

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 18
„Südlich der Lamboystraße“**

sowie

**49. Änderung des
Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Südlich der Lamboystraße
Stadt Hanau
Stadtteil Lamboy
im
Parallelverfahren**

Begründungen

gemäß

§ 9 Abs. 8 BauGB und 5 Abs. 5 BauGB

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE **THOMAS EGEL**



ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPANUNG
Hanau-Wolfgang
30.01.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Veranlassung und Ziele	2
3. Vorgaben übergeordneter Planung	3
3.1 Regionalplan.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
4. Plangebiet	4
4.1 Lage.....	4
4.2 Geltungsbereich und Plangebietsgröße.....	4
5. Planung	5
6. Planungsdaten	11
7. Verkehrserschließung	11
8. Altstandort	11
9. Eingriff / Ausgleich	13
10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
10.1 Wasserwirtschaftliche Belange.....	13
10.2 Stromversorgung	16
10.3 Gasversorgung	16

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1996 für den Bereich „Breitscheidstraße – Kleinbömerstraße – Bahnlinie Hanau-Friedberg“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Nr. 49) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 99.1) beschlossen. Es ist hierbei der Bebauungsplan Nr. 28.1 „Karl-Marx-Str./Breitscheidstr. zu ändern.

Aufgrund der in diesem Gebiet erfolgten Umstrukturierung (Aufgabe der Milchzentrale) soll nach Maßgabe des Baugesetzbuches eine städtebauliche Neuordnung herbeigeführt werden.

Gleichzeitig erfolgte ein Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 20.01. bis zum 31.01.1997. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Neugestaltung und Entwicklung dieses Gebietes in Betracht kamen, wurden erörtert.

Anschließend wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet und der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Der Offenlagebeschluss erfolgte am 10.02.2003. Die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.04. bis zum 09.05.2003 statt. In der Offenlage wurden vonseiten der Umweltbehörden Bedenken bezüglich der geplanten Regelung des Lärmschutzes erhoben.

Anschließend ruhte das Verfahren bis Frühjahr 2006, bis ein neuer Investor das Planverfahren wieder aufgriff. Es wurde ein neues Lärmgutachten (Prof. Dr. Gordan, Mainz, Juni 2006) erarbeitet.

Da das BauGB 2004 nur eine Übergangsfrist bis Juli 2006 für das alte Planverfahren ermöglicht, ist nunmehr eine 2. Offenlage durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt und erhält daher eine neue Nummerierung. Die Bezeichnung lautet nun wie folgt:

vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 18
„Südlich der Lamboystraße“

Die FNP-Änderung wird im Verfahren parallel zum Bebauungsplan geführt und erhält die Bezeichnung:

49. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan
„Südlich der Lamboystraße“

Die Planungsziele orientieren sich an der an das Plangebiet angrenzenden überwiegenden Wohnnutzung und südlichen gewerblichen Nutzung. Es bietet sich deshalb aufgrund der Lage an, innerhalb des Planungsgebietes ein „Wohnen“ und ein „wohnverträgliches Gewerbe“ auszuweisen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hanau eine andere Nutzung (hier: gewerbliche Nutzung) darstellt, ist er zu ändern und gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu erstellen.

Aufgrund dessen, dass beide Bauleitpläne inhaltlich im engen Zusammenhang stehen und im Parallelverfahren geführt werden, ist die Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB (Begründung zur Flächennutzungsplanänderung) und die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung zum Bebauungsplan) zu einer Begründung zusammengefasst worden.

2. Veranlassung und Ziele

Das i. R. stehende Planungsgebiet, für das eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird, liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28.1 „Karl-Marx-Straße, Breitscheidstraße“, der mit Verfügung vom 01. April 1975 Az.: V/3 – 61 d 04/01 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23. Juni 1975 rechtskräftig geworden ist.

Das Plangebiet ist in diesem Bebauungsplan nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE), bis zu einer 3 geschossigen, geschlossenen Bauweise und mit einer GRZ/GFZ von 0,8/2,0 festgesetzt.

Im Norden schließt sich ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA), im Osten ein Mischgebiet an.

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet neben einem vorhandenen Gewerbegebiet (Plangebiet) konnte aufgrund des Besitzstandes bisher die Gemengelage nicht entzerren.

Das Plangebiet wurde seit 1936 von den Milchwerken Fulda-Lauterbach genutzt. Die Molkerei hat ihren Betrieb im Jahre 1995 aufgegeben. Das Areal liegt seitdem brach. Seit Aufstellungsbeschluss haben sich verschiedene Investoren für die brachliegende Fläche interessiert. Grundsätzlich besteht nur Interesse an der Entwicklung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Gelände der Milchzentrale. Die Lage neben einer Bahntrasse erfordert Lärmschutzvorkehrungen, die sich an den gesetzlichen Vorgaben zu orientieren

haben. Darüber hinaus gehende Schutzvorkehrungen sind für den Investor wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Ziel ist eine verdichtete, zweigeschossige, in der Regel Reihenhausbauung, zu ermöglichen. Grundsätzlich soll jedoch auch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern- und Einzelhäusern, je nach Verkaufserfolg, gegeben sein.

Nach Süden wird das vorhandene Gewerbegebiet, aufgrund der Bestandssituation und als Pufferzone zum neu geplanten allgemeinen Wohngebiet, zum Teil in ein Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Nutzungen umgewandelt. Anschließend wird die bestehende gewerbliche Nutzung geregelt. Die bestehende gewerbliche Nutzung hat aufgrund der vielfältig vorhandenen Wohnnutzung im Gewerbegebiet grundsätzlich Rücksicht bezüglich der Lärmemissionen zu nehmen (vgl. Gutachten Prof. Gordan).

Aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes, nur verzögert in den Kanal einzuleiten.

3. Vorgaben übergeordneter Planung

3.1 Regionalplan

Gemäß den Darstellungen des festgestellten Regionalplanes Südhessen 2000 liegt das Planungsgebiet nach der Siedlungsstruktur im „Siedlungsbereich-Bestand“. Die städtebauliche Neuordnung in dem Planungsgebiet passt sich somit an die regionalplanerischen Ziele an.

Nach den Zielvorstellungen der Regionalplanung kommen der Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen besondere Bedeutung zu. Dementsprechend passen sich auch hier die Planträger den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an, vorhandene innerörtliche Gewerbebrachen zu reaktivieren.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hanau als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO neu dargestellt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Gebiet der ehemaligen Milchzentrale liegt im Hanauer Stadtteil Lamboy. Das Areal wird im Nordosten von der Kleinbömerstraße, im Südosten von 3 Gewerbebetrieben, im Norden von der Breitscheidstraße und im Westen von der Bahnlinie Hanau-Friedberg begrenzt.

Auf dem Gelände der Milchzentrale befinden sich mittlerweile keine Gebäude mehr. Das Gelände ist eben.

4.2 Geltungsbereich und Plangebietsgröße

Der Geltungsbereich beinhaltet in der **Flur 49**, folgende

Flurstücke:

Bestand/GE

32/107, 32/90, 32/86, 32/84 teilw., 32/51, 32/68, 32/67 und 32/79,

WA/neu

842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879 und 880.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Davon entfallen an:

- Gewerbegebiet Bestand 0,52 ha
- Wohngebiet neu 1,02 ha
- Verkehrsfläche, neu 0,16 ha
- Verkehrsfläche, Bestand 0,28 ha
- Grünfläche Spielplatz neu 0,02 ha

5. Planung

Nach den Planungszielen der Stadt Hanau sollen innerhalb des Planungsgebietes die Flächen einer Wohnnutzung und einer wohnverträglichen Gewerbenutzung zugeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Gebiet im Südosten durch emittierende Gewerbebetriebe, im Westen durch die Bahnlinie Hanau-Friedberg und im Südwesten durch sportliche Einrichtungen vorbelastet ist. Die Gewerbebetriebe an der Kleinbömerstraße sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Die bestehende gewerbliche Nutzung hat aufgrund der vielfältig vorhandenen Wohnnutzung im Gewerbegebiet jedoch grundsätzlich Rücksicht bezüglich der Lärmemissionen zu nehmen (vgl. Gutachten Prof. Gordan).

Nach dem Gutachten sind folgende planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Lärmvorsorge** zu erfüllen:

1. Das Planungsgebiet ist in sich zu zonieren und zwar in:
 - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEn) im Sinne von § 6 BauNVO
 - allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
2. Entlang der Bahntrasse Hanau-Friedberg und vor dem Gebäude des Flurstückes 32/79 ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu installieren. Das Bauwerk ist an der den Schienen zugewandten Seite hochschallabsorbierend auszuführen. Diese Ausführung ist erforderlich, um Reflexionen und somit eine Pegelerhöhung an den gegenüberliegenden Wohnhäusern an der Friedberger Straße zu vermeiden.
Um einen optimalen Schutz vor dem Gewerbelärm zu erreichen ist die 3 m hohe Lärmschutzwand vor dem Gebäude 32/79 direkt an das Gebäude anzuschließen.
Durch die Installation der Lärmschutzwand wird für die Gebäude in der Bauzeile an der Bahnlinie außerdem erreicht, dass der Beurteilungspegel im Außenbereich und im Erdgeschoss der Westfassaden der Gebäude deutlich und im 1. Obergeschoss noch leicht reduziert wird.
3. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist in den einzelnen allgemeinen Wohngebietsabschnitten (WA 1-3) die erforderliche resultierende Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109, 1989-11 einzuhalten.

Es sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

WA 1:

Aufenthaltsräume an der Westfront im:

DG: erf. $R`w, res = 45 \text{ dB}$ ($Sw+F/SG = 0,8$)

OG: erf. $R`w, res = 40 \text{ dB}$ ($Sw+F/SG = 0,8$)

WA 2:

Aufenthaltsräume an der Südfront im:

DG: erf. $R`w, res = 35 \text{ dB}$ ($Sw+F/SG = 0,8$)

WA 3:

Aufenthaltsräume an der Nordfront im:

DG: erf. $R`w, res = 35 \text{ dB}$ ($Sw+F/SG = 0,8$)

Diese Schalldämmung wird jedoch nur dann gewährleistet, wenn die Fenster geschlossen sind. Für die o.g. Aufenthaltsräume in den WA 1-3 zur Bahntrasse hin sollten deshalb zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die eine Belüftung des Raumes, ohne ein Öffnen der Fenster, ermöglichen.

Für folgende Aufenthaltsräume wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen festgelegt:

WA 1: Westfront, OG und DG

WA 2: Südfront, OG und DG

WA 3: Nordfront, DG

Die Schalldämmung der Lüftungselemente ist an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R`w, res$ anzupassen.

4. Die nördliche und nordwestliche Grenz wand des bestehenden Gewerbebetriebes (Kleinbömerstraße Nr. 10) hat eine schallschützende Wirkung auf die nachbarliche Neubebauung. Diese ist planungsrechtlich zu sichern.

Die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im Bebauungsplan eingetragen. Weiterhin ist im Bebauungsplan eine Festsetzung enthalten, dass die Bauzeile entlang der Bahntrasse und die Lärmschutzwand zuerst gebaut werden müssen, damit die schützende Wirkung für die dahinterliegenden Gebäude entstehen kann.

Entsprechend den Vorgaben aus dem Gutachten trifft der Bebauungsplan differenziert nach der besonderen Art der baulichen Nutzung folgende planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Planeintrag):

Die Grundstücksflächen der Gewerbebetriebe an der Kleinbömerstraße 12 und 14 sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Grundstücksfläche des Gewerbebetriebes an der Kleibömerstraße 10 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEnwst) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die nördliche und westliche Grenzrand ist zur Lärmvorsorge und zur Lärminderung zur benachbarten Neubebauung als Immissionsschutzwand festgesetzt.

Bauweise

Alle anderen Gebiete sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem eine zweigeschossige Bebauung in der offenen Bauweise zulässig ist. In der offenen Bauweise sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50m zulässig.

Die offene Bauweise gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke und trägt positiv zum örtlichen Kleinklima bei.

Die offene Bauweise nimmt großen Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes und wird durch die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen ergänzt. Sie ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand und hat mittelbar nachbarschützenden Charakter, weil sie zur Einhaltung der landesrechtlichen Abstände zwingt.

Mit den Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird die Bebauungsdichte einerseits und die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper andererseits bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung drückt sich in der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, in der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie in der Gebäudehöhe aus. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird mit $GRZ / GFZ = 0,4 / 1,2$ bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Werte sind in die Nutzungsschablonen eingeschrieben und orientieren sich an der in § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.

Zur Regelung der Verdichtung und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades bzw. des Stellplatzaufkommens sind folgende Festsetzungen erforderlich, die regeln, dass je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist. Ausnahmsweise sind auch 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die erforderliche Stellplatzanzahl im Plangebiet nachgewiesen werden kann. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen.

Das Planungsgebiet wird im Südwesten von der ehemaligen Bahntrasse vom Nordbahnhof zum Forage Depot (ehemaliges Proviantamt der ehemaligen

Francoiskaserne) begrenzt. Die Bahntrasse soll zurückgebaut werden und mit einem Rad-/Fußweg eine Verbindung zwischen der Lamboystraße und den Grünflächen in der Kinzigau herstellen. Zur Sicherung dieser Verbindung ist am westlichen Plangebietsrand ein öffentlicher Weg festgesetzt worden.

Im Übergang zu den benachbarten Grünflächen (Sportanlagen) und dem zukünftigen Rad-/Fußweg sind im Südwesten des Planungsgebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und private Stellplatzflächen ausgewiesen.

Immissionsschutz § 50 BImSchG

Mit der Umnutzung der „Alten Milchzentrale“ zu einem Wohngebiet wird ein weiterer – städtebaulicher erwünschter – Schritt zur Bereinigung von Gemengelagen und zur Stabilisierung und Stärkung der Wohnnutzung im gesamten Stadtteil Lamboy / Tümpelgarten südlich der Lamboystraße erreicht. Im gesamtstädtischen bzw. großräumigen Maßstab liegt jedoch durch die relative Nähe zur Firma Heraeus eine weitere Gemengelage-Problematik vor.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sollen Nutzungen so zueinander geordnet werden, *dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-RL) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden.*

Dieser Trennungsgrundsatz stellt ein Optimierungsgebot dar, ist als solches ebenso der Abwägung zu unterstellen und kann durch andere gewichtige Gründe überwunden werden (BVerfG, Beschluss v. 07.07.2004 – 4 BN 16.04).

Die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) – dient der nationalen Umsetzung der Seveso II- Richtlinie, der zufolge bei „raumwirksamen Vorhaben“ zwischen unter diese Richtlinie fallenden Betrieben und Wohngebieten „angemessene Abstände“ einzuhalten sind, wenn diese Ansiedlungen das Risiko eines Unfalls vergrößern oder die Folgen verschlimmern können.

Auch in Hanau sind mehrere Betriebe vorhanden – darunter die Firma Heraeus –, die als relevant im Sinne dieser Richtlinie anzusehen sind.

Für diese Betriebe sind Kreise mit einem Radius von bis zu 1.500 m zu ziehen, wobei die Kreisradien von einer ersten, seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgenommen Grob-Betrachtung der in den Betrieben verwendeten Stoffen abhängen. Nichtgewerbliche raumbedeutsame Maßnahmen innerhalb

dieser Bereiche machen eine Auseinandersetzung mit der Abstandsthematik im Abwägungsvorgang erforderlich.

Der Abstand zwischen der Südgrenze des neuen Wohngebietes und der Werksgränze der Firma Heraeus beträgt ca. 600 m, der Abstand bis zur Mitte des Werksgeländes ca. 800 m. Abstandsempfehlungen von 500 m (Klasse II) bzw. 900 m (Klasse III) sind im „Leitfaden zur Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit der Störfallkommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 18. Oktober 2005 enthalten.

Grundsätzlich ist zu festzustellen, dass zwischen der Werksgränze der Firma Heraeus und dem geplanten Wohngebiet bereits zahlreiche Wohngebäude und Quartiere, zum Teil seit Jahrzehnten, vorhanden sind und diese teilweise bis unmittelbar an das Werksgelände heranreichen (Bulaustraße, Julius-Leber-Straße, Jahnstraße). Auch im Stadtteil Lamboy-Tümpelgarten sind zahlreiche Wohngebäude vorhanden, die seit Jahrzehnten in geringerer Entfernung zum Werksgelände der Firma Heraeus liegen als das Plangebiet (August-Schärttner-Straße / Tümpelgarten, Querstraße).

Die Umwandlung der bisherigen gewerblichen Fläche in eine Wohnbaufläche innerhalb des Stadtteils Lamboy-Tümpelgarten, der überwiegend der Wohnnutzung dient, führt daher nicht zum Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung mit **geringeren Abständen als bisher vorhanden**.

Das mit B-Plan zur Realisierung angestrebte Vorhaben umfasst 51 Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise (Reihen- und Doppelhäuser), was bei einem statistisch begründeten, regionalplanerischen Ansatz der Belegungsdichte eine Zunahme von ca. 107 Personen bedeutet (s. 6. Planungsdaten). Selbst in der Annahme einer erwarteten Belegungsdichte von 3 Pers./WE ergäbe sich innerhalb eines ca. 11.000 Einwohner umfassenden Stadtteils, welcher durch z. T. deutlich näher am relevanten Betrieb gelegene Wohngebäude geprägt ist, lediglich eine Zunahme von etwa 150 Personen, was sich immer noch im Rahmen der normalen Einwohnerfluktuation bewegte und nur als unwesentliches neues Gefährdungspotenzial angesehen werden kann.

Die stadtstrukturelle Gesamtsituation – und vor allem die derzeit bestehenden Abstände zwischen Betrieb und vorhandener Wohnnutzung – wird durch die geplante Umnutzung nicht verändert.

Die Planung dieses Wohngebietes als für die Innenentwicklung von Hanau relevantes Vorhaben geht davon aus, dass die nicht miteinander verträglichen

Nutzungen – im Gefüge der historisch parallelen Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten nebeneinander sowie der Lage in einem Stadtteil mit bestehender Wohnnutzung in vergleichsweise geringerer Entfernung zu heutigen Betriebsbereichen nach der Seveso-II-RL – in einem Abstand von ca. 800 m voneinander **als räumlich angemessen getrennt** angesehen werden können.

Vor diesem Hintergrund ist damit dem Planungs- und Trennungsgrundsatz des § 50 BtSchG und den Anforderungen des Art. 12 der Seveso-II-RL, nämlich die schädlichen Umwelteinwirkungen und von Unfällen hervorgerufenen Auswirkungen auf dieses neu hinzutretende Wohngebiet und seine Bewohner so weit wie möglich zu vermeiden, in der Gesamtbetrachtung Rechnung getragen. Insgesamt ist daher festzustellen, dass die Umwandlung der „Alten Milchzentrale“ in ein Wohngebiet innerhalb eines größeren Wohnstadtteils nicht zur Verschärfung bzw. Anspannung eines Immissionsschutzkonfliktes führt.

Flächennutzungsplanänderung

Die differenzierten Gebietsfestsetzungen (Baugebiete) des Bebauungsplanes sind analog in die **49. Änderung des Flächennutzungsplanes** zu übertragen und nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1. Nr. 1 BauNVO dargestellt.

6. Planungsdaten

Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Gestaltungsplanes können innerhalb des Planungsgebietes max. 51 Häuser auf durchschnittlich 120 bis 300 m² großen Grundstücken entstehen. Das heißt, dass bei einer Haushaltsgröße von 2,1 Personen/Haushalt und unter der Annahme von 1,0 Wohnungen/Wohngebäude innerhalb des Baugebietes ca. 107 Personen neu angesiedelt werden können.

7. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der neu zu bebauenden Flächen (WA) erfolgt an der Westseite der Breitscheidstraße bzw. durch den Anbau an die Breitscheidstraße und die Kleinbömerstraße.

Die innere Erschließung wird als 6,5 m breite Ringsstraße höhengleich als Mischfläche geführt. Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden mindestens 5 Straßenbäume gepflanzt. Die Räder sind für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geprüft und für geeignet befunden worden.

Am südwestlichen Plangebietsrand ist vor der Grünfläche eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, in der Garagen oder Stellplätze sowie deren Zuwegungen zulässig sind. Eine fußläufige Anbindung kann an den geplanten Rad-/Fußweg hergestellt und somit eine fußläufige Durchgängigkeit aus dem Baugebiet und den Nachbarquartieren gewährleistet werden.

Dungwege sind innerhalb des Wohngebietes geplant, aber nicht öffentlich ausgewiesen.

8. Altstandort

Das Gelände stellt sich derzeit als Gewerbebrache dar. Da es einer Neubebauung zugeführt werden soll, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Voraussetzung ist also, dass vom Boden keine Gesundheitsgefährdungen ausgehen.

Hierzu wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung durch den GEO-CONSULT, Ingenieurgemeinschaft für Boden, Wasser Abfall für das Gelände im Jahr 2001 und eine neues Gutachten von ICP im November 2005 durchgeführt (vgl. Gutachten im Anhang).

Durch die Untersuchungen muss die Bebaubarkeit von der Sanierung des Bodens abhängig gemacht werden. Im Durchführungsvertrag wird eine Sanierung des Bodens vereinbart. Eine Bürgschaft wird hierfür festgesetzt. Im Bebauungsplan ist keine weitere Kennzeichnung gemäß des Bodengutachters Herrn Dr. Loll vom 01.08.2006 erforderlich.

Auf die im Bebauungsplan eingeschriebenen Hinweise in Ziffer 3.2 „Abfallwirtschaft“ wird verwiesen.

9. Eingriff / Ausgleich

Der Voreingriffszustand stellt die mögliche Bebauung auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1974 dar. Hiernach verändert sich der mögliche Versiegelungsgrad und damit der Begrünungsanteil auf ca. 70% des Plangebietes zugunsten von Natur und Landschaft. Der alte Bebauungsplan ermöglicht eine überbaubare Fläche von bis zu 80 %, die hiermit vorgelegte Änderung (Neubebauung) nur noch eine überbaubare Fläche von 40%.

Der vorgelegte Bebauungsplan bereitet daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich ist damit nicht zu erbringen.

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Darstellung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt nach dem Merkblatt zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, aufgestellt: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V 39 b, mit Datum vom 01.11.1993.

Wasserversorgung

Die Stadt Hanau mit ihren 7 Stadtteilen wird durch die Stadtwerke Hanau GmbH mit Wasser versorgt.

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Annahme:

51 Häuser mit je 1,0 Wohneinheiten/Gebäude à 2,1 Einwohner

Einwohnerzahl $51 \times 1 \times 2,1 = 107 \text{ E}$

Spez. Wasserbedarf: $q_d = 125 \text{ l/E} \cdot \text{d}$

$Q_d = E \cdot q_d = 107 \cdot 125 = 13.375 \text{ l/d}$

$Q_h = 1/10 \cdot Q_d = 1/10 \cdot 13.375 \text{ l/d} = 1.337 \text{ l/h}$

Die Stadtwerke Hanau stellen hierfür ausreichend Wasser zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt aus dem Netz des Stadtteiles Lamboy.

Das geplante Baugebiet kann mit der erforderlichen Trinkwassermenge und Löschwassermenge versorgt werden.

Die aus dem Trinkwassernetz bereit zu stellende Löschwassermenge (Grundsatz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) nimmt die Stadtwerke Hanau mit 48 cbm/h an. Die Menge steht aus dem vorgelagerten Netz zur Verfügung. Der erforderliche Speicherraum für eine Löszeit von > 2 h ist vorhanden.

Nachweis über den sparsamen Umgang mit Wasser

Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet wird der Einbau von Zisternen im Bebauungsplan empfohlen. Teilweise werden Rigolen bei den Baumaßnahmen und begrünte Dächer und Carports vorgesehen (vgl. Anlage 5, Versiegelungsnachweis)

Das aufgefangene Wasser ist zur Nutzung für die Hausgärten bestimmt und trägt somit zur Einsparung von Trinkwasser bei.

Die Nutzung des aufgefangenen Niederschlagswassers für die Toiletten-spülung wird ebenfalls empfohlen.

Nachweis der Möglichkeiten des technischen Anschlusses an das bestehende Netz, über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und somit auch an das bestehende Wasserversorgungsnetz. Die Wasserleitung wird über die geplanten Straßen in das Neubaugebiet verlängert.

Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke werden von den Stadtwerken Hanau geprüft.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt gemäß RPS 2000 in keinem Bereich, der für die Grundwassersicherung vorgesehen ist.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bodenversiegelung

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl unter das zulässige Höchstmaß laut BauNVO sowie durch die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen

Belägen bei den Stellplätzen und Gebäudezuwegungen (siehe Bebauungsplan) wird eine Verringerung an Bodenversiegelung erzielt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist aufgrund der geringen Freiflächengröße nicht geplant. Versickerungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiete

Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 70 f HWG.

Abwasser

Kanalisation

Die Stadt Hanau wird weitestgehend im Mischsystem entwässert.

Das geplante Baugebiet wird ebenfalls im Mischsystem erschlossen. Die Zuführung und Einleitung zusätzlicher Schmutz- und Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet wurde im Vorfeld untersucht und die bestehende Kanalisation nicht für ausreichend befunden. Die Niederschlagswässer können nur verzögert aufgenommen werden. Eine Rückhalteanlage ist daher in Form eines vergrößerten Kanals (Rückhaltekanal) innerhalb des Baugebietes geplant.

Kläranlage

Die Abwässer der Stadt Hanau werden in einer mechanisch-biologischen und chemischen Kläranlage der Reinigung unterzogen. Im Abwasser enthaltene Kohlenstoff-, Stickstoff- und Phosphorverbindungen werden weitestgehend eliminiert.

Das gereinigte Abwasser erfüllt die vom Gesetzgeber vorgegebenen Einleitungsparameter in einen öffentlichen Vorfluter, im vorliegenden Fall den Main.

Die Zuführung und Einleitung zusätzlicher Schmutz- und Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet wurde im Vorfeld untersucht und die neue Kläranlage für ausreichend befunden.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Bereich des geplanten Baugebietes ergeben sich Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen (vgl. Ziffer 8 der Begründung).

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz gesichert. Energieversorger sind die Stadtwerke Hanau GmbH.

10.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch einen Anschluss an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Hanau geprüft.

aufgestellt im Auftrag:

i-Plan
Güterbahnhofstr. 1
63450 Hanau

durch

Planungsgruppe **Thomas Egel**
Hanau - Wolfgang, den 30.01.2007

.....
Dipl. Ing. T. Egel

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

Magistrat der
Stadt Hanau
Hanau, den

Siegel

.....
(Müller)
Baudezernent