BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "BRUCKNERSTRASSE / LORTZINGSTRASSE" - Nr. 17.4

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

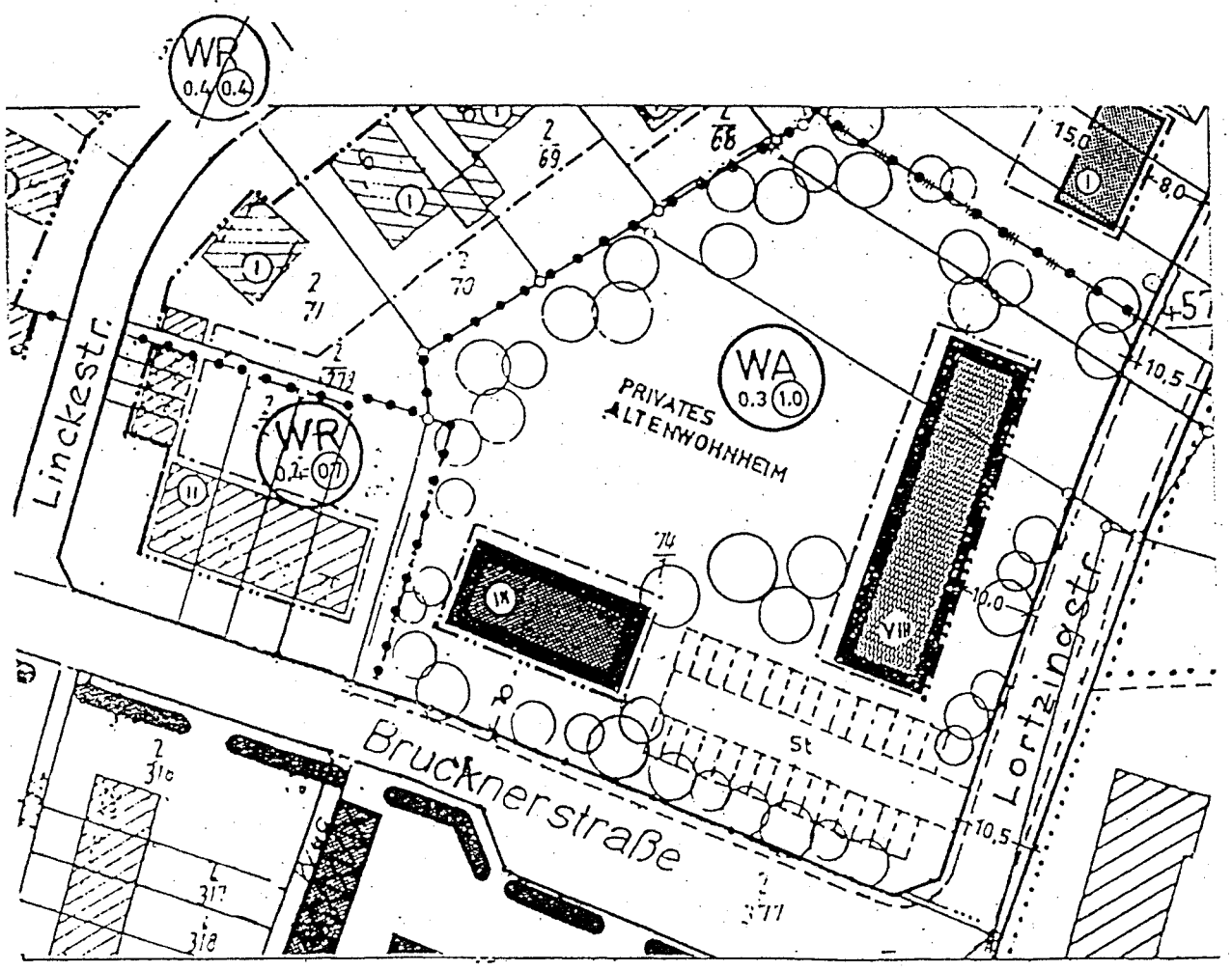
INHALTSVERZEICHNIS: **Seite:**

1.0	Der Bebauungsplan von 1967	2
2.0	Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1	Änderungsbeschluß	3
3.0	Allgemeines	
3.1	Oberflächengestalt	4
3.2	Klimaökologische gutachterliche Stellungnahme (August 1999)	4
	Hinweise zur "Neuwiese" im Klimagutachten 1992	4
3.3	Historische Erkundung	4
4.0	Planung	6
4.1	Bauliche Konzeption	6
4.2	Nutzungsmaß, Wirtschaftlichkeit und städtebauliche Lösung	7
4.3	Klimatologische Belange	9
5.0	Bodenordnung	11
6.0	Ver- und Entsorgung	
6.1	Wasserversorgung	11
6.2	Abwasserleitung, Abwasserbehandlung	11
6.3	Grundwassersicherung	11
6.4	Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet	11
6.5	Überschwemmungsgebiet	12
6.6	Gasversorgung	12
7.0	Überschlägige Kosten	12

1.0 DER BEBAUUNGSPLAN VON 1967

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hatte Anfang der 60er Jahre für das Nordwestviertel die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der die Bezeichnung "Brucknerstr. - Klausenweg" (Bebauungsplan Nr. 17) trägt. Dieser beinhaltet eine Fläche mit folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

- WA-Gebiet
- privates Altenwohnheim
- Grundflächenzahl - GRZ = 0,3
- Geschoßflächenzahl - GFZ = 1.0
- Baulinie und Baugrenzen für ein zwingend 3-geschossiges Gebäude (Brucknerstr.)
- Baulinie und Baugrenzen für ein 8-geschossiges Gebäude (Lortzingstr.)
- Stellplätze (30 Stpl.) im Eckbereich der Brucknerstr./Lortzingstr. mit Ein- und Ausfahrt an der Lortzingstr.



Planausschnitt M 1:1000 aus dem Bebauungsplan Nr. 17

2.0 ANLASS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nachdem der Eigenbetrieb "Alten- und Pflegezentren des Main-Kinzig-Kreises" als neuer Betreiber des Hanauer Wohnstifts feststand, wurde seitens des Betriebes eine Rahmenkonzeption erarbeitet und der Stadt vorgelegt, wie die Gebäude an der Lortzingstr. und Brucknerstr. umgebaut werden sollen. Der separat stehende Bau in der Brucknerstr. soll abgerissen werden. An seiner Stelle soll gestaffelt ein Gebäude entstehen, das an das vorhandene Gebäude an der Lortzingstr. angeschlossen werden soll. Das Gebäude an der Lortzingstr. wird modernisiert.

Im Bebauungsplan Nr. 17 sind die baulichen Nutzungen sehr stringent festgesetzt und lassen keinen Spielraum für eine bauliche Erweiterung entsprechend der vorgelegten Rahmenkonzeption zu. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird deshalb erforderlich.

2.1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30. August 1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet "Brucknerstraße / Lortzingstraße" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brucknerstraße / Klausenweg") beschlossen.
Der Bebauungsplan wird bezeichnet:

Bebauungsplan Nr. 17.4
"Brucknerstraße / Lortzingstraße"

2.2 UNWIRKSAMKEIT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

Wie in einer Vielzahl von anderen Fällen - in der Stadt Hanau wie im gesamten Bundesgebiet - ist der Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahr 1967 mit einem Formfehler behaftet (Bekanntmachungsmangel).
Nach den Vorschriften des novellierten Baugesetzbuches (§ 215 a Abs. 1 BauGB) ist dieser Bebauungsplan damit jedoch nicht nichtig, sondern lediglich rechtsunwirksam. Dies heißt, daß der Bebauungsplan bis zur endgültigen Aufhebung - in einem eigenen Verfahren - oder zur Neuinkraftsetzung ohne diesen Formfehler keine Rechtswirkung entfaltet.
Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 17.4 bezieht sich nicht auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17, sondern nur auf einen kleinen Teilausschnitt. Die nach dem BauGB vorgesehenen Verfahren zur Neuaufstellung oder zur Änderung von Bebauungsplänen sind identisch. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 17 nur insoweit geändert, als für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.4 eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird.

2.3 FORTFÜHRUNG DES VERFAHRENS

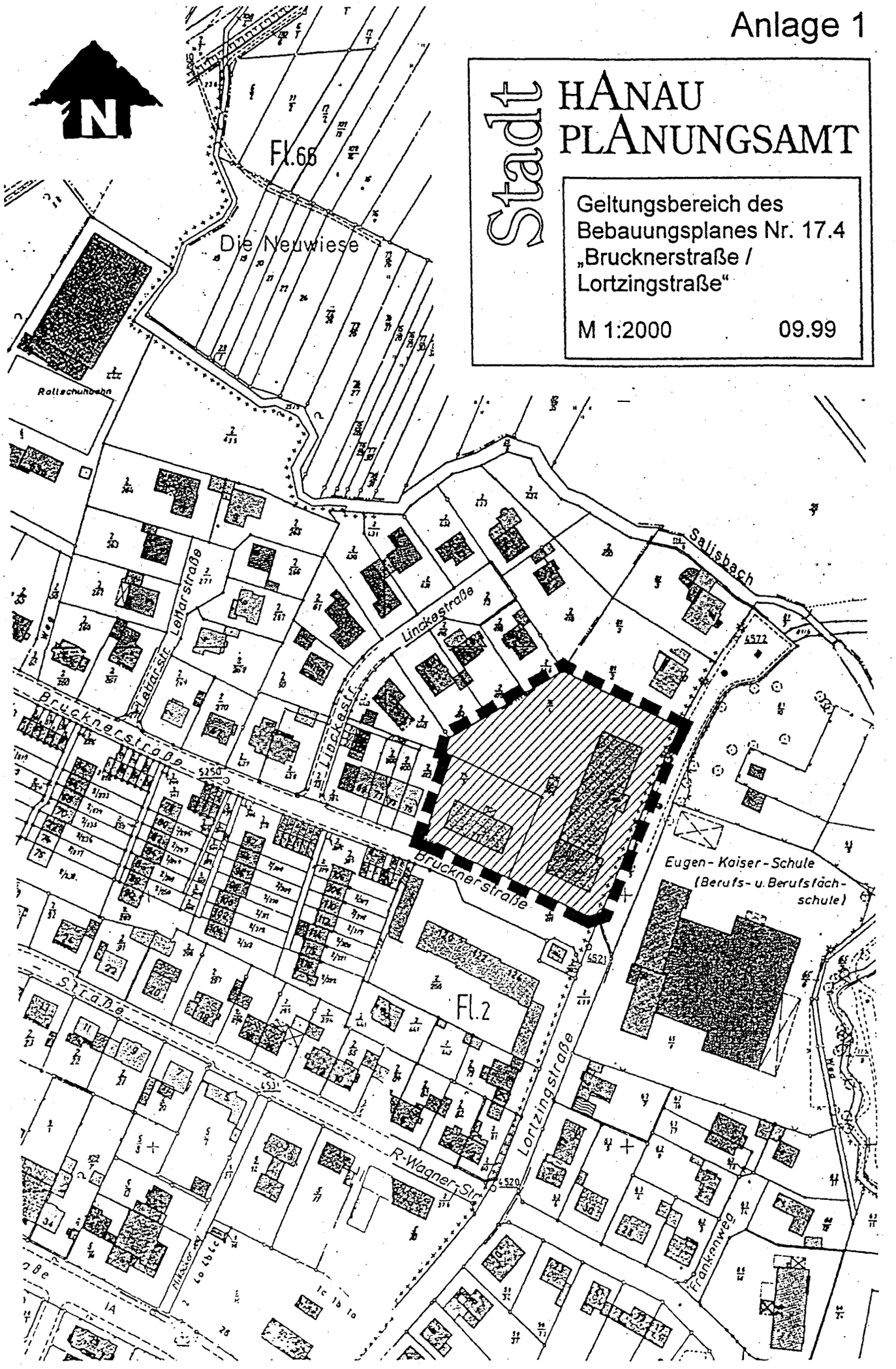
Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 17.4 stellt sich damit als Neuaufstellung dar.
Im übrigen erfolgte die Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 17 erst zu einem Zeitpunkt, als der Entwurfs- und Offenlagebeschluß bereits getroffen worden war. Mit dem im wesentlichen maßgeblichen Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 17.4 wird in einwandfreier Weise eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Das rechtliche Schicksal des übrigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 bleibt davon unberührt.

Anlage 1

Stadt HANAU
PLANUNGSAMT

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17.4 „Brucknerstraße / Lortzingstraße“

M 1:2000 09.99



3. ALLGEMEINES

3.1 OBERFLÄCHENGESTALT

Das Gelände fällt an der Lortzingstr. von Norden nach Süden von 104,24 m über NN auf 103,91 m über NN (gemessen auf Bürgersteig).
In der Querrichtung (Brucknerstr.) steigt es von Westen nach Osten von 103,75 m über NN auf 103,88 m über NN (gemessen auf Bürgersteig).
Die Geländehöhe innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 102,80 m ü. NN.

3.2 KLIMAÖKOLOGISCHE GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME (AUGUST 1999) - Hinweise zur "Neuwiese" im Klimagutachten von 1992

In verschiedenen Bereichen des Stadtgebietes von Hanau waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Klimagutachtens bereits Erschließungsplanungen angedacht. Die Gutachter erhielten von daher seinerzeit den Auftrag, diese Bereiche besonders zu berücksichtigen.

Bei einem dieser Bereiche handelte es sich um die Flurlage "Neuwiese" südlich der B 8/40. Das Wohnstift liegt im südwestlichen Randbereich dieser Flurlage, so daß die spezielle Teilgebiets-Untersuchung und -bewertung im Klimagutachten auch für die hier untersuchte Fläche des Wohnstifts gilt.
(Quelle: Klimaökologische gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben Wohnstift Hanau, KKW-Keller Keller Wolf, S. 11)

3.3 HISTORISCHE ERKUNDUNG MÖBELFABRIK KÖRNER (September 1999)

Die Hausnummer der Möbelfabrik Körner lautete zur Gründung 1903 Kieselstraße 20 und wurde 1941 in Kieselstraße 17 geändert. Um 1961 lautete die Adresse Lortzingstr. 5. Es handelt sich um ein und denselben Standort.
Die Standorte Lortzingstr. 3 (EH mit gebr. KFZ 8/67-6/70) sowie Brucknerstr. 124 (Alternativenergie, Wiederverwertung von Abfallprodukten 1/0-12/82) sind Wohnadressen von Gewerbetreibenden in den Mehrfamilienhäusern.

Die ausgewerteten Bauakten lassen auf rein mechanische Behandlung der in der Möbelfabrik verarbeiteten Hölzer schließen. Lediglich im Obergeschoß des Kesselhauses befand sich ab 1947 eine kleinere Lackiererei. Es gibt keine Hinweise auf Holz-Imprägnierung. Das branchenspezifische Kontaminationspotential von Möbelfabriken wie Schwermetalle (Lackreste), BTX und CKW (Lösungs- und Reinigungsmittel) spielt daher eine untergeordnete Rolle.

Im Bereich des Wohnstifts befanden sich keine Produktionsanlagen der Möbelfabrik. Während und nach dem Krieg wurden hier Hölzer gelagert. Das Gelände ist bereits um 1935 mit unbekanntem Material aufgeschüttet worden, zu dem vermutlich 1945 Trümmerschutt hinzugekommen ist.

Die heutige Morphologie des Geländes (tiefer liegender Einfahrtsbereich; Nachbargrundstücke nicht wesentlich tiefer als der Hofbereich des Wohnstifts) läßt allerdings den Schluß zu, daß das Auffüllmaterial beim Bau des Wohnstifts beseitigt bzw. verteilt wurde.

Weitergehende Untersuchungen werden zunächst nicht empfohlen. Nach dem derzeitigen Stand der Untersuchungen ist eine Einstufung des Untersuchungsgebietes als Grundstück mit vermuteter Bodenbelastung nicht gerechtfertigt. Baumaßnahmen im Bereich der Möbelfabrik und des ehem. Lagerplatzes sollten jedoch von einem sachkundigen Büro überwacht werden. Bei Auffälligkeiten ist das Bodenmaterial auf Schwermetalle, BTX und CKW zu untersuchen.

(Quelle: Historische Erkundung Möbelfabrik Körner in Hanau, Lortzingstraße, Gutachten Umweltbüro Dipl.-Geogr. Roger Wolf, Seiten 18, 19)

4.0 PLANUNG

4.1 BAULICHE KONZEPTION

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kesselstadt, Flur 4 und besteht aus den Flurstücken
Nr. 74/3 mit 1418 m² Fläche (Brucknerstr. 77),
Nr. 74/4 mit 5066 m² Fläche (Lortzingstr. 5).
Das Plangebiet hat demnach eine Fläche von 6484 m² (0,65 ha). Eigentümerin ist der Main-Kinzig-Kreis, EigenBetrieb "Alten- und Pflegezentren des Main-Kinzig-Kreises".

Das Gebäude Lortzingstr. 5 soll von Grund auf modernisiert und den heutigen Anforderungen an eine altengerechte Betreuung angepaßt werden. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage an Pflegeplätzen soll das Gebäude Brucknerstr. 77 abgerissen und durch einen mehrgeschossigen gestaffelten Neubau, der an das Gebäude Lortzingstr. angebunden werden soll, ersetzt werden.

Mit der vorgesehenen Baumaßnahme ist weder eine Erhöhung der bereits vorhandenen Bettenzahl noch der bestehenden Personalstellen verbunden.

Für die Höhenentwicklung ergibt sich an der Lortzing- und Brucknerstr.folgendes Straßenbild:

Lortzingstraße

*	Bestand	insgesamt IX-Geschosse, h = ca. 24,60 m ohne Technik-Dachgeschoß (Bestand)
*	Neubau	ist der Attikahöhe des Bestandes angeglichen.

Brucknerstraße

*	Neubau	IX-Geschosse, h = ca. 24,60 m ohne Technik-Dachgeschoß
*	Neubau	VI-Geschosse, h = ca. 15,80 m ohne Brüstung Dachterrasse
*	Neubau	V-Geschosse, h = ca. 13,23 m ohne Brüstung Dachterrasse

Im Bebauungsplan sind die Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit der Oberkante (OK) in Metern (m) über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Aufgrund der vorgegebenen Rahmenkonzeption entsteht an der Lortzingstr./Brucknerstr ein L-Bau, dessen Schenkel über 50 m lang sind. Deshalb wird im Bebauungsplan die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die erforderlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

4.2 NUTZUNGSMASS, WIRTSCHAFTLICHKEIT UND STÄDTEBAULICHE LÖSUNG

Unter den Gesichtspunkten, daß

* die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der alten Menschen bei Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind,
* die vorhandene Nachfrage an Pflegeplätzen befriedigt werden muß,
* die Wohnqualität im bestehenden Gebäude an der Lortzingstraße durch eine komplette Modernisierung erhöht werden muß und
* Einzelzimmer im Qualitätsmaßstab immer mehr und mehr bevorzugt werden,

ergibt sich allein aus dieser Wirtschaftlichkeitsüberlegung eine Erhöhung der Baumasse gegenüber dem heutigen Bestand. Die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze für ein WA-Gebiet mit GFZ = 1,2 wird durch die Planung überschritten: sie ist im Bebauungsplan mit GFZ = 2,55 festgesetzt.

Eine Überschreitung des in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Wertes für die GFZ ist grundsätzlich möglich; eine Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn die einschränkenden Bedingungen de § 17 Abs. 2 BauNVO eingehalten werden.

a. Besondere städtebauliche Gründe

Bereits die städtebauliche Konzeption aus dem Jahre 1967 sah für diesen Teilbereich des gesamten, größeren Neubaugebietes ausdrücklich eine besondere Nutzung, nämlich die als "Altenwohnheim" vor. Diese Standortentscheidung ist auch aus heutiger städtebaulicher Sicht als absolut vertretbar und nachvollziehbar einzustufen (Lage am Rand des Wohngebietes "Musikerviertel", fußläufige Nähe zu größeren Grün- und Freiräumen, direkte Nachbarschaft zu weiteren Infrastruktureinrichtungen).

Ein Altenwohnheim ist im Allgemeinen Wohngebiet generell und ohne Einschränkung zulässig; insoweit hätte es damals einer gesonderten Festsetzung "Altenwohnheim" nicht unbedingt bedurft. Dennoch war es wichtiges städtebauliches Ziel, diesen konkreten Standort für eine solche Einrichtung vorzuhalten. Mit der jetzt angestrebten Planänderung soll die städtebauliche Zuordnung dieser Fläche nochmals bekräftigt und verdeutlicht werden. Dazu wird der Weg der Ausweisung einer "Gemeinbedarfsfläche" gewählt, die innerhalb des umgebenden Allgemeinen Wohngebietes liegt und durch den Nutzungszweck "Anlage für soziale Zwecke - Altenwohnheim" präzisiert und eingeschränkt wird. Die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird auch dadurch unterstrichen, daß die Altenwohneinrichtung mittlerweile nicht mehr in Privatbesitz, sondern in der Hand eines öffentlichen Trägers liegt.

Das Vorhandensein und die zukünftig sichergestellte Fortführung des Altenwohnheims an diesem Standort haben einen hohen entwicklungspolitischen Stellenwert und dienen unstrittig dem Wohle der Allgemeinheit, wie auch nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB den Bedürfnissen von alten Menschen im Rahmen der Bauleitplanung in besonderer Weise Rechnung getragen werden soll.

Das vor ca. 3 Jahrzehnten errichtete Altenwohnheim kann heutigen Ansprüchen an eine solche Einrichtung nicht mehr genügen. Dies gilt insbesondere für die geringe Zahl der Einbettzimmer, Art und Anzahl der Nebenräume sowie für grundsätzliche Komfort- und Flächendispositionen. Eine tragfähige wirtschaftliche Zukunft und damit die weitere Existenz sind nur gesichert, wenn der Bestand baulich erweitert und ein heutigen Ansprüchen genügendes Angebot an altengerechten Wohnungen bzw. Unterbringungen garantiert wird.

Ein Neubau dieser Einrichtung an anderer Stelle muß wegen mangelnder Grundstücksverfügbarkeit und aus allgemeinen Kostenüberlegungen ausscheiden, sodaß realistische Alternativstandorte nicht zur Prüfung herangezogen werden konnten. Die Modernisierung und bauliche Nachrüstung am Standort setzt eine gewisse Erweiterung der Grundrißflächen und damit auch der Baumasse voraus, die im Rahmen der 1967 getroffenen Festsetzungen nicht mehr zu realisieren ist.
Die für die notwendige bauliche Erweiterung erforderliche Geschoßflächenzahl wird maximal 2,55 betragen. Dieser Wert gilt jedoch für eine Fläche und für ein Bauvorhaben, das mit der Art und der Struktur der im Westen und Norden anschließenden, eher kleinteiligen Wohnbebauung nicht vergleichbar ist. Im übrigen hat bereits die städtebauliche Konzeption von 1967 auf den erhöhten Nutzungsanspruch des Altenwohnheimes reagiert, in dem dort - anders als für die umgebende Wohnbebauung - eine GFZ von 1,0 festgesetzt war, die um mehr als das Doppelte über dem Wert der Umgebung lag.

b. Ausgleich der Überschreitung
Nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 ist eine Überschreitung des Nutzungsmaßes gerechtfertigt, wenn Umstände oder Maßnahmen zum Ausgleich herangezogen bzw. getroffen werden können.
Wegen der zwingenden Standortbindung und der notwendigen baulichen Erweiterung - vgl. oben - werden hier im konkreten Fall Ausgleichsmaßnahmen im wesentlichen durch das Anlegen von Dachterrassen und Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen sowie ergänzende Grünpflanzungen gesehen. Damit wird auch das Ziel verfolgt, die sich möglicherweise durch die Baumasse ergebenden klimatologischen Aspekte zu berücksichtigen, zumal Maßnahmen der Grünordnung für das lokale Kleinklima von besonderer Gunstwirkung sind (z. B. Sauerstoffproduktion/Staubbindung/Temperaturminderung etc.). Die hier getroffenen Ausgleichsmaßnahmen tragen daher nicht nur zur Erhaltung und Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität für das Vorhaben im Geltungsbereich, sondern auch in der unmittelbaren Wohnumgebung bei. Damit wird auch dem 2. Halbsatz des § 17. Abs. 2 Nr. 2 Rechnung getragen, in dem ausdrücklich auf gesunde Wohnverhältnisse sowie das Vermeiden von Nachteilen für die Umwelt abgehoben wird.

c. Sonstige öffentliche Belange
Über die Aspekte "Nutzungsmaß" und "Kleinklima" hinaus - vgl. oben - sind keine öffentlichen Belange erkennbar, die dem geplanten städtebaulichen Konzept entgegenstehen könnten.
Nach Baustruktur, Höhenentwicklung und Länge der Frontabwicklung knüpft das Vorhaben zumindest in der Brucknerstr. an vorhandene Gebäude in der unmittelbaren östlichen bzw. südlichen Nachbarschaft an. Die Höhe von 8 Vollgeschossen in der Lortzingstr. besteht bereits seit ca. 3 Jahrzehnten und geht auf die planerische Konzeption des Jahres 1967 zurück, stellt also insoweit eine eindeutige städtebauliche Vorprägung dar.
Durch den Umstand, daß mit der baulichen Erweiterung weder eine Erhöhung der Bettenzahl noch eine Erhöhung der Personalstellen verbunden sein wird, ist davon auszugehen, daß die verkehrlichen Belastungen auf jeden Fall im Rahmen des bisher zulässigen bleiben und weder für das Personal noch für Besucher mit nennenswertem Mehrverkehr, der für die Umgebung nachteilige Folgen haben könnte, zu rechnen sein wird. Die Zahl der notwendigen Stellplätze entspricht der Hanauer Stellplatzsatzung; sämtliche Stellplätze sind auf dem Baugrundstück untergebracht und so angeordnet, daß evtuelle Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nach Möglichkeit ausgeschlossen bleiben.

Mit den oben dargelegten besonderen städtebaulichen Gründen, den getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen zur Kompensation und der Nicht-Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange liegen die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 vor, so daß als Abwägungsergebnis die Festsetzung der hier getroffenen maximal zulässigen GFZ-Zahl sachgerecht und rechtsfehlerfrei erscheint.

4.3 KLIMATOLOGISCHE BELANGE

Die Frage, ob sich das Vorhaben negativ auf das Kleinklima auswirken kann, wird durch ein Gutachten geklärt (vgl. Anlage). Der Main-Kinzig-Kreis, Eigen-Betrieb der "Alten- und Pflegezentren des Main-Kinzig-Kreises" hat dem Büro KKW (Keller-Keller-Wolf) den Auftrag erteilt, eine "Klimaökologische gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben Wohnstift Hanau Lortzing-/Brucknerstr." zu erarbeiten. Die gutachterliche Stellungnahme vom August 1999 liegt vor.

In diesem Gutachten wird zu den zu erwartenden Veränderungen folgendes ausgesagt:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß sich nahezu jede Form der Bebauung - sei es nur temporär - auf die mikroklimatischen Verhältnisse auswirkt. Im vorliegenden Fall sind im Zuge der beabsichtigten Neubebauung folgende Veränderungen zu erwarten:

1. Die Schließung der Baulücke zwischen den bestehenden Gebäudeblöcken des Wohnstifts führt zu einer Reduzierung und Veränderung des Windfeldes aus Nordnordost für den Gebäudekomplex Bruckner-

straße 120 bis 124. Da es sich dabei allerdings nur um sehr schwache, auf 30 bis 40 % des Gesamtwetterverlaufs beschränkte Luftströmungen handelt, dürfte diese Veränderung kaum wahrnehmbare Auswirkungen auf das Wohlbefinden der hier lebenden Menschen haben. Die weitaus ausgeprägteren dominanten Westwindwetterlagen bleiben für den Bereich Brucknerstraße unvermindert erhalten.

2. Bei dem Neubau an der Brucknerstraße wird das derzeitige 9,20 m hohe Gebäude durch ein 16,00 m hohes Gebäude ersetzt. Wie bereits in Kapitel F.3.5 erläutert, empfiehlt das Klimagutachten Hanau (1992) die Höhe der Neubebauung im nördlichen Stadtrandgebiet "an 15 m zu orientieren". Der Neubau wird demnach 1 m über dem empfohlenen Richtwert liegen. Auch hier ist zweifelsfrei davon auszugehen, daß eine gegenüber dem Richtwert um 1 m höhere Bebauung keine spürbaren Veränderungen der Zirkulationsverhältnisse zur Folge haben wird.

3. Das Baukörpervolumen mit den entsprechend deutlich vergrößerten Fassadenflächen kann bei sommerlichen Strahlungswetterlagen durch erhöhte langwellige Abstrahlung (Wärme) zu einer zusätzlichen Aufheizung der südlich und südwestlich angrenzenden Bereiche führen. Hierzu gilt es Gegenmaßnahmen zu ergreifen, die im nächsten Kapitel erläutert werden.

Für die Wohnbereiche Brucknerstraße 69 - 75 sind keinerlei nennenswerte Veränderungen der Zirkulationsverhältnisse zu erwarten, weder bei Strahlungs- noch im Zuge der dominanten Westwetterlagen.

Um die bioklimatische Situation im Zuge der Neubebauung soweit wie möglich zu fördern und negative Veränderungen - seien sie auch kaum wahrnehmbar - zu vermeiden, bieten sich verschiedene bewährte Maßnahmen an, die in die Planung aufgenommen werden sollten:

1. Eine Erhöhung der Erwärmung des Stadtraumes läßt sich zum einen vermeiden durch eine Verminderung der verfügbaren Energie, in diesem Falle durch die Verwendung von Materialien mit geringer Wärmeleitfähigkeit für die Außenfassaden.

2. Besondere Bedeutung kommt in diesem Kontext auch der Fassaden- und Dachbegrünung zu, da hierdurch nicht nur die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen verhindert, sondern zusätzlich durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen auch der Luft Wärme entzogen wird.

3. Schließlich sollten zur Beschattung der zukünftigen Bebauung südlich und westlich vorgelagerten Flächen (insbesondere der teilversiegelten Stellplätze) großkronige heimische Laubbäume angepflanzt werden. Sie verhindern, in ähnlicher Weise wie Dach- und Fassadenbegründungen, die Erwärmung von Flächen und entziehen der Luft durch Verdunstung Wärme, was sich besonders positiv vor allem bei den in Städten problematischen sommerlichen Strahlungswetterlagen auswirkt.

Die Auswertung des Klimagutachtens Hanau 1992 mit speziellem Fokus auf die Flächen im unmittelbaren Umfeld der geplanten Neubebauung Wohnstift Lortzingstr./Brucknerstr. ergibt abschließend folgende Beurteilung:

Die Neubebauung übersteigt zwar den im Klimagutachten Hanau von 1992 empfohlenen Richtwert von 15 m um 1 m. Dennoch ist nicht davon auszugehen, daß sich dadurch Verschlechterungen der Zirkulationsverhältnisse - insbesondere der thermisch induzierten Lokalwinde - ergeben, die im für den Menschen bewußt wahrnehmbaren Bereich liegen.

Hinsichtlich der bioklimatischen Situation sind gleichfalls negative Veränderungen vollständig zu vermeiden, wenn im Zuge der Neubebauung die empfohlenen Fassadenmaterialien mit geringer Wärmeleitfähigkeit verwendet und Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegründungen in größtmöglichem Umfang durchgeführt werden.
(Quelle: Klimaökologische gutachterliche Stellungnahme,KKW, Seiten 16 bis 18)

Aus klimaökologischen Gründen und als ausgleichende Maßnahmen im Sinne des § 17 (2) BauNVO sind hinsichtlich der Überschreitung der Geschoßflächenzahl Festsetzungen im Bebauungsplan über Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, begrünte Dachterrassen und parkähnliche Grünflächen getroffen.

5.0 BODENORDNUNG

Die beiden Grundstücke 74/3 und 74/4 sind zu vereinigen.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 WASSERVERSORGUNG

Der Anschluß des Baugebietes an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Hanau GmbH ist gegeben.

6.2 ABWASSERABLEITUNG, ABWASSERBEHANDLUNG

Die Abwasserableitung erfolgt an den vorhandenen Hauptabwasserkanal zur mechanisch-biologischen Gruppenkläranlage Hanau.

6.3 GRUNDWASSERSICHERUNG

Nach dem festgestellten Regionalen Raumordnungsplan, Teilkarte 2 "Siedlung und Landschaft" liegt das Plangebiet nicht in einem Gebiet für Grundwassersicherung.

6.4 TRINKWASSERSCHUTZGEBIET, HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes III/Wilhelmsbad..
Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet.

6.5 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Da Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

6.6 GASVERSORGUNG

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hanau GmbH.

7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert, deshalb fallen keine Kosten an.

Bearbeitung: Stadtplanungsamt Hanau
im September 1999