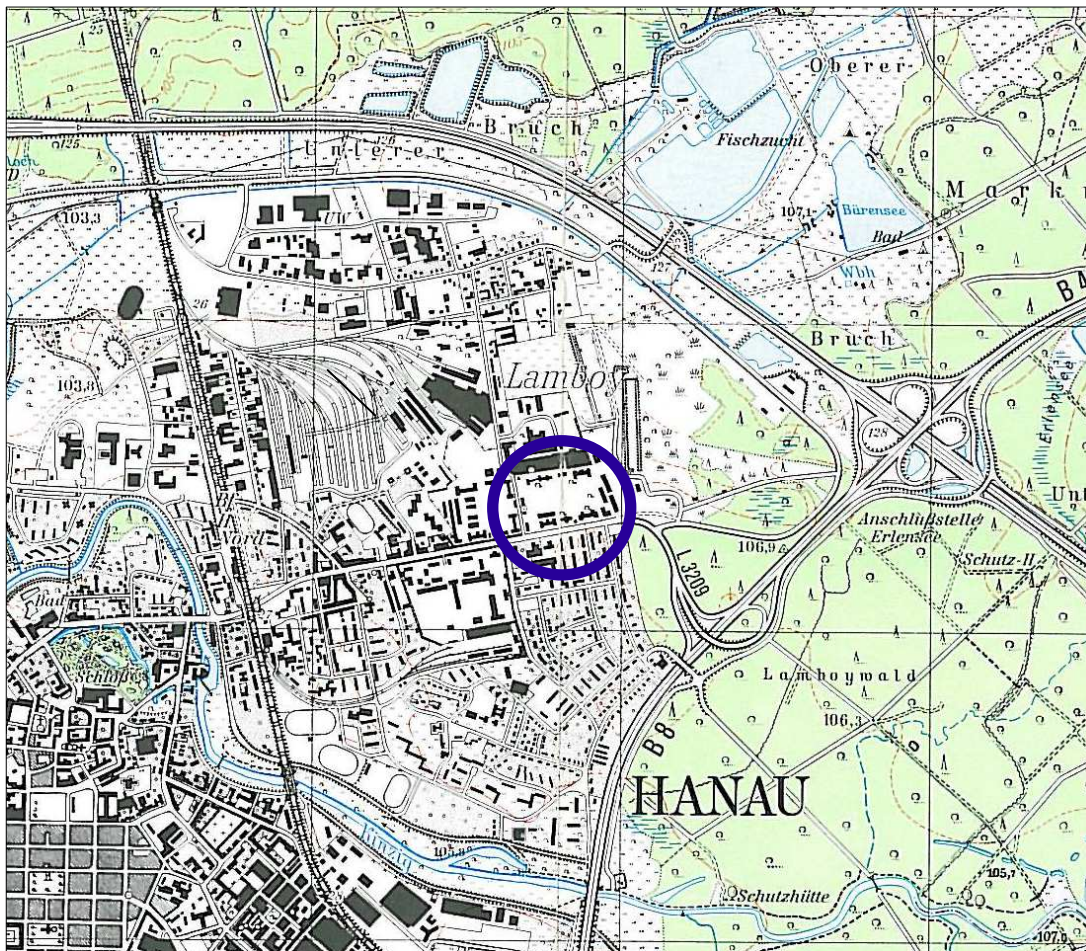




Stadt Hanau

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113.1
 „Historische Hutier-Kaserne“
 (Konversion Kasernenareal)

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplan	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.4.1	Regionalplan	4
1.4.2	Regionaler Flächennutzungsplan (2010)	4
2	BESTANDSSITUATION	4
2.1	Flächennutzungen	4
2.2	Verkehrliche Erschließung	5
2.3	Ver- und Entsorgung	5
2.4	Immissionssituation	5
2.5	Altlasten, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen	5
2.6	Gesetzlicher Schutzstatus	5
3	PLANUNG	6
3.1	Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet – eingeschränkt (GE(e))	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	8
3.6	Grünflächen und Grundstücksfreiflächen	10
3.7	Bindungen für die Erhaltung sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen	10
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
3.9	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
3.10	Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	11
3.11	Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
3.12	Gestaltungssatzung	13
4	UMWELTBELANGE	14
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
4.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	14
4.3	Artenschutz	17

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplan

Das denkmalgeschützte Areal der ehemaligen Kaserne (Plangebiet) im Stadtteil Lamboy wird einer (eingeschränkten) gewerblichen Nutzung - GE(e) - zugeführt. Die auf dem Gelände bestehende Blockrandbebauung soll hierfür erhalten und umgenutzt werden. Darüber hinaus wird an der Ostseite des Plangebiets, entlang der Johann-Carl-Koch Straße, durch bauliche Ergänzungen der Gebäudekomplex bzw. das Karree vervollständigt. Weiterhin wird durch die westlich geplante bauliche Ergänzung des Plangebietes ein Lückenschluss in der Blockbebauung vollzogen.

Grundsätzliche Änderungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113 beziehen sich ausschließlich auf die Erschließung des Areals. Die derzeitige öffentliche Haupteerschließungsstraße des Plangebietes wird in der 1. Änderung hinsichtlich ihrer Lage etwas verändert sowie als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ebenso gilt dies für den Sophie-Scholl-Platz, welcher jetzt ebenfalls als private Grünfläche mit einem öffentlichen Nutzungsrecht festgesetzt wird. Aufgrund dieser Änderungen wird nach Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes Nr. 113.1 der bislang gültige Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Hanau wirkungslos. Ein neuer Erschließungsvertrag ist nicht notwendig, weil das gesamte Areal einschließlich der Verkehrserschließung in privatem Eigentum verbleibt und privat unterhalten werden wird.

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu am 22.09.2014 den Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Das einzuleitende Bauleitplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Gesamtgrundfläche GR1(Gesamt) beträgt 11.655 m² und liegt damit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwelle. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:
 - von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden,
 - der betroffenen Öffentlichkeit kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
 - den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden
 - Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen;
2. kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (§ 13a BauGB) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1510)
- Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch das Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.2.1952 (BVBl. I S. 11) in der Fassung vom 1.04.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand Hanaus im Stadtteil Lamboy.

Es umfasst von der Gemarkung Hanau, Flur 70, folgende Flurstücke:

178/17; 178/19; 178/20; 178/31; 178/101; 178/102; 178/103; 178/107; 178/110; 178/111; 178/112; 178/113; 178/114; 178/115; 178/116; 178/117; 178/120; 178/121; 178/122; 178/125; 178/126; 178/127; 178/128; 178/129; 178/130; 178/131; 178/132; 178/133; 178/134; 178/135; 178/136; 178/137; 178/138; 178/139; 178/140; 178/141; 178/142; 178/143; 178/144; 178/145; 178/146 und 178/147.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,0 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den betreffenden Bereich als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dar. Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes (eingeschränkt) entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

1.4.2 Regionaler Flächennutzungsplan (2010)

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden die Flächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

2 BESTANDSSITUATION

2.1 Flächennutzungen

Das eingezäunte Kasernenareal wird seit dem Abzug der US-Streitkräfte Anfang 2008 nicht mehr genutzt.

Der Innenraum der Blockbebauung wird durch einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen (Fahrbahnen, Stellplätze) sowie einige alte Baumbestände geprägt.

Zwei betonierte ehemalige Feuerlöschteiche mit Wasserresten sind vorhanden.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird von der Ruhrstraße im Westen, der Lamboystraße im Süden, der Johann-Carl-Koch-Straße im Osten unmittelbar begrenzt.

Im Norden endet ungefähr in der Mitte der Längsseite der Gebietsgrenze die Möhnestraße mit einem Wendehammer.

Die frühere militärische Nutzung der Hutier-Kaserne wurde über Ausfahrten auf die Lamboystraße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des ÖPNV über die Linien 2 und 12 der HSB sowie die Regionallinien MKK-54 und 564 an die Stadtmitte Hanau (Freiheitsplatz, Marktplatz) und den Hauptbahnhof direkt angebunden.

Entlang der Lamboystraße besteht südlich ein Geh-/ und Radweg und nördlich ein Gehweg.

Der Anschluss an das örtliche Straßensystem erfolgt über die Johann-Carl-Koch Straße und für drei Gebäude im Westen des Plangebietes über die Ruhrstraße.

2.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind aus der Vornutzung viele Medien vorhanden. Sie sind teilweise in einem nicht mehr zeitgemäßen und leistungsfähigen Zustand.

2.4 Immissionssituation

Die derzeitige Immissionssituation wird im Wesentlichen durch Lärmemissionen von der nahen BAB A 66 sowie das Verkehrsaufkommen auf der Lamboy- und Ruhrstraße geprägt.

Immissionen aus dem Flugverkehr spielen eine untergeordnete Rolle.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 3.11).

2.5 Altlasten, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen

Es wurden verschiedene Untersuchungen in Auftrag gegeben.

Für das Plangebiet wurde ein Schadstoffkataster erstellt (Hutier-Kaserne Hanau-Lamboy: Ermittlung sanierungsrelevanter Gebäudeschadstoffe aus der Nutzung und der Bausubstanz; IGU Institut f. industriellen und geotechnischen Umweltschutz, 12.07.2010 Vorabzug). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Schadstoffe festgestellt: asbesthaltige Baustoffe und Materialien, Altholz der Kategorie IV (Altholzverordnung) in einigen Dachböden, Künstliche Mineralfasern in Isoliermaterialien sowie teilweise in Dämmungen und Akustikplatten, PAK-haltige Dachabdichtungen und Estrich sowie PCB-haltige Baustoffe.

In einer Historischen Erkundung zur Altlasten- und Kampfmittelsituation (Historische Erkundung - Cardwell Area, Hutier, Yorkhof; Umweltbüro Wolf, 30.11.2009) sind für das Plangebiet fünf kontaminationsverdächtige Flächen (kurz: KVF) festgelegt worden.

Diese wurden zusammen mit zwei weiteren KVF in einer anschließenden orientierenden Untersuchung näher erkundet (Orientierende Untersuchung der Phase IIa, Dr. Hug Geoconsult GmbH, 23.08.2010).

Zu den wesentlichen Ergebnissen der Untersuchungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 der Begründung verwiesen.

2.6 Gesetzlicher Schutzstatus

Der alte Baumbestand im Plangebiet ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützt.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets (Entfernung > 500 m) befinden sich die FFH-Gebiete 5819-308 (Erlensee bei Erlensee und Bulau bei Hanau) sowie 5819-304 (Bruchköbel).

Die Erhaltungsziele bzw. Schutzobjekte des FFH-Gebiets „Erlensee bei Erlensee und Bulau bei Hanau“ sind Weichholz-Auenwälder, grundwassergeprägte Eichen-Hainbuchenwälder, Buchenwälder, der naturnahe Flusslauf der Kinzig sowie deren Altwässer.

Für das FFH-Gebiet „Bruchköbel“ sind wertbestimmend Hainsimsen-Buchenwald, Eichen-Hainbuchenwald sowie Lebensraumkomplexe mit Flachgewässern.

Im Osten grenzt das erweiterte Kasernenareal an das Landschaftsschutzgebiet LSG „Fluren und Wälder von Hanau“ (Zone I).

3 PLANUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet – eingeschränkt (GE(e))

Im Plangebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Hierfür sind eine eindeutige Abgrenzung der Betriebszugehörigkeit und der Nachweis des räumlich funktionalen Zusammenhangs mit dem Betriebsgrundstück darzulegen.

Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen werden im Plangebiet nicht zugelassen, da damit der denkmalgeschützte Charakter der vorhandenen baulichen Anlagen massiv gestört würde und neue Lärmquellen im Plangebiet entstünden.

Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da dies dem Planungsziel der vorwiegend gewerblichen Umnutzung und Nutzung für Dienstleister widerspricht (s.1.Satz). Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde neue Lärmquellen - insbesondere in den Abendstunden - schaffen und die bestehende Lärmproblematik verschärfen.

Anlagen für soziale Zwecke sollen im Gebiet nicht zugelassen werden, da diese Anlagen mit dem sich abzeichnenden und beabsichtigten Entwicklungsziel des Gewerbegebietes als v.a. Dienstleistungs- und Bürostandort nicht vereinbar sind. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Betriebe entwickelt sich am Standort ein stark dienstleistungsorientiertes, höherwertiges Milieu aus Rechtsanwälten, Steuerberatern und Finanzdienstleistern, Ingenieurbüros, Immobilienentwicklern und Facility-Management-Betrieben, welches insbesondere aus Sicht der Stadtentwicklung und Stadtplanung besonders zu begrüßen ist. Wird dadurch die erhoffte soziale und gewerbliche Stabilisierung des Stadtteils Lamboy erreicht, die mit der Aufnahme des Stadtteils im Jahre 1999 in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ begonnen wurde. Um für die bereits in der Hutier-Kaserne ansässigen Betriebe die Rahmenbedingungen zu optimieren und die Entwicklung eines derartigen Dienstleistungs-Clusters zu fördern, sollen Anlagen für soziale Zwecke in diesem Gebiet nicht mehr zugelassen werden können, um eine Flächenkonkurrenz zu vermeiden.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, geht einher, dass der Störungsgrad des eingeschränkten Gewerbegebietes dem eines Mischgebietes entspricht, wodurch die Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebäude südlich der Lamboystraße) gewährleistet wird.

Der denkmalgeschützte Charakter der vorhandenen baulichen Anlagen ist zu erhalten.

In Hinblick auf die angestrebte Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hanau, die am Planstandort keine Ansiedlung und Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen vorsieht und zur Wahrung der raumordnerischen Belange wird der Einzelhandel wie folgt eingeschränkt:

Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche:

Es ist städtebauliches Ziel, die charakteristische Blockrandbebauung mit dem prägendem Gebäudeensemble zu erhalten, einer neuen Nutzung zuzuführen und den Innenhof von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten.

Daher wird im Plangebiet für die überbaubare Fläche eines jeden Baukörpers – zusammen mit Baugrenze und Baulinie - die Grundfläche (GR1) festgesetzt und begrenzt. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass der Baubestand bis auf kleinere Veränderungen aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten wird und keine größeren Ergänzungsbauten zugelassen werden sollen. Die festgesetzte maximale Grundfläche GR1 enthält nicht die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wird die Grundfläche GR2 festgesetzt, die insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes eine recht hohe Ausnutzung für eine mögliche Versiegelung bedeutet.

Gleichwohl folgt die Planung dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Denn für die geplante Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet soll eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen sowie die Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen auf dem Grundstück ermöglicht werden, so dass nicht zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Das Plangebiet ist durch die vorgehende Nutzung bereits überwiegend versiegelt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes, der auf den Grundstücken teilweise Grünflächen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Hecken vorsieht, wird in der Summe gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades beitragen.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Bestandsgebäuden und sichert somit die Einhaltung der bestehenden baulichen Höhe.

Für die geplante Neubebauung wird in Anlehnung an den umgebenden Gebäudebestand eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses festgesetzt.

Gemäß der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan ist das oberste Geschoss grundsätzlich als Staffelgeschoss mit einem Flachdach auszuführen.

Für das in der Mitte des Plangebietes befindliche neue Baufeld wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Gebäudehöhe:

Da die Hessische Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe vorgibt, lässt sich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen.

Daher wird für die geplante Neubebauung eine Mindest- und Maximalhöhe der Attika des obersten Vollgeschosses sowie eine maximale Höhe des Staffelgeschosses festgesetzt, um eine mit der umgebenden denkmalgeschützten Bebauung verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Der baulichen Entwicklung werden aus Gründen des Denkmalschutzes sehr enge Grenzen gesetzt, die sich weitgehend am Baubestand orientieren und allenfalls kleine Ergänzungen zulassen. Auch für die geplante Neubebauung wird ein enges bauliches Korsett vorgegeben, das mit Baulinien an der östlichen Außenseite des Plangebiets sowie an der Zufahrt in den Blockinnenhof von der Johann-Carl-Koch-Straße die Außenkante der Bebauung auch zwingend festsetzt. Staffelgeschosse dürfen hier hinter der Baulinie zurückbleiben.

Damit wird die Stellung der baulichen Anlagen für das Gesamtbild der Blockbebauung mit großzügigem Innenhof gesichert.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Bestehende verkehrliche Anbindung

Die Johann-Carl-Koch-Straße erschließt bereits Teile der ehemaligen Hutier-Kaserne. Sie bindet das Areal an die Lamboystraße und damit das städtische Verkehrsnetz an. Über die Lamboystraße ist in wenigen 100 m die B 8 und die BAB A 66 mit Fahrtrichtung Frankfurt oder Fulda zu erreichen, die am Hanauer Kreuz auf die BAB 45 mit Fahrtrichtungen Aschaffenburg (und weiter über BAB A 3 nach Würzburg) oder Richtung Gießen, Siegen, Dortmund führt.

ÖPNV

Das Plangebiet ist mit den Linien 2 und 12 der HSB sowie die Regionallinien MKK-54 und 564 an das städtische Busliniennetz (Innenstadt, Hauptbahnhof) angebunden.

Private Straßenverkehrsflächen mit öffentlicher Nutzung

Das Gebiet wird von der Ruhrstraße im Westen, der Lamboystraße im Süden und der neuen Johann-Carl-Koch-Straße im Osten begrenzt. Künftig soll der wesentliche Teil der historischen Hutier-Kaserne über die Johann-Carl-Koch-Straße erschlossen werden.

Für die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird eine privat zu errichtende und zu unterhaltende, jedoch öffentlich nutzbare, Straße von der Johann-Carl-Koch-Straße in die Mitte des Blockinnenhofs gelegt, die an einem privaten, jedoch öffentlich nutzbaren Platz (Sophie-Scholl-Platz) endet bzw. um diesen Platz führt und somit auch die Erreichbarkeit / Zufahrten zu den westlichen und südlichen Gebäuden und Grundstücken gegeben ist.

Eine weitere Anbindung / Zufahrtsmöglichkeit für zwei westlich gelegene Gebäude bzw. Grundstücke erfolgt über die Ruhrstraße.

Eine Durchfahrt von der Johann-Carl-Koch-Straße zur Ruhrstraße wird durch eine Durchfahrtsperre westlich des Sophie-Scholl-Platzes unterbunden um Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Die Benutzung von Straßen und Wegen durch die Öffentlichkeit wird durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Eine Ein- und Ausfahrt auf die hochfrequentierte Lamboystraße ist nicht vorgesehen.

Eine Verlängerung des Straßenstichs bzw. Zufahrt zu den nördlichen Häusern und Grundstücken bis hin zur Möhnestraße am Nordrand des Plangebiets erfolgt nicht, um ebenfalls keinen Durchgangsverkehr in das Quartier zu ziehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Fuß- und Radwege mit öffentlicher Nutzung

Um die Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, werden an vier Stellen Anschlüsse an die umgebenden Straßen festgesetzt. Die privaten Fuß- und Radwege sind mit einer öffentlichen Nutzung (mit Geh- und Fahrrechten – zugunsten der Allgemeinheit) im Plangebiet festgesetzt.

Im Norden schließt ein Fußweg an die Möhnestraße an. Im Nordwesten führt ein Fußweg auf die Ruhrstraße. Im Südwesten ist ein Durchlass an die Lamboystraße geplant. Ein weiterer Fuß-/Radweg verläuft einseitig entlang der inneren Erschließungsstraße des Quartiers. Diese öffentlichen Fuß- und Radwege sind mit einer Breite von mindestens 2,50 m auszuführen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebiets mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung werden wie folgt gesichert; dabei können teilweise alte Einrichtungen genutzt werden. Einige Anlagen und Anschlüsse müssen jedoch erneuert, ergänzt oder neu errichtet werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Mischsystem. Das Gebiet ist im Stadtentwässerungsplan und im Nachweis über die Einhaltung der Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung (SMUSI-Nachweis) als kanalisierte Einzugsfläche erfasst.

Versickerung

Auf allen Stellplatzflächen im Plangebiet sind versickerungsfähige Beläge vorgesehen, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren und damit die Kanalisation zu entlasten.

Gemäß den Ergebnissen der "Baugrunduntersuchung zwecks Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten" (Dr. Hug Geoconsult GmbH, Projekt Nr. 10442201 vom 29.10.2010) lassen die Untergrundverhältnisse (Grundwasserstand, Schadstoffbelastung) teilweise die Errichtung von Versickerungsanlagen (Rigolenversickerung, Rohr-/Rigolenversickerung) zu. Die Beurteilung und Genehmigung hierzu obliegt der zuständigen Behörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 WHG das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist.

Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn dem wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag mit entsprechender Begründung zu stellen.

Löschwasser:

Die Bereitstellung von Löschwasser wird durch die vorhandene Löschwasserleitung der umgebenden Straßen und einen zusätzlichen Hydranten an der Lamboystraße gesichert. Für diesen zusätzlichen Hydranten muss eine Wasserhauptleitung auf einer Länge von 40 – 50 m verstärkt werden.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist über bestehende Leitungen gesichert.

Strom:

Die Stromversorgung wird über neue Hausanschlüsse gesichert.

Der öffentliche Straßenstich sowie der öffentliche Platz werden mit Straßenleuchten versehen und an die öffentliche Straßenbeleuchtung angeschlossen.

Gas:

Für das Plangebiet ist keine Gasversorgung geplant.

Fernwärme:

Für das Plangebiet soll die vorhandene Fernwärmeversorgung weiter genutzt werden. Alle vorhandenen Gebäude sind bereits an diese angeschlossen.

Telemedien:

Leitungen der Kabel- und Telekommunikationsmedien werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

3.6 Grünflächen und Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen

Da die denkmalgeschützte Blockrandbebauung bereits einen weitgehend streng formalen baulichen Rahmen vorgibt, entsprechen auch die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen dieser Vorgabe. Eine Baumallee begleitet die innere Erschließungsanlage. Weiterhin werden symmetrische Baumpflanzungen beidseitig der Straße am Sophie-Scholl-Platz festgelegt.

Im Blockinnenhof soll ein privater aber öffentlich nutzbarer Quartiersplatz entstehen, dem mehrere Funktionen zukommen. Zum einen soll eine attraktive Freifläche um das Baufeld 1114 (Pavillon - Gastronomie) als Freizeitanlage für die angrenzenden gewerblichen und sonstigen Büronutzungen dienen, zum anderen soll der geplante Pavillon als Erholungsort in der Mittagspause dienen. Hierfür ist die Errichtung eines Pavillons zulässig. Der innerhalb dieser Fläche befindliche ehemalige Feuerlöschteich wird in die Freifläche integriert. In dieser Freifläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zusätzliche Versiegelung von 20% der Grundstücksfreifläche für die von Fußwegen, Sitzplätzen und einer Terrasse / Außensitzplätze im Bereich des Pavillons zulässig.

Mit dem Sophie-Scholl-Platz soll ebenfalls ein als privater aber öffentlich nutzbarer Platz entstehen, an dem mit einem Gedenkstein an die wechselvolle Geschichte des ehemaligen Militärstandorts erinnert werden soll. Auch diese Fläche soll als attraktive Freifläche durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entwickelt werden.

Für beide Bereiche werden gestalterische Vorgaben getroffen (vgl. Gestaltungssatzung).

Die Grünflächen und Baumbeete auf den privaten Parkplätzen sind herzustellen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten um die Freiflächenqualität im Blockinnenbereich zu erhöhen.

Entsiegelung

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu entsiegeln.

Zudem ist festgesetzt, dass die im Plangebiet vorhandenen Asphalt- und Betonbeläge auszubauen und zu entsorgen sind. Dies gilt auch, wenn auf diesen Flächen eine Folgenutzung als Parkplatz angestrebt wird.

3.7 Bindungen für die Erhaltung sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

Baumschutz

Der vorhandene Baumbestand ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützt. Eingriffe in den Bestand (Rückschnitt, Rodung) bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Hanau und sind zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen

Für die GE(e)-Gebiet gilt: Die Stellplatzflächen sind in den gekennzeichneten Bereichen (St/B) mit der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Anzahl von Bäumen zu bepflanzen. Da die gekennzeichneten Bereiche aus formal gestalterischen Gründen nicht sämtliche Stellplatzflächen abdecken, sind auf den gekennzeichneten Flächen auch die Bäume zu pflanzen, die auf den nicht gekennzeichneten Flächen erforderlich wären.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen ist. Der Standort für diese Bäume sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die hiernach anzupflanzenden Bäume können auf die gemäß Stellplatzsatzung anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Anpflanzen von Hecken

Zur Gestaltung, Strukturierung des Quartiers sowie zur Abgrenzung von Stellplätzen, entlang von Gehwegen und Grundstücken sind geschnittene Hainbuchenhecke (Höhe von max. 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen zwischen der privaten Straße und den Stellplätzen sind max. 1,0 m hohe Hecken oder Sträucher zu pflanzen bzw. Staudenbeete anzulegen.

Pflanzenwahl

In Erinnerung an die jahrzehntelange Nutzung der Flächen durch amerikanische Streitkräfte wird die amerikanische Roteiche als Leitbaum für die Allee, die Platz- und Stellplatzgestaltung (auch auf den privaten Flächen) festgesetzt.

Für die festgesetzten Heckenpflanzen sind Hainbuchen zu pflanzen.

Einschränkend wird festgesetzt, dass im Bereich der privaten Grünflächen im Bereich des Pavillons nur Kleinbäume (bis 3. Ordnung) angepflanzt werden dürfen, um die gewünschte Alleenwirkung der geplanten Bäume im Bereich der Erschließungsstraße zu erzielen.

Die Pflanzung von Koniferen ist aufgrund des denkmalgeschützten städtebaulichen Rahmens unzulässig.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der privaten Grundstücke ist mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger sicherzustellen.

Die Benutzung von Straßen und Wegen durch die Öffentlichkeit wird durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

3.9 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne einer betrieblichen Freizeitanlage für Büronutzung u. ä. genutzt werden können festgesetzt. Diese Flächen befinden sich im Bereich der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Grünflächen. Hier sind im begrenzten Maße zur Ausgestaltung dieser Anlagen kleinere bauliche Anlagen (z.B. Pergolen, Terrassen, Pavillon) zulässig. Diese Anlagen befinden sich auf privaten Grundstücken.

Müllsammelplätze und überdachte Müllstandorte sind als gebäudenah Standorte für die (häusliche) Müllsammlung vorzusehen.

Weiterhin sind Abstellplätze für Fahrräder, Gartengeräte (auch überdacht) gebäudenah auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

Die gebäudenahen Abstellplätze (Müllplatz, Fahrräder, Gartengeräte) sind mit einem Sichtschutz einzuhäusen, um die Sichtexposition in der denkmalgeschützten Anlage zu verringern.

Aufgrund des Denkmalschutzes sind Stellplätze i.d.R. außerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen. Dies erfolgt teilweise durch Darstellungen im Planbild, die bindend sind für Stellplätze mit Baumpflanzungen (vgl. Kapitel 3.7).

Alle Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um die örtliche Kanalisation von Oberflächenwasser zu entlasten.

Die Errichtung von Garagen zum Abstellen von Fahrzeugen ist in auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig, Grenzabstände (Hessische Bauordnung / Hessisch. Nachbarschaftsgesetz) ist dabei einzuhalten.

3.10 Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden für die vor Ort angetroffenen Arten, für die sich Beeinträchtigungen durch Gebäudeabriss oder -umbau ergeben könnten, funktionale Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. So sind beim Um- und Neubau an den jeweiligen Gebäuden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse einzubauen.

3.11 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren eine grundlegende Voraussetzung.

Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Diese sind jedoch keine verbindlichen Grenzwerte im herkömmlichen Sinn. Auch bei der vorliegenden, vorbelasteten Situation im Innenbereich, lassen sich die Orientierungswerte nicht einhalten.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung neben anderen Belangen zu beachten: „Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen“ (§ 15 Abs. 3 BauNVO). Sofern von den Orientierungswerten abgewichen wird, weil andere Belange überwiegen, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange, auch zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Diese 'anderen Belange' sind im vorliegenden Fall die zivile Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen und baulicher Anlagen. Das Plangebiet ist seit mehr als 100 Jahren bebaut und wurde seitdem von deutschen und in der Nachkriegszeit von amerikanischen Truppen genutzt. Das Areal gehört zum Stadtgrundriss Hanau und ist am östlichen Stadtrand ein erster baulicher Höhepunkt am Ende/Anfang der vierspurigen Lamboystraße. Dieses bauliche Ensemble einer neuen Nutzung zuzuführen und damit im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB (schonender Umgang mit Grund und Boden) zu handeln, hat eine hohe städtebauliche und ökologische Bedeutung.

Da zudem die geplanten Nutzungen gewerblicher Art sind und damit keine überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete ausgewiesen werden, sind die durch die Vorbelastungen gegebenen Beeinträchtigungen für die neuen Nutzungen zu rechtfertigen.

Um die Planung und künftige Entwicklung des Gesamtareals der Hutier-Kaserne (Historische Hutierkaserne und nördlicher Bereich der Kaserne, der jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist) mit den im näheren Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in Einklang zu bringen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹ in Auftrag gegeben. In dieser wurde die Immissionssituation ermittelt und beurteilt und für mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte geeignete Schallschutzkonzepte erarbeitet.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens besteht für den Geltungsbereich des Plangebietes insbesondere durch die hoch frequentierte, südlich gelegene Lamboystraße eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Die Belastung durch Fluglärm hat eher untergeordnete Bedeutung. Im historischen Teil der Hutier-Kaserne, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, ist der Verkehrslärm nach den Vorgaben der DIN 18005-1 zu beurteilen.

Insbesondere die Fassaden der Bestandsgebäude, die an der Lamboy- und Ruhrstraße stehen, sind von erheblichen Orientierungswertüberschreitungen außerhalb des sonst üblichen Abwägungsspielraums betroffen. Eine Konfliktminimierung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der innerörtlichen Lage, der Baustruktur (mehrgeschossige Gebäude) und der unmittelbaren Lage an den Lärmquellen nicht möglich.

Daher sind zum Schutz von Personen, die sich in den Gebäuden aufhalten, passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Vorkehrungen an den Umfassungsbauteilen der Gebäude) vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle

¹ Schalltechnische Untersuchung, Stadt Hanau, Konversionsvorhaben "Hutier-Kaserne", Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Bericht Nr 12139-ASS-1 (28.08.2014) mit Ergänzungen „Schalltechnische Stellungnahme“ vom 03.03.2015 und einer Ergänzung „Karten der Lärmpegelbereiche der einzelnen Fassaden und Geschosse“ vom 30.07.2015

8 und 9 der DIN 4109 erfüllt werden muss. Der rechnerische Nachweis, dass die Luftschalldämmung der Außenbauteile ausreicht, ist für alle Fassaden ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich.

Die erforderlichen fassaden- bzw. baugrenzen bezogenen Lärmpegelbereiche (LPB) sind als Anlage 1.1 bis Anlage 1.4 in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Das heißt, dass an den Fassaden, die den Anforderungen **des Lärmpegelbereichs VI** entsprechen müssen, ist ein Schalldämmmaß von **erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$** für Büroräume bzw. **erf. $R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$** für Aufenthaltsräume von Betriebswohnungen oder Gemeinschaftsunterkünften erforderlich. Die Südfassade des Gebäudes 1105 ist mit Lärmpegelbereich VII beaufschlagt. An dieser Fassade ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen nicht zugelassen.

Weiterhin wird empfohlen, in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume, deren Außenfassade mit **Lärmpegelbereich III und höher** beaufschlagt ist, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, um einen ungestörten Schlaf auch bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen. Ab **Lärmpegelbereich IV** sollte der Einbau dieser Lüfter zwingend festgesetzt werden.

3.12 Gestaltungssatzung

Die in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben das Ziel, für die äußere Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen – insbesondere auch im Hinblick auf den Denkmalschutz - einen zulässigen Rahmen zu schaffen, damit der vorhandene Charakter des Gebietes erhalten und sinngemäß weiter entwickelt wird.

In der Gestaltungssatzung werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude, Freiflächengestaltung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung und der Fassaden- sowie Sockelgestaltung an den bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden orientieren sich an dem ursprünglichen Zustand der Gebäude. So bestand die ursprüngliche Dacheindeckung aus Schiefer. Die Gebäudefassaden hatten ursprünglich eine einheitliche Farbgestaltung. Der Putz war im beigen Farbton durchgefärbt. Details sind im Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Aus Gründen des Denkmalschutzes ist die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Denkmalschutzbehörden zulässig.

Für die Neubauten, die im östlichen Randbereich vorgesehen sind, werden Mindest- und Maximalhöhen und Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen mit dem Ziel, dass sich die Neubauten hinsichtlich ihrer Dimensionierung in die vorhandene Bebauung einfügen und einen adäquaten Lückenschluss des Gebäudekarrees bilden.

So ist das oberste Geschoss grundsätzlich als Staffelgeschoss auszuführen, welches in westlicher Richtung um mindestens 0,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

Zudem wird für die Neubauten, die als Lückenschluss des Gebäudekarrees im östlichen Randbereich vorgesehen sind, festgelegt, dass diese hinsichtlich Größe, Farb-, Fassaden-, Dachgestaltung aufeinander abzustimmen sind. Hiervon ausgeschlossen ist der Neubau des Pavillons. Hier ist die Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt 9.255 qm. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB gilt zudem, dass Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hierdurch entfällt die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Mit der Überplanung der Hutier-Kaserne, die in überwiegenden Teilen versiegelt und bereits mit Gebäuden bestanden ist, gehen keine neuen Eingriffe einher. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden im Bestand festgesetzt. Hinzukommen zwei weitere überbaubare Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich, um einen Lückenschluss in der Blockbebauung herstellen zu können. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht zudem die Anpflanzung weiterer Bäume sowie die Schaffung von Grünflächen vor.

4.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die im Plangebiet angetroffenen Tierarten mit einem hohen Schutzstatus sind einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen worden. Um Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zu vermeiden, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt (vgl. hierzu Kapitel 4.3).

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Der Bebauungsplan sieht nun die Schaffung von Grünflächen auch in bisher versiegelten Bereichen vor. Dem Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsort zu.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Prägung des Plangebietes sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

In über 500 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich die FFH-Gebiete 5819-308 (Erlensee bei Erlensee und Bulau bei Hanau) sowie 5819-304 (Bruchköbel).

Die Erhaltungsziele bzw. Schutzobjekte des FFH-Gebiets „Erlensee bei Erlensee und Bulau bei Hanau“ sind Weichholz-Auenwälder, grundwassergeprägte Eichen-Hainbuchenwälder, Buchenwälder, der naturnahe Flusslauf der Kinzig sowie deren Altwässer.

Für das FFH-Gebiet „Bruchköbel“ sind wertbestimmend Hainsimsen-Buchenwald, Eichen-Hainbuchenwald sowie Lebensraumkomplexe mit Flachgewässern.

Aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und den FFH-Gebieten sowie des unterschiedlichen Biotopinventars sind keine Konflikte auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der beabsichtigten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Mit dieser differenzierten Regelung geht einher, dass der Störungsgrad des eingeschränkten Gewerbegebietes dem eines Mischgebietes ent-

spricht, wodurch die Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebäude südlich der Lamboystraße) gewährleistet wird.

Im Plangebiet selbst besteht insbesondere durch die hoch frequentierte, südlich gelegene Lamboystraße eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Insbesondere die Fassaden der Bestandsgebäude, die an der Lamboy- und Ruhrstraße stehen, sind von erheblichen Orientierungswertüberschreitungen außerhalb des sonst üblichen Abwägungsspielraums betroffen. Da eine Konfliktminimierung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der innerörtlichen Lage, der Baustruktur (mehrgeschossige Gebäude) und der unmittelbaren Lage an den Lärmquellen nicht möglich ist, sind zum Schutz von Personen, die sich in den Gebäuden aufhalten, passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Gebäudeschadstoffe

Im Rahmen der „Ermittlung sanierungsrelevanter Gebäudeschadstoffe aus der Nutzung und der Bausubstanz“ (IGU Institut f. industriellen und geotechnischen Umweltschutz) wurden in den Gebäuden folgende Schadstoffe festgestellt:

Teilweise wurden in Fußbodenbelägen und -kleber sowie Materialien und Einbauten (Brandschutztüren, Flanschdichtungen) asbesthaltige Materialien festgestellt. Asbesthaltige Gefahrstoffe sind entsprechend den technischen Regeln auszubauen und zu entsorgen.

Künstliche Mineralfasern (KMF) sind in allen Gebäuden in Isoliermaterialien sowie teilweise in Dämmungen und Akustikplatten nachgewiesen worden. Aufgrund des Alters sind die KMF-haltigen Baustoffe als Gefahrstoffe einzuordnen und somit entsprechend den technischen Regeln auszubauen und zu entsorgen.

Die in den meisten Gebäuden vorhandenen bituminösen Dachabdichtungen enthalten nur geringe PAK-Gehalte und stellen daher keine Gefahrstoffe dar. Eine hohe Konzentration wurde hingegen im Estrich eines Dachgeschosses vorgefunden, so dass hier die Einstufung als Gefahrstoff erfolgt.

Es sind keine, mit PCB-haltigen Materialien relevant belasteten Baustoffe vorhanden. Es werden baubegleitende Untersuchungen empfohlen.

Im Dachboden einiger Gebäude befindet sich mit Schwermetallen, Chlor sowie teilweise DDT belastetes Altholz, welches in die Kategorie A IV (gefährlich) der Altholzverordnung einzuordnen ist. Eine Sanierung wird jedoch bei gleichbleibender Nutzung als Dachraum nicht erforderlich. Bei Rückbau bzw. Sanierung und Umnutzung der Dachstühle zu Wohn-/ Bürozwecken sollen umweltsanierende Untersuchungen erfolgen.

Altlasten

In einer Historischen Erkundung zur Altlasten- und Kampfmittelsituation (Historische Erkundung - Cardwell Area, Hutier, Yorkhof; Umweltbüro Wolf) sind für das Plangebiet fünf kontaminationsverdächtige Flächen (kurz: KVF) festgelegt worden. Diese wurden zusammen mit zwei weiteren KVF in einer anschließenden orientierenden Untersuchung mittels Baggerschürfe, Sondierbohrungen, Boden-/ Materialuntersuchungen, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen näher erkundet (Orientierende Untersuchung der Phase IIa, Dr. Hug Geoconsult GmbH). Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

Im Bereich des ehemaligen Waschplatzes für Kraftfahrzeuge (KVF 17) haben die Bodenanalysen keine auffälligen Befunde gezeigt. Gemäß den Ergebnissen der Bodenluftanalysen ist von einer geringfügigen Beeinträchtigung des Untergrunds mit BTEX (aromat. Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) und LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) auszugehen, wobei die Messwerte nur knapp oberhalb von Gehalten liegen, die für gewerblich genutzte Flächen als ubiquitäre Hintergrundwerte zu bezeichnen sind. Hingegen geben die Grundwasseruntersuchungen keine Hinweise auf diese Stoffe. Die Ergebnisse früherer Messungen wurden nicht bestätigt. Es gibt daher auch keine Hinweise auf einen Eintrag der analysierten Stoffe in das Grundwasser. In der Summe ist somit nicht von einer Gefährdung für die Schutzgüter (Mensch, Boden) auszugehen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle (KVF 18) ist bereits Ende der 90er Jahre saniert worden. Die Sanierung ist abgeschlossen, so dass weitere technische Untersuchungen nicht erforderlich waren.

Im Bereich des Fettabscheiders vor dem Gebäude 1107 (KVF 19) wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Hinweise auf mögliche nutzungsspezifische Schadstoffe (Schmierfette und sonstige Fette) festgestellt, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Die KVF 21 umfasst die auf dem Gelände vorhandenen drei Löschwasserbecken, von denen eins verfüllt und mit Asphalt versiegelt ist. Untersuchungen im Bereich des noch vorhandenen Beckens haben keine Hinweise auf nutzungsspezifische Schadstoffe ergeben. Ein erhöhter PAK-Gehalt wurde im Bereich des verfüllten Löschbeckens angetroffen. Der Prüfwert für den PAK-Einzelparameter Benzo(a)pyren für das Nutzungsszenario „Gewerbe- und Industriegrundstücke“ wird jedoch nicht überschritten. Die Herkunft der PAK wird in der Zusammensetzung der Auffüllschichten angenommen. Bei einer Fortführung der bisherigen Nutzung bzw. auch bei Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken oder zu Parkfläche wird jedoch kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Sofern jedoch der verfüllte Bereich dauerhaft entsiegelt werden soll und die Auffüllungen nicht entfernt werden, ist eine nähere Untersuchung und erneute Bewertung erforderlich. Auch sind keine nachhaltigen Gefährdungen für das Grundwasser zu befürchten.

Der Kasernenhof wurde als KVF 25 neu aufgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich zu früheren Zeiten unversiegelt war und somit aufgrund der Funktion als Abstellfläche für militärische Fahrzeuge ein Schadstoffverdacht besteht. Im Rahmen früherer Erkundungen wurden in Bodenproben z.T. PAK mit einem erhöhten Summengehalt gemessen. In einer Bodenprobe wurde der Prüfwert von Benzo(a)pyren für „Gewerbe- und Industriegrundstücke“ überschritten. Auch an einer von drei Grundwassermessstellen entnommenen Grundwasserprobe wurde ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt. Die aktuellen abfalltechnischen Analysen ergaben nunmehr, dass die PAK (mit Ausnahme des verfüllten Löschbeckens) in deutlich niedrigeren Konzentrationen vorliegen.

In der Summe wird davon ausgegangen, dass der Kasernenhof nicht mit homogenem Material aufgefüllt ist. Auffüllungen mit höheren Stoffkonzentrationen an anderen Stellen sind nicht auszuschließen. Gleichwohl sehen die Gutachter bei Fortführung der bisherigen Nutzung bzw. bei Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken oder zu Parkfläche bezüglich des Wirkungspfadef Boden-Mensch keinen Besorgnisbestand. Sofern jedoch der verfüllte Bereich dauerhaft entsiegelt werden soll und die Auffüllungen nicht entfernt werden, ist eine nähere Untersuchung und erneute Bewertung erforderlich.

Im Bereich des Fettabscheiders vor Gebäude 1104 (KVF 26) wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Hinweise auf mögliche nutzungsspezifische Schadstoffe festgestellt, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Die Trafostation (KVF 20) wurde nicht näher untersucht, da keine Anhaltspunkte auf mögliche Schadstoffeinträge (Trafo-Öle) in den Untergrund vorliegen.

Zudem wurde die Asphaltversiegelung der Freiflächen auf Teerstämmigkeit untersucht. Eine eindeutige Aussage hierzu kann jedoch nicht getroffen werden, da es sich nicht um eine einheitliche Versiegelung handelt, sondern sich diese aus verschiedenen Teilflächen zusammensetzt. Es wurden daher auch verschiedene Proben genommen. Diese zeigen unterschiedliche Ergebnisse (teilweise obere Schicht nicht teerhaltig, in unterer Schicht teerstämmiges Material verbaut). Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass der Asphalt zum Großteil teerhaltiges Material enthält. Bei der Entsorgung ist teerstämmig eingestuftes Asphalt vom nicht teerstämmigen Asphalt zu trennen.

Kampfmittel

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst weist grundsätzlich auf Folgendes hin: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten ist auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, eine systematische Überprüfung durchzuführen. Sollten im Rahmen dieser Überprüfung Blindgänger oder sonstige Kampfmittel vorgefunden werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst umgehend zu informieren.

Hinweise zu kampfmittelverdächtigen Flächen ergeben sich aus der Historisch genetischen Untersuchung (HGR) (siehe Anhang).

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Planbereich ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Lamboy. Darüber hinaus sind die Gebäude als Einzeldenkmäler festgesetzt. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die vorhandene Bebauungsstruktur zu erhalten und weist daher die überbaubaren Grundstücksflächen analog der vorhandenen Bebauung aus. Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Negative Auswirkungen sind daher durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden ist (§ 20 HDSchG).

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für die in den Gutachten ermittelten Schadstoffe sind bei der Entsorgung die jeweiligen Technischen Regelwerke zu beachten.

4.3 Artenschutz

Für die Flora und Fauna im Plangebiet gelten die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit den abweichenden Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Bei zulässigen Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB (§§ 30, 33 sowie Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den vorliegenden Kenntnissen zum Plangebiet („Screening - landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur zivilen Nachnutzung von Konversionsflächen“, Franz – Ökologie und Landschaftsplanung & bio-plan, 2009) wurde für die Tiergruppen höhlen- und gebäudebesiedelnde Fledermäuse, höhlen- und gebäudebesiedelnde Vögel und die Reptilien Zauneidechse und Mauereidechse eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Für die im Plangebiet vorkommenden vier Arten des Anhangs IV der EU-FFH-Richtlinie, fünf Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand und den Turmfalken wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen der Planung durchgeführt („Erhebung naturschutzrelevanter Tiergruppen, naturschutzrechtliche Beurteilung“, Franz - Ökologie und Landschaftsplanung & Biologo, Beratende Ökologen, 2010).

So können sich im Zuge von Dacherneuerung, -umbau oder Gebäudeabriss für die Arten Beeinträchtigungen ergeben, wodurch Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt sind. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt werden kann.

Fledermäuse:

Erfasst wurden Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Mückenfledermaus, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Zwar wurden weder in den Dachböden bzw. Dachräumen noch in den Kellern Hinweise auf das Vorkommen oder die zeitweilige Anwesenheit von Fledermäusen gefunden. Einige Dachbereiche waren jedoch nicht erreichbar/ begehbar. Gleichwohl sind Sommerquartiere (v.a. für die Zwergfledermaus, möglicherweise auch für Breitflügel- und Mückenfledermaus) in und an Gebäuden nicht auszuschließen.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszulösen, werden Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen) festgesetzt.

Vögel:

In den Dachböden bzw. Dachräumen wurden keine Vogelnester gefunden.

Unter den im Plangebiet erfassten Vogelarten sind fünf Arten (Haussperling, Girlitz, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe), deren Populationen in Hessen keinen günstigen Erhaltungszustand haben. Der im Plangebiet beobachtete Turmfalke wurde aufgrund seines EU-Schutzstatus einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Die Rauchschwalbe tritt im Plangebiet als Nahrungsgast auf. Da die Umsetzung des Bebauungsplanes zu keiner nennenswerten Minderung des Nahrungshabitats führen wird, sind funktionale Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Auch die Mehlschwalbe tritt als Nahrungsgast auf. Sie ist zugleich aber potenzieller Brutvogel.

Limitierender Faktor ist das mangelnde Angebot an Nistmaterial. Empfohlen wird daher die Anbringung von Nistkästen.

Ein Brutnachweis für den Mauersegler im Plangebiet liegt nicht vor. In den Traufbereichen der Gebäude werden aber potenzielle Niststätten des Mauerseglers vermutet. Die Anbringung von Nistkästen soll hier als funktionaler Ausgleich dienen.

Der Haussperling kann als regelmäßiger Brutvogel im Plangebiet angesehen werden. Die teils schadhafte Dächer und Traufkästen bieten günstige Nistgelegenheiten. Der Umbau oder Abriss führt zum Ver-

lust vorhandener Brutstätten. Als funktionaler Ausgleich sind entsprechend Nistkästen an Gebäuden anzubringen.

Beim Girlitz ist ebenfalls von einem Brutvorkommen im Plangebiet auszugehen. Die Niststätten befinden sich in Großsträuchern und Bäumen. Da der vorhandene Baumbestand zum Erhalt fest-gesetzt wird, sind Änderungen hinsichtlich der Lebensbedingungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der Beobachtungen von Alt- und Jungtieren des Turmfalken im Plangebiet wird ein Falkenhorst in oder an einem Gebäude vermutet, wenngleich ein Beleg hierfür nicht erbracht werden kann.

Reptilien wurden im Plangebiet nicht gefunden.

Zur näheren Erläuterung wird auf die naturschutzrechtliche Beurteilung im Anhang der Begründung verwiesen ("Erhebung naturschutzrelevanter Tiergruppen, naturschutzrechtliche Beurteilung", Franz - Ökologie und Landschaftsplanung & Biologo Beratende Ökologen, 2010) verwiesen.