die notwendige Stellplatzzahl ermittelt werden.

Die Höchstzahl der zulässigen Stellplätze wird auf 1.200 festgesetzt. Damit wird verhindert, dass eine auf reine Maximierung der Stellplatzzahl ausgelegte Gestaltung der Freibereiche erfolgt, die sich negativ auf die Qualität des Städtebaus und der Durchgrünung auswirken würde. Zudem führt die maximale Stellplatzzahl dazu, dass nicht wesentlich mehr Nutzfläche verwirklicht werden kann, als in der diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Konzeption vorgesehen ist. Denn jede Erweiterung der Nutzfläche würde zusätzliche Stellplätze erforderlich machen. Das Festsetzen einer maximalen Stellplatzzahl dient daher der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung, eine der Grundstücksgröße angemessene gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, die zudem über eine hohe Gestaltqualität verfügt.

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Gestaltung von Werbeanlagen

Festsetzung:

Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche stehen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer, Displays) sind unzulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass besonders auffällige Werbeanlagen nur dort entstehen, wo ein direkter Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Dadurch wird verhindert, dass im Plangebiet Bereiche mit einer nicht angemessenen Häufung von besonders auffälligen Werbeanlagen entstehen. Zudem wird „Fremdwerbung“ vermieden, also das Anpreisen von Produkten und Leistungen, die nicht in dem Gebiet angeboten werden.

Eine übermäßige Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Qualität öffentlicher Räume wird dadurch verhindert, gleichzeitig wird jedoch den wirtschaftlichen Interessen ausreichend Gestaltungsraum gelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer, Displays) haben eine enorme Fernwirkung. Durch den Ausschluss solcher Anlagen soll sicher gestellt werden, dass das Ortsbild des Stadtteils Lamboy nicht maßgeblich durch Werbeanlagen überprägt wird. Die dort durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen der letzten Jahre würden dadurch konterkariert.

Werbeanlagen an GebäudenFestsetzungen:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 1 m über die Höhe der Attika bzw. der Traufe hinausragen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Begründung:

Werbeanlagen, die erheblich über die Trauf- bzw. Attikakante hinausragen, sorgen dafür, dass sich die wahrgenommene Höhe der Gebäude vergrößert. Das gleiche gilt für Werbeanlagen auf Dachflächen. Solche Effekte können sich massiv auf die Raumwirkung auswirken. Zudem soll insbesondere in der Fernwirkung das Plangebiet nicht primär durch Werbeanlagen geprägt werden, sondern durch seine städtebauliche Figuration.

Werbeanlagen im SondergebietFestsetzungen:

Im Sondergebiet dürfen Werbeanlagen an Fassaden, die den Parkplatzflächen zugewandt sind nur in Form von Werbeschriften aus Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Ergänzend ist ein Firmenlogo zulässig, sofern es die Höhe der Buchstaben nicht überschreitet und auf gleicher Höhe wie die Werbeschrift angebracht ist.

Begründung:

Es ist das Ziel der Stadt Hanau im Sondergebiet Gebäude mit einer überdurchschnittlichen Gestaltqualität entstehen zu lassen. Dies erfordert u.a. eine sorgfältige architektonische Ausgestaltung der Schauffassaden. Daher soll die Gestaltung der Gebäude unbedingt erlebbar bleiben und nicht durch Werbeanlagen entfremdet oder überdeckt werden. Einzelbuchstaben erlauben stets eine gewisse Durchsicht auf die Fassade und zertrennen daher nicht gestalterische Zusammenhänge.

Da die Präsentation eines Firmenlogos für die Wiedererkennung der Gewerbetreibenden von hoher Wichtigkeit ist, werden außerdem Logos zugelassen, deren Position und Größe sich an den Schriftzügen orientieren muss. Die Festsetzung wird dadurch sowohl dem Inte-

resse einer hochwertigen Gestaltung der Fassaden als auch dem Interesse der Gewerbetreibenden ihr corporate design umzusetzen gerecht.

Werbeanlagen in Grünflächen

Festsetzung:

Die in der mit „HWS“ bezeichneten Grünfläche zulässige Werbeanlage (Festsetzung 4.3) darf maximal 15 m² Werbefläche aufweisen und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe ist die mittlere Geländehöhe von 105 m ü. NN.

Begründung:

Die zulässige Werbeanlage in der Grünfläche stellt eine Nutzung dar, die grundsätzlich nicht zur Ausstattung einer Parkanlage gehört. Um den Charakter und die Gestaltqualität der Grünfläche sowie der städtebaulichen Umgebung mit den denkmalgeschützten Gebäuden am Hessen-Homburg-Platz nicht erheblich zu beeinträchtigen, ist es notwendig die Ausmaße der Werbeanlage zu beschränken. Dadurch wird gewährleistet, dass die optische Wirkung der Werbeanlage im städtebaulichen Kontext untergeordnet bleibt und der Raum im Wesentlichen durch die umgebende Bebauung bzw. Grünstrukturen geprägt wird.

18 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

18.1 Überschwemmungsbereich

Kennzeichnung:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung 3 dieses Bebauungsplan ist ein Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 13 HWG bzw. des § 31b WHG gekennzeichnet.

Erläuterung:

In Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 13 HWG bzw. des § 31b WHG dürfen grundsätzlich durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden (§ 14 Abs. 1 HWG, § 31b Abs. 4 WHG). Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt für den Bereich des gekennzeichneten Überschwemmungsgebiets öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Nach Auskunft der zuständigen Wasserschutzbehörde stehen der vorgenommenen Überplanung des Überschwemmungsbereichs aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Belange entgegen. Die Durchführung baulicher Maßnahmen bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserschutzbehörde.

18.2 Bodenverunreinigungen

Kennzeichnung:

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind mehrere Gebiete gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Untersuchungen ergaben verschiedene Belastungsschwerpunkte insbesondere mit Polyzyklischen

Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die Prüfwerte der BBodSchV für die jeweils festgesetzten Nutzungen werden zum Teil deutlich überschritten.

Vor Aufnahme der festgesetzten Nutzungen bzw. einer gezielten Versickerung von Regenwasser sind in dem gekennzeichneten Bereich eine vollständige Beseitigung der belasteten Auffüllungen und eine Dokumentation der Maßnahmen durch eine Sohlbeprobung durchzuführen. Mit der Bebauung darf erst nach Freigabe der Baugruben durch die Bodenschutzbehörde begonnen werden.

Erläuterung:

Die Kennzeichnung erfolgt, da ohne eine Sanierung der benannten Bodenverunreinigungen eine Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sichergestellt werden kann. Die Durchführung der notwendigen Maßnahmen ist mit dem Regierungspräsidium in Darmstadt abgestimmt und soll im Zuge der Herstellung eines Rohplanums erfolgen.

19 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

19.1 Naturdenkmale

Nachrichtliche Übernahme:

Im Bebauungsplan sind vier zu erhaltende Bäume festgesetzt, die als Naturdenkmal gekennzeichnet sind. Es handelt sich dabei um vier Stieleichen, die als Naturdenkmal gemäß § 36 HeNatG geschützt sind.

Erläuterung:

Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung, die den Schutzzweck näher bestimmt, verboten.

19.2 Denkmalbereiche

Nachrichtliche Übernahme:

Die als, dem Denkmalschutz unterliegende, Gesamtanlage gekennzeichneten Liegenschaften sind im amtlichen Denkmalsbuch der Stadt Hanau geführt und als Bestandteil der Gesamtanlage „Kasernenviertel Lamboy“ ausgewiesen. Sie unterliegen damit nach § 2 Abs. 2 (1) den Regelungen des HDSchG. Darüber hinaus wird die Gesamtanlage von Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 geprägt (vgl. § 16 Abs. 2 HDSchG „Umgebungsschutz“).

Erläuterung:

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Bestimmte Maßnahmen sind nach den §§ 16 und 17 des HDSchG genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig.

Bei den beiden nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragenen Denkmalschutzbereichen handelt es sich um zwei Teile einer Gesamtanlage. Aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs ergeben sich jedoch zwei separate Teilabschnitte.

19.3 110 kV-Leitung

Nachrichtliche Übernahme:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planzeichnung 2 dieses Bebauungsplans verläuft eine planfestgestellte 110 kV-Hauptversorgungsleitung. Entlang dieser Leitung besteht der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsschutzbereich. Hinsichtlich baulicher Maßnahmen und dem Anpflanzen von Bäumen sind die notwendigen Schutzanfordernisse zu beachten.

Erläuterung:

Im Bereich der Hochspannungsfreileitung sind folgende Sicherheitsvorkehrungen einzuhalten:

Innerhalb des Leitungsschutzbereichs unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (z.B. Beleuchtungsanlagen) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Freileitungsbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereichs nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände nicht dauerhaft gewährleistet ist.

19.4 Richtfunktrassen

Nachrichtliche Übernahme:

Die Geltungsbereiche werden an zwei Stellen von einer Richtfunktrasse mit einem jeweils 200 m breiten Schutzbereich überquert. Innerhalb dieser Schutzbereiche dürfen bauliche Anlagen eine bestimmte Höhe nicht überschreiten.

Im Bereich des ehemaligen Gleisbauhofs (Planzeichnung 1) beträgt die zulässige Bauhöhe in diesem Bereich zwischen 140 m ü. NN und 151 m ü. NN. Im Bereich der Bruchköbeler Landstraße (B 45) (Planzeichnung 2) beträgt die zulässige Bauhöhe zwischen 151 m ü. NN und 212 m ü. NN.

Diese maximal zulässigen Bauhöhen dürfen auch während der Bauphase nicht durch Kräne oder sonstige Aufbauten überschritten werden. Abweichungen von der zulässigen Bauhöhe sind mit Genehmigung des Richtfunktrassenbetreibers möglich.

Erläuterung:

Um die Richtfunktrassen nicht zu beeinträchtigen werden sie inklusive des jeweils notwendigen Schutzbereichs nachrichtlich übernommen. Die Höhenangaben beziehen sich dabei jeweils auf den Anfangs- und Endpunkt der Trassen.

Das Plangebiet im Bereich des ehemaligen Gleisbahnhofs (Planzeichnung 1) hat eine mittlere Geländehöhe von 105 m ü. NN. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen als höchste bauliche Anlage einen Werbepylon mit 30 m über Gelände (entspricht 135 m ü. NN) zu. Die Erfordernisse des Richtfunktrassenbetreibers werden daher berücksichtigt.

Im Bereich der Bruchköbeler Landstraße (B 45) sind lediglich öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Begrenzung der Höhenlage ergibt sich nicht zuletzt aus dem Schutzerfordernis gegenüber der Hochspannungsfreileitung. Ein Für einen Ausbau der Verkehrsflächen ist ein Eingriff in den Schutzbereich der Richtfunktrasse nicht notwendig.

20 Hinweise

Trinkwassertransportleitung

Der Geltungsbereich der Planzeichnung 1 wird von einer Trinkwassertransportleitung DN 533 durchquert. Die Leitungstrasse befindet sich in einem Schutzstreifen von 4 m beidseits der Rohrachse. Das Bepflanzen der Trasse mit Bäumen und Sträuchern ist nicht gestattet. Der Abstand einer Baumreihe, die parallel zur Versorgungsleitung gepflanzt werden soll, darf 5,0 m nicht unterschreiten.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser kann über das auszubauende Wasserversorgungsnetz erfolgen. Eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 h kann so sichergestellt werden. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben einen Löschwasserbedarf von bis zu 3.200 l/Min (192 m³/h) über einen Zeitraum von 2h. Diese Unterdeckung ist durch geeignete Maßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle auszugleichen.

Bodendenkmalsverdachtsgebiet

Im Umfeld des Geltungsbereichs der Planzeichnungen 1 und 2 sind archäologische Fundstellen (eine frühe eisenzeitliche Siedlung und Gräberfeld sowie bronzezeitliche Hügelgräber) bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass sich auch innerhalb des Geltungsbereichs archäologische bedeutsame Relikte befinden. Da bei der Baumaßnahme mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, ist die Untere Denkmalschutzbehörde – Bodendenkmalpflege mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen und eine baubegleitende archäologische Untersuchung durchzuführen.

Der Fund von Bodendenkmälern, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen ist gem. § 20 HDschG unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Der/die mit den Erdarbeiten Vertraute ist von den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zu unterrichten.

Oberbodenschutz

Der in den Planungsgebieten anfallende Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern.

Umgang mit Erdaushub

Die Erdbauarbeiten sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind dem Bauaufsichts- und Umweltamt der Stadt Hanau und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Bei Erdarbeiten ist organoleptisch, d.h. visuell und durch Prüfung von etwaigen auffälligen Gerüchen auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sofern diese festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu verwenden.

Versickern von Regenwasser

Das Versickern des Regenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Im Erlaubnisverfahren sind Berechnungen nach dem Arbeitsblatt A 138 und dem Merkblatt M 153 anzustellen.

Eine gezielte Versickerung (z.B. mittels Rigolen oder Schacht) ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen (LAGA-Klasse Z0).

Nutzung von Niederschlagswasser

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage hierfür notwendiger Installationen sind u.a. die aktuell gültige Trinkwasserverordnung, die DIN 1999 Teil 1 – 3 und DIN 1988 Teil 4 zu beachten.

Nutzung von Solarenergie

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Solarenergie durch Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen empfohlen.

Grundwasserschutz

Evtl. Grundwasseraufschlüsse (zum Beispiel Gartenbrunnen) sind bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Bei Baumaßnahmen erforderliche Grundwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen Behörde.

Fernwärmeversorgung

Für den Bereich des Sondergebiets und der Gewerbegebiete gilt die Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „Gleisbauhof“.

Anzahl notwendiger Stellplätze

Außerhalb des in diesem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets gilt die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Hanau (Stellplatzsatzung).

Pflanzlisten**Vorschlagliste A – Einheimische und standortgerechte Bäume**

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Vorschlagliste B – Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i> ¹
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> ¹
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crateagus spec.</i> ¹
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i> ¹
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> ¹
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> ¹
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Lederblättrige Rose	<i>Rosa caesia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i> ¹

Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> ¹
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i> ¹

¹ Geeignete Arten für die Anpflanzung im Bereich angrenzender Bahnflächen

Vorschlagliste C – Arten für die Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> (i.S.) ²
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> (i.S.) ²
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (i.S.) ²
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i> (i.S.) ²
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i> (i.S.) ²
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i> (i.S.)
Platane	<i>Platanus acerifolia</i> (i.S.)
Blauglockenbaum	<i>Paulownia tomentosa</i> (i.S.)
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> (i.S.)
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> (i.S.)
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i> (i.S.)

² Geeignete Arten für die Anpflanzung im Bereich von Versickerungsflächen

Vorschlagliste D – Arten zur Wandbegrünung

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Wald-Rebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Lonicera	<i>Lonicera spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>

21 Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Bauleitplanung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne des 4. Teils des 1. Kapitels BauGB vorgesehen. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke sind zum überwiegenden Teil im Eigentum der HU 1 Immobilien GmbH & Co. KG oder der Stadt Hanau. Darüber hinaus für die Umsetzung der Planung erforderliche Grundstücke sollen freihändig erworben werden.

22 Kosten

Die Übernahme der Kosten für die Erschließung des Plangebiets sowie notwendiger Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich zwischen der HU 1 Immobilien GmbH, der HU 2 Immobilien GmbH und der Stadt Hanau geregelt.

23 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche der Geltungsbereiche:	27,4 ha
Fläche des Geltungsbereichs in Planzeichnung 1:	23,0 ha
Fläche des Geltungsbereichs in Planzeichnung 2:	3,7 ha
Fläche des Geltungsbereichs in Planzeichnung 3:	0,7 ha
Sondergebiet	10,7 ha
Gewerbegebiete	0,9 ha
Wohngebiet	2,4 ha
Grünflächen	2,8 ha
Kleingärten	0,7 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	7,8 ha
Private Verkehrsflächen	1,5 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,6 ha

24 Zusammenfassende Erklärung

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Damit wird den Anforderungen des § 10 Abs. 4 BauGB entsprochen.

24.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im Nordosten Hanaus im Stadtteil Lamboy. Es handelt sich im Wesentlichen um die aufgegebenen Flächen eines Gleisbahnhofs der Deutschen Bahn AG, die nach einer Verkleinerung des Betriebs brach gefallen sind. Der Bebauungsplan soll eine Neunutzung des Areals planungsrechtlich steuern und vorbereiten.

Ziel der Planung ist zu einem die Entwicklung eines Einzelhandels- und Freizeitzentrums. Im Süden des Geltungsbereichs soll eine Ergänzung der bestehenden Wohngebiete erfolgen. Außerdem ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Die bereits bestehende Sporthalle wird planungsrechtlich gesichert. Neben den baulichen Nutzungen sind öffentliche und private Grünflächen geplant. Die bestehenden Kleingärten sollen innerhalb des Plangebiets verlegt wer-

den. Zur Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz soll darüber hinaus der Ausbau von zwei Knotenpunkten planungsrechtlich vorbereitet werden.

24.2 Planaufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren umfasste folgende Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	03.12.2007
Scoping-Termin mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	17.01.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	27.02.2008 bis 28.03.2008
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.07.2008 bis 04.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	24.06.2008 bis 08.08.2008
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB	27.08.2008 bis 11.09.2008

24.3 Umweltbelange

Abgesehen von vier als Naturdenkmal ausgewiesenen Eichen sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte im Plangebiet vorhanden. „Natura 2000“-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die intensive Vornutzung weiter Teile des Plangebiets als Gleisbahnhof ist eine weitgehende anthropogene Prägung vorhanden. Aufgrund der Nutzung sind einige Bodenverunreinigungen vorhanden, die teilweise beseitigt wurden. Das Areal hat im nördlichen Teil die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebiets.

Die Flora ist wenig naturraumtypisch. Die Fauna ist reichhaltig ausgebildet und weist einige Besonderheiten auf. Besonders erwähnenswert ist der Bestand einer Mauereidechsenpopulation mit mehr als 1.000 Tieren.

Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 5,2 ha. Die Biotopstrukturen werden weitgehend zurückgehen. Insbesondere werden die Gehölzstrukturen in weiten Teilen beseitigt. Zur Erhaltung der Mauereidechsen-Population war eine Umsiedlung an einen Ersatzlebensraum erforderlich, die mittlerweile durchgeführt worden ist.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft reichen nicht aus, um die Negativeffekte vollständig zu kompensieren. Es verbleibt ein Defizit von 897.783 Biotopwertpunkten. Daher werden außerhalb des Plangebiets weitere Maßnahmen durchgeführt. Vorgesehen sind Renaturierungsmaßnahmen an Krebsbach und Fallbach. Dabei sollen sowohl die Gewässer als auch die Uferbereiche aufgewertet werden.

24.4 Abwägung der Stellungnahmen

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Während der Beteiligung wurden insbesondere zu folgenden Themenfeldern Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht.

Art der baulichen Nutzung

Das Regierungspräsidium Darmstadt verweist auf den Zielabweichungsbescheid, dessen Auflagen vollständig einzuhalten seien. Außerdem soll in den Gewerbegebieten Einzelhandel ausgeschlossen werden. Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verweist ebenfalls auf die Einhaltung des Zielabweichungsbescheids. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechend angepasst und mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt.

Seitens des Unternehmerverbands Hessischer Einzelhandel e.V., der Stadt Alzenau und der Stadt Gelnhausen wurden Bedenken vorgetragen, dass sich die Planung negativ auf zentrale Versorgungsbereiche in den Gemeinden auswirken könnte. Zur Untersuchung dieses Sachverhalts wurde ergänzend zum Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH eine Verträglichkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung als städtebaulich verträglich einzuschätzen ist. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkaufsflächen auf die anderen Standorte des Einzugsbereichs sind in keinem Fall ermittelt worden.

Erschließungsanlagen-, Ver- und Entsorgung

Die NRM Netzdienste Rhein-Main teilten mit, dass eine Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser, Löschwasser (bis 96 m³/h), Elektrizität und Fernwärme möglich ist. Da teilweise von einem höheren Löschwasserbedarf auszugehen ist, wurde ein Hinweis in den Satzungstext aufgenommen, dass ggf. geeignete Maßnahmen zur Kompensation dieser Unterdeckung vorzusehen sind.

Das Regierungspräsidium Darmstadt fordert, dass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Rigolenversickerung) nur in unbelasteten Böden erfolgen darf. Ggf. ist daher ein Bodenaustausch vor der Installation von Versickerungsanlagen notwendig. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die E.ON Netz gibt an, dass eine 110 kv-Leitung den Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Bruchköbeler Landstraße durchquert. Sie weist darauf hin, dass Schutzabstände zu den Leitungen einzuhalten sind. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wurde in den B-Plan-Entwurf aufgenommen.

Das Amt für Straßen und Verkehrswesen Gelnhausen weist daraufhin, dass ein Ausbau der Knotenpunkte zur äußeren Erschließung der Nutzungen im Plangebiet notwendig ist und bis zur Inbetriebnahme der neuen Nutzungen abgeschlossen sein muss.

Umweltschutz

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und der 29er-Runde im Main-Kinzig-Kreis (BUND, BVNH, DGWV, HGON, LJV, NABU, SDW, VHSF) wird eine detailliertere Beschreibung der Eidechsenumsiedlung gefordert. Des weiteren bringt die 29er-Runde vor, dass die

Bewertung der Schutzgüter Flora und Fauna hinsichtlich der Artenvielfalt überarbeitet werden sollte. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Der Main-Kinzig-Kreis schlägt für die Beleuchtung im Freien die Verwendung von Lampen mit einem insektenfreundlichen UV-armen Lichtspektrum vor. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den B-Plan-Entwurf aufgenommen.

Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH regt an, im Grenzbereich zum Gleisbahnhof keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie keine rankenden und kriechenden Gewächse zu verwenden. Diese Anregung wurde in den grünordnerischen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs berücksichtigt.

Die Stadt Seligenstadt fordert einen gutachterlichen Nachweis, dass durch die Planung keine nachteiligen Umwelteinwirkungen, auch im Hinblick auf die verkehrliche Situation hervorgerufen werden. Der Umweltbericht trifft diesbezügliche Aussagen.

Lärmschutz

Der Main-Kinzig-Kreis regt an die Geräuschkontingentierung auf Grundlage von Immissionsrichtwertanteilen von IRW minus 6 db(A) zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen. Das im Rahmen der Planaufstellung angefertigte Lärmgutachten wählt einen individuelleren Ansatz mit unterschiedlichen Werten, um der heterogenen Ausgangssituation gerecht zu werden.

Gewässerschutz

Der Main-Kinzig-Kreis merkt an, dass durch die Planung ein Überschwemmungsgebiet des Fallbachs betroffen ist. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den B-Plan-Entwurf aufgenommen. Weiterhin werden Gewässer- und Uferbereiche des Fallbachs und des Krebsbachs überplant. Die Begründung setzt sich damit auseinander und weist darauf hin, dass im Zuge der Ausbauplanungen der Straßen in diesen Bereichen ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Altlasten

Der Main-Kinzig-Kreis weist darauf hin, dass zumindest im südlichen Bereich der Ruhrstraße eine Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) bekannt ist. Nach Informationen des Bauaufsichts- und Umweltamts der Stadt Hanau handelt es sich dabei um eine allgemeine Grundbelastung, die keine kritischen Werte erreicht und daher keine planerischen Maßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplans erfordert.

Weiterhin merkt der Main-Kinzig-Kreis an, dass zwischen den Einmündungen der Möhnestraße in die Ruhrstraße Bodenverunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bestehen. Nach einer Anpassung des Geltungsbereichs sind die belasteten Bereiche außerhalb des Bebauungsplans und damit nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Während der Beteiligung wurden insbesondere zu folgenden Themenfeldern neue Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht. Wiederholungen aus der vorangegangenen Beteiligung werde nicht aufgeführt.

Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeitsregelung von Einzelhandel im Sondergebiet wurde in zwei Stellungnahmen thematisiert. Seitens des Unternehmerverbandes Hessischer Einzelhandel Mitte Süd e.V. wird der Einwand vorgebracht, dass die Zulassung eines Fachmarkts für Unterhaltungselektronik nicht vom Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt gedeckt sei und damit den Zielen der Raumordnung widerspreche. Das Regierungspräsidium bestätigt, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann, wenn, wie in der vorliegenden Planfassung vorgesehen, die Vorgaben des Abweichungsbescheids eingehalten werden (Stellungnahmen vom 26.08.2008).

Hinsichtlich des zulässigen Einzelhandels wird außerdem vom Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte Süd e.V. vorgebracht, dass der zulässigen Unterhaltungselektronik-Fachmarkt bei den ansässigen Betrieben zu einem Umsatzeinbruch führen werde. Eine Verträglichkeitsuntersuchung der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung hinsichtlich aller Sortimente als städtebaulich verträglich einzuschätzen ist.

Verkehrsflächen

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) bestätigt, dass an zwei Knotenpunkten, die im Zuständigkeitsbereich des ASV liegen, Umbaumaßnahmen erforderlich sind. Diese müssen zur Eröffnung des Fachmarktzentrum im Sondergebiet abgeschlossen sein.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main hat bezüglich des Verkehrsgutachtens einige Nachfragen bezüglich der Berechnungsgrundlagen. Des weiteren wird ange-regt die Buslinie 8 in den Bereich des Sondergebiets zu verlängern. Auch wird eine Prüfung vorgeschlagen, inwieweit die benachbarten Gleisanlagen zu Logistik-Zwecken genutzt werden können. Die Begründung wurde zur Klärung dieser Punkte ergänzt.

Erschließungsanlagen-, Ver- und Entsorgung

Das Regierungspräsidium Darmstadt stimmt dem Entwässerungskonzept zu. Es werden jedoch einige Ergänzungen des Begründungstextes gefordert. Die fehlenden Informationen wurden der Begründung hinzugefügt.

Die Hessenwasser GmbH & Co. KG hat eine Auflistung von Grundstücken vorgelegt, auf denen Leitungsrechte bestehen. Von der Planung wird nur eine Leitung tangiert. Es handelt sich dabei um die festgesetzte Trinkwassertransportleitung in der Lamboystraße.

Die Netzdienste Rhein-Main merken an, dass zur Versorgung des Wohngebiets mit Elektrizität eine Transformator-Station benötigt wird, die nach Ansicht der Netzdienste im Bereich der zentralen Grünfläche festgesetzt werden soll. Diesem Wunschstandort wird aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen. Außerdem wird für mehrere neue und bestehende Wasserleitungen die Festsetzung von Leitungsrechten gefordert. Ein zusätzliches Leitungsrecht wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Netzdienste bringen zudem Bedenken gegen die Versorgungsfläche innerhalb des Kreisverkehrs vor.

Umweltschutz

Die 29er-Runde im Main-Kinzig-Kreis weist auf die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf zahlreiche Tier- und Pflanzenarten hin. Außerdem wird eine stärkere Steuerung der Ausweisung neuer Baugebiete auf Ebene der Regionalplanung gefordert.

Lärmschutz

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm nicht akzeptiert werden können. Im Lärmschutzkonzept ist die Notwendigkeit und Begründbarkeit dieser Maßnahme dargelegt.

Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt führt aus, dass im Bereich des Wohngebiets und des ehemaligen Brandplatzes schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind, die vor der Aufnahme der festgesetzten Nutzungen entfernt werden müssen.

Verfahren

Das Regierungspräsidium Darmstadt regt an in den Planunterlagen darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan aus zwei Teilen (Planzeichnung und Satzungstext) besteht. Entsprechende Hinweise wurden aufgenommen.

24.5 Betroffenenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

24.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Standort der Planung ergibt sich aus den städtebaulichen Zielstellungen. Insbesondere zu nennen sind in diesem Zusammenhang:

- die Wiedernutzung der Brachfläche Gleisbauhof als Innenbereichsentwicklung,
- die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit guter Verkehrsanbindung in einer städtebaulich integrierten Lage,
- Die Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets zur Unterstützung der Bemühungen um eine ausgeglichene und stabile Bewohnerstruktur.

Dieser Komplex aus Zielstellungen lässt sich nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet der Stadt Hanau verwirklichen. Daher gibt es grundsätzlich keine Standortalternativen. Es wurde jedoch hinsichtlich des Einzelhandels darauf geachtet durch geeignete Festsetzung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt primär über straßengebundene Verkehrsmittel. Der Bebauungsplan sieht dazu neue Verkehrswege und den Ausbau vorhandener Knotenpunkte vor. Außerdem ist ein umfangreiches Fuß- und Radwegenetz festgesetzt worden. Eine Nutzung der benachbarten Gleisanlagen zur Andienung der gewerblichen Nutzungen ist im Bebauungsplan nicht explizit vorgesehen. Dazu fehlen die notwendigen Einrichtungen, da die Bahnfläche ausschließlich als Gleisbauhof genutzt wird. Zudem wird kein Bedarf gesehen, da weder der Einzelhandel noch eher kleinflächige Gewerbebetriebe üblicherweise einen direkten Gleisanschluss benötigen.

25 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I. Nr. 53, S. 2470).
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 19.09.2006 (BGBl. I Nr. 44, S. 2146)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 23.12.2004 (BGBl. I S. 3807)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 23.09.1974 (GVBl. I, S. 450), in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270)

26 Verzeichnis der Gutachten

- AS&P – Albert Speer & Partner GmbH: Fachgutachten Verkehr „Kinzigbogen Hanau“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 105 „Gleisbahnhof“ der Stadt Hanau. Frankfurt am Main. 16.05.2008
- BBE Handelsberatung GmbH, lic. oec. HSG Florian Lipp, München: Verträglichkeitsgutachten für ein Fachmarktzentrum auf dem „Gleisbahnhof“ in Hanau. März 2003
- CIMA GmbH, Dipl.-Geogr. Stefan Gortan, München: Masterplan Einzelhandel und Teilkonzept Innenstadt Hanau. Teil 1: Szenarien zur Einzelhandelsentwicklung (Vorentwurf). 03.05 2007

- Deutsche Bahn AG Sanierungsmanagement. Regionalbüro Mitte: Zusammenstellung der Untersuchungsergebnisse an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Standorts Nr. 4155 Hanau BNO. 16.10.2000
- Deutsche Bahn AG Sanierungsmanagement. Regionalbüro Mitte: Besprechungsprotokoll vom 15.03.2006. Standort Nr. 4155 Hanau Gleisbauhof, Sanierung Geländeprofilierung. 15.03.2006
- Deutsche Bahn AG Sanierungsmanagement. Regionalbüro Mitte: Besprechungsprotokoll vom 24.01.2008. Projekt Kinzigbogen, B-Plan Nr. 105 „Gleisbauhof“ – Stadt Hanau, Stand der Altlastenbearbeitung. 24.01.2008
- Dr. Hug Geoconsult GmbH: Projektentwicklung Gleisbauhof Hanau. Grobkonzept zur Flächenprofilierung unter Annahme eines zu erzielenden Erdplanums von 105,0 mNN. 27.02.2006
- Geonorm GmbH: Hanau – BV Kinzigbogen (Gewerbegebiet). Gefahrenlage (Zusammenfassung). Schadstoffinventar (Art, Menge und Verteilung). 29.09.2008
- Göth-Weigand Planungsbüro für kommunalen Tiefbau: Gleisbauhof Hanau. Fachgutachten Entwässerung zu B-Plan Nr. 105. Freigericht. Mai 2008
- Götte Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbauhof“ und 56. Änderung des Flächennutzungsplans. Stadt Hanau. Umweltbericht.. Frankfurt am Main. September 2008
- GSB GbR Giering & Lehnertz: Hanau. Bebauungsplan Nr. 105 „Gleisbauhof“. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan. Themenkomplex Immissionsschutz-Schall-Nohfelden-Bosen. Mai 2008
- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Fachmarktzentrum Auf dem Gleisbauhof in Hanau. Verträglichkeitsstudie, Auswirkungsanalyse. Erlangen. 13.05.2008
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main: Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Entwurf. August 2007
- Regierungspräsidium Darmstadt: Schreiben vom 29.03.2007 (Kostenfestsetzungsbescheid). Betreff: Abschlussdokumentation der Sanierungsmaßnahmen auf der Teilfläche aurelis Standort 4155 in Hanau. 29.03.2007
- Stadt Hanau. Bauaufsichts- und Umweltamt: Aktenvermerk. Betreff: B-Plan Gleisbauhof, Stand: 22.04.2008 hier: „Altlasten“. 29.04.2008
- UMT Umwelt- und Messtechnik Ingenieurgesellschaft mbH: Historische Erkundung Standort Nr. 4155 Hanau BNO. Untersuchungsbericht. 24.06.1998
- UMT Umwelt- und Messtechnik Ingenieurgesellschaft mbH: Detailuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung (Stufe IIa) Standort Nr. 4155 Hanau BNO. Untersuchungsbericht. 21.07.1998
- Vertrag zwischen der Deutschen Bahn AG vertreten durch die Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH und dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau. Unterzeichnet am 09.04.02 und 07.05.02.

