

Stadt Hanau:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28

„Vor dem Kanaltor“

Begründung

- ENTWURF –

30.10.2012

Verfahren gemäß § 13a BauGB



PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWPmbH
Benzstraße 7a
1448 Potsdam
☎ 0331/747 13-0 • Fax 0331/747 13 20
E-Mail: info@pan-planungsbuero.de

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Landesplanung und Raumordnung	5
2.2	Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Main	5
2.3	Regionaler Flächennutzungsplan des Ballungsraums Frankfurt/Main	7
2.4	Nahverkehrsplan der Stadt Hanau	7
2.5	Übersicht des Aufstellungsverfahrens	8
2.6	Vorliegende Gutachten und Untersuchungen	8
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	16
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	16
3.2	Bestehende Bauleitplanung	17
3.3	Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur	17
3.4	Verkehr / Erschließung	17
3.5	Eigentumsverhältnisse	18
3.6	Ver- und Entsorgung	18
4.	VORHABENBESCHREIBUNG UND PLANUNGSKONZEPT	18
4.1	Vorhabenbeschreibung	18
4.2	Erschließungskonzept Individualverkehr	19
4.3	Ver- und Entsorgung	19
5.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	19
5.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	19
5.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligungen	20
5.3	Belange des Immissionsschutzes	21
5.4	Belange des Klimaschutzes	21
5.5	Belange des Hochwasserschutzes	21
5.6	Kampfmittel	22
5.7	Belange des Denkmalschutzes	22
5.8	Umweltbelange/Vorprüfung	23
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	23
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
6.3	Öffentliche Verkehrsflächen	26
6.4	Stellplätze	27
6.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
6.6	Ver- und Entsorgung	28
6.7	Anpflanzen von Bäumen	28
6.8	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
6.9	Regelungen zur Durchführung des Vorhabens	28
6.10	Durchführungsvertrag	29
6.11	Nachrichtliche Übernahmen	29
6.12	Städtebauliche Übersichtsdaten	29
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	30

8.	MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN	30
9.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	30
TEIL 2	UMWELTBERICHT / VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	31
1	EINLEITUNG	31
1.1	Kurzdarstellungen der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	31
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	32
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTSCHUTZGÜTER... 34	
2.1	Schutzgut Mensch.....	34
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	35
2.3	Schutzgut Boden.....	36
2.4	Schutzgut Wasser	38
2.5	Schutzgut Klima und Luft	40
2.6	Schutzgut Landschaft.....	40
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	41
2.8	Wechselwirkungen	41
3.	PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....	42
3.1	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	42
3.2	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	48
4.	MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUS-GLEICH NEGATIVER UMWELTWIRKUNGEN	48
4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	48
4.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	49
5.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	49
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	49
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren. 49	
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	50
6.3	Maßnahmen zum Monitoring.....	50
7.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	50
TEIL 3	ANHANG ABWÄGUNGSTABELLE	52

Anlagen:

1. Gutachten zum ungestörten Erscheinungsbild des Kulturdenkmals ehem. Gloria-Lichtspiele mit angeschlossenem Café Nußallee 7, Hanau, anlässlich des Bauprojektes Gloria-Palais Hanau im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“; Dr. Claudia Stoll; Rheinbach, 15.05.2012.
2. Wüst & Partner, Entwässerungskonzept, Neubau eines Ärztehauses mit Parkhaus, Hanau, 19.04.2012
3. Masuch + Olbrisch, Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“, Verkehrs-technische Stellungnahme, 21.04.2012
4. Lairm Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gloria Palais“ der Stadt Hanau, 25.04.2012

5. Baugrundinstitut Langer GmbH, Gutachten, Umwelt- und gründungstechnische Zusatzuntersuchung im Bereich der geplanten Untergeschossebene der Technikbereiche, 11.01.2012
6. Stoeck Landschaftsarchitekten, Entwurf Außenanlage, Gloria Palais, Hanau, 14.05.2012
7. Planwerkstatt, Büro für Architektur, Dipl.-Ing. Marion Junker-Weis Architektin, Textliche Analyse der graphischen Verschattungsstudie, Gloria Palais –Hanau, Nußallee 7, 23.04.2012
8. Überschwemmungsgebiete des Maines, Abschnitt Hanau, Blatt 18 (Karte)
9. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, B-Plan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“, Hanau, Karte – Verdachtspunkte
10. Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Abschlussprotokoll Kampfmittelsondierbohrungen mit anschließender Messwertaufnahme und Datenauswertung, 24.04.2012
11. Pan Planungsgesellschaft mbH Potsdam, Nutzungstypen, Kompensationsverordnung, 16.10.2011
12. Planwerkstatt M.Junker-Weis, Stoeck Landschaftsarchitekten, Vorhabenkonzept, Mai 2012
13. Baugrundinstitut Langer GmbH, Bodenuntersuchung „Gloria Palais“ unter besonderer Berücksichtigung umwelttechnischer Erfordernisse, 10.09.2012

Teil I Städtebauliche Begründung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 19.09.2011 auf Antrag des Vorhabenträgers den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“ in der Hanauer Innenstadt gefasst.

Die Firma Gloria Palais-Projektgesellschaft mbH möchte am südwestlichen Rand der Hanauer Innenstadt einen einheitlichen, baulich geschlossenen Gebäudekomplex errichten, in dem ein Dienstleistungs- und Gewerbezentrum mit einem Schwerpunkt im Gesundheitswesen entstehen soll. Das Konzept sieht eine homogene, räumlich gefasste, 5-geschossige Blockrandstruktur vor, die das ehemalige Kino „Gloria-Lichtspiele“ in die bauliche Gestaltung einbindet. Für das gesamte Vorhaben lassen sich Nutzungen in vier unterschiedliche Bereiche untergliedern.

- Entlang der B 45, gegenüber dem Westbahnhof, soll ein Parkhaus mit rund 320 bis 330 Stellplätzen entstehen.
- In dem nordöstlich anschließenden Bereich soll ein medizinisches Fachzentrum etabliert werden. Hier sind Räumlichkeiten für Facharztpraxen und Einzelhandelsflächen für Sortimente aus dem Sanitäts- und Gesundheitsbereich vorgesehen.
- Östlich entlang der Philippsruher Allee sollen neben medizinischen Einrichtungen, Büro- und Gewerbeflächen sowie partiell hochwertige Wohnungen entstehen.
- Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude des ehemaligen Kinos „Gloria-Lichtspiele“ sowie dessen Anbau sollen in das Vorhaben baulich integriert werden. Aus diesem Grund soll der Komplex im Bereich des ehemaligen Kinos einen begehbaren Durchgang erhalten, der einen Zugang zum Innenhof ermöglicht. Dieses Atrium soll durch eine entsprechende Grüngestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten, die auch durch die umgebende Blockrandstruktur ermöglicht wird, da diese den Verkehrslärm merkbar verdrängt. Die vorgesehene Form- und Gestaltungssprache bezieht sich in Teilen auf das benachbarte, denkmalgeschützte Gebäude und greift mit den abgerundeten Ecken die stilprägende Architekturform des ehemaligen Kinos auf.

Gegenwärtig ist die Planfläche fast vollständig versiegelt und weist sowohl funktionale als auch gestalterische Defizite auf. Der städtebaulich ungeordnete Zustand und die vorhandene Nutzung entsprechen nicht der Lagequalität des Standortes im Eingangsbereich zur Kernstadt von Hanau, da das Areal nicht nur aufgrund seiner städtischen Lage, sondern auch wegen seiner Größe und günstigen Verkehrsanbindung über ein sehr gutes Entwicklungspotential verfügt. So ist die Planfläche sehr gut über ausgebaute Stadtstraßen, die B 45 und ebenso durch Buslinien verkehrlich angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem nahe gelegenen Westbahnhof ein direkter Zugang zum Schienenverkehr.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens soll nun die Möglichkeit eröffnet werden, die Planfläche zukünftig städtebaulich höherwertig zu nutzen und die Funktion der Stadt Hanau in ihrer überregionalen Ausrichtung als Oberzentrum zu stärken.

Die Einbindung des Vorhabens in das umliegende Verkehrssystem steht im räumlichen

Zusammenhang mit einem weiteren Bebauungsplanverfahren, für das die Stadt Hanau parallel den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, den Bebauungsplan Nr. 116 „Westbahnhof-Kanaltor“. Dieser soll den Kreuzungsbereich „Nußallee/ Vor dem Kanaltor“ und den „Auf- und Abfahrtbereich zur B 45“ verkehrlich neu ordnen. Geplant ist die Errichtung eines Kreisverkehrs, der die Wegebeziehungen wesentlich verbessern sowie den Buslinienverkehr optimieren soll.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich durchgeführt. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit sind gegeben, da zum einen das Vorhaben der Innenentwicklung dient und zum anderen gemäß § 13a (1) 1 BauGB die geplante Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebieten. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelhandelsflächen mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² durch eine Kerngebietsausweisung zulassen, muss gemäß § 3b (1) UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. 18.6 und 18.6.1 zum UVPG (Liste UVP- pflichtiger Vorhaben) eine allgemeine Vorprüfung bzw. Umweltprüfung durchgeführt werden.

Nach § 13a (1) 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 (2) BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO bleiben unberücksichtigt.

Die ermittelte Grundfläche beträgt rund 10.000 m² und liegt damit unterhalb der in § 13a (1) 1 S. 1 BauGB genannten Grenze. Gemäß § 13a (2) 1 i.V.m. § 13 (2) 1 BauGB nutzt die Stadt Hanau die Möglichkeit, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abzusehen. Um eine vorzeitige Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu ermöglichen, wurde ein Scoping-Termin durchgeführt.

2. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Hanau hat die Funktion eines Oberzentrums und damit auch eine entsprechende Versorgungsfunktion für sein Umland. Diese Versorgungsfunktion erfüllt die Hanauer Innenstadt auf Grund von Attraktivitätsschwächen gegenüber konkurrierenden Zentren nur noch teilweise. Die geplante Festsetzung von Kerngebietsflächen, in denen auch die Errichtung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig ist, ermöglicht einen zentralörtlichen Bedeutungszuwachs.

Damit besteht grundsätzlich eine Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

2.2 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Main

Am 15. Dezember 2004 wurde von der Verbandskammer des Planungsverbandes beschlossen, ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für das Gebiet des Planungsverbandes zu erstellen. Zu den wichtigsten inhaltlichen Zielen des REHK gehören die Sicherung der

Nahversorgung sowie die Stärkung der Innenstädte und der Stadt- und Ortsteilzentren. Das Konzept des Planungsverbandes orientiert sich am Landesentwicklungsplan Hessen, am Regionalplan Südhessen sowie am Einzelhandelserlass des Landes Hessen (Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot) und wird weiter entwickelt.

Eckpunkte der zukünftigen Steuerung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen sind u.a.:

- In den Ober- und Mittelzentren des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main werden zentrale Versorgungsbereiche gebietsscharf dargestellt. Sie sind künftige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- Versorgungskerne werden gebietsscharf abgegrenzt. Diese Versorgungskerne dürfen durch großflächige Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sie sind Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.
- Für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden in den Mittel- und Oberzentren der Region geeignete Ergänzungsstandorte ausgewiesen.

Das Regionale Einzelhandelskonzept ist in den wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (siehe Punkt 2.2) integriert, indem die genannten Eckpunkte als raumordnerische Ziele gesetzt sind, an die eine Anpassungspflicht der Städte und Gemeinden besteht.

Die Innenstadt von Hanau ist als Versorgungskern dargestellt (rot umrandeter Bereich). Hierbei handelt es sich um die „Innenstadt/City“, welche über die Grund- und mittelzentrale Versorgung hinaus spezialisierte, höhere Bedarfe abzudecken hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 befindet sich innerhalb der orange-gestreiften Fläche und somit im ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich (Fläche des Planvorhabens ist gelb gekennzeichnet).

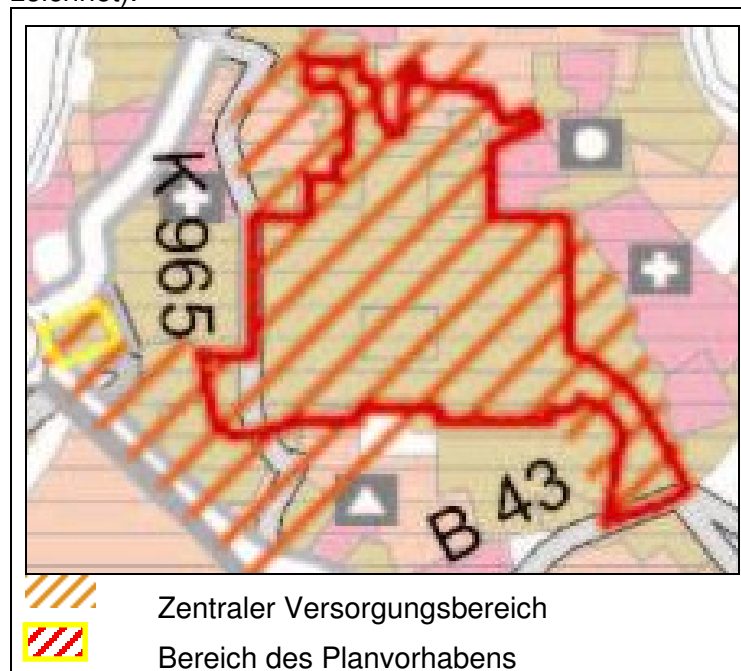


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan/Regionaler FNP 2010: Regionaler Einzelhandel, Blatt 4

2.3 Regionaler Flächennutzungsplan des Ballungsraums Frankfurt/Main

Die Planung stimmt mit den Darstellungen des wirksamen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Main überein, die für den Bereich eine gemischte Baufläche verzeichnen.

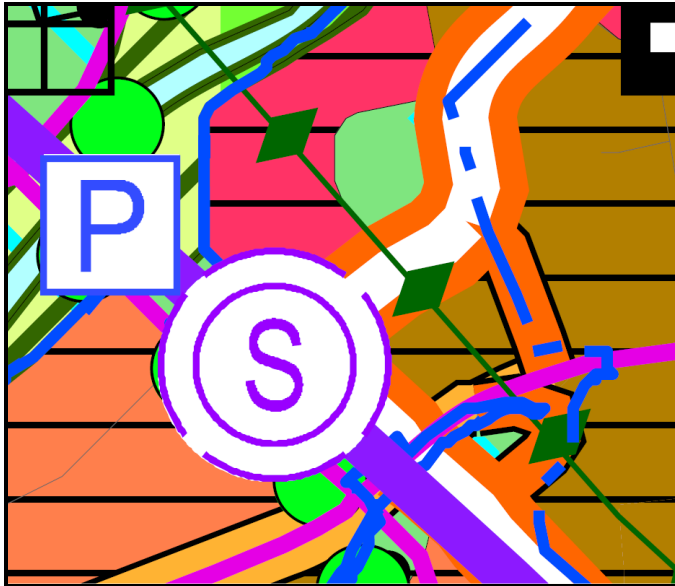


Abb.: Regionaler FNP des Ballungsraums Frankfurt/Main

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 trägt durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Facharztpraxen, Dienstleistungsnutzungen und Einzelhandelsflächen sowie die Ausweisung von Gewerbe- und Büroflächen dazu bei, den Zentralitätswert der Stadt Hanau zu erhöhen und die Bedeutung der Innenstadt zu stärken.

2.4 Nahverkehrsplan der Stadt Hanau

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 02.02.2009 wurde der Nahverkehrsplan der Stadt Hanau für die Jahre 2008-2012 fortgeschrieben. Der Nahverkehrsplan bildet den Rahmen zur Sicherung einer ausreichenden Bedienung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr. Unter anderem werden Konzepte zur künftigen ÖPNV-Linienführung und -Bedienung in der Hanauer Innenstadt aufgezeigt. So führt die geplante Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) zu einer Änderung des Betriebsablaufs am ZOB, die eine Einschränkung der Standzeitkapazitäten mit sich bringt. Der Nahverkehrsplan sieht daher vor, Regionalbuslinien mit Standzeiten am ZOB von mehr als 10 Minuten zum Westbahnhof durchzubinden. Hier sollen mehrere neue Haltestellenpositionen entstehen, die nach der geplanten Modernisierung wegfallende Kapazitäten des ZOB aufnehmen. Durch diese geplante Maßnahme wird angrenzend an das Plangebiet ein wichtiger Buslinienknotenpunkt im öffentlichen Personennahverkehr entstehen, der darüber hinaus eine direkte Anbindung zum Westbahnhof bietet.

2.5 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
19.09.2011	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
28.03.2012	Scoping-Termin (Beteiligung der Behörden)	BauGB § 4 (1) Satz 1
16.07.-17.08.2012	Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 (2) Satz 1
16.07.-20.08.2012	Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	BauGB § 4 (2) Satz 1
10.12.2012	Satzungsbeschluss	BauGB § 10 (1) Satz 1

2.6 Vorliegende Gutachten und Untersuchungen

Verkehrstechnische Untersuchung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt¹, in der die Verkehrssituation im Bereich Westbahnhof Hanau analysiert und die aus der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur erwartenden verkehrlichen Auswirkungen ermittelt wurden.

Eine Sicherung aller Fahrbeziehungen am Knotenpunkt „Vor dem Kanaltor / Nußallee / Kanaltorplatz“, wie sie im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 116 vorgesehen ist, wurde als gegeben vorausgesetzt, obwohl diese zur störungsfreien Abwicklung des Verkehrs nicht zwingend notwendig ist.

Des Weiteren wurde von einer alleinigen Parkhauszufahrt über die B 45 ausgegangen, die durch eine Fahrbeziehung „rechts rein / rechts raus“ abgewickelt werden soll. Für eine störungsfreie Abfertigung sind im Bereich der Parkhauszufahrt ausreichende Stauflächen für wartende Autos vorzusehen (mindestens 3 Fahrzeuglängen). Die vor dem geplanten Parkhaus vorhandene Bushaltestelle kann auch künftig weiter genutzt werden.

Durch die Umsetzung der Planung, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der geplanten Nutzungsaufteilung, wird von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 1.600 KfZ pro Tag ausgegangen. Diese Neuverkehre lassen sich durch die umgebende, bestehende Verkehrsinfrastruktur störungsfrei abwickeln.

Die Planung sieht darüber hinaus eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vor. Zusätzlich zu dem Parkhaus sollen im Innenhof, entlang des denkmalgeschützten Kinogebäudes, 22 ebenerdige Stellplätze entstehen. Diese werden, wie bisher auch, über die Nußallee erschlossen. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt an derselben Stelle. Fahrradstellplätze sind separat zu erschließen, sodass eine Störung des Kfz-Verkehrs ausgeschlossen werden kann.

Schalltechnische Untersuchung

Da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“ der Schutz der Nachbarschaft und der geplanten schutzbedürftigen Nut-

¹ Masuch + Olbrisch, Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“, Verkehrstechnische Stellungnahme, 21.04.2012

zungen vor Lärmimmissionen sicherzustellen ist, wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben².

Bei der Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der Vorsorge üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Zur Beurteilung des Fluglärms werden die Lärmkarten aus der Lärmkartierung Hessen 2007 verwendet.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA-Lärm verwiesen. Die Immissionen aus Gewerbelärm werden dementsprechend auf Grundlage der TA-Lärm beurteilt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Betriebe ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nachzuweisen. Für das geplante Bauvorhaben erfolgte daher eine detaillierte Prognose auf Grundlage der TA-Lärm. Auf diese Weise wurde bereits in der Phase der Bauleitplanung geprüft, ob die Betriebe als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) am geplanten Standort bau- und immissionsschutzrechtlich prinzipiell genehmigungsfähig sind. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall, ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblich schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Geltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA-Lärm ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Tagesabschnitt an der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte aus dem Betrieb des Ärzte- und Wohnhauskomplexes mit angrenzendem Parkhaus für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) tags eingehalten werden. Vielmehr wird an allen Immissionsorten sogar das Relevanzkriterium der TA-Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes) eingehalten bzw. liegen diese Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich des Ärztehauses (mindestens 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes). Gewerbliche Vorbelastungen sind daher nicht zu berücksichtigen.

Für den Nachtabschnitt zeigt sich, dass der Betrieb der haustechnischen Anlagen sowie die Nutzung des Parkhauses mit der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung verträglich ist und die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts und für Misch- und Kerngebiete von 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Vielmehr wird überwiegend sogar das Relevanzkriterium der TA Lärm (mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes) eingehalten bzw. liegen diese Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich des Ärztehauses (mindestens 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes).

² LairmConsult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gloria Palais“ der Stadt Hanau, 25.04.2012

Ausschließlich an zwei Immissionsorten direkt nordwestlich und südwestlich des geplanten Ärzte- und Wohnkomplexes wird das Relevanzkriterium nicht erfüllt. In diesem Bereich sind jedoch auch keine maßgebenden gewerblichen Vorbelastungen zu berücksichtigen. Für die Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplanes ist zusammenfassend festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßen siehe Punkt 6.5 und textliche Festsetzungen) beim Betrieb des Ärzte- und Wohnhauskomplexes und des dazugehörigen Parkhauses im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm grundsätzlich eingehalten werden.

Auch hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA-Lärm entsprochen. Somit ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Ärzte- und Wohnkomplexes sowie des Parkhauses grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30). Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025/30) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn-Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt. Für die Berücksichtigung des Fluglärms wurden die Lärmkarten aus der Lärmkartierung Hessen 2007 herangezogen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm.

Für die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches sind laut Untersuchung keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten, da der steigende Beurteilungspegel aus Verkehrslärm deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) sowie unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegt.

Der Geltungsbereich selbst sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Verkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und aufgrund der Erschließung nicht möglich. Für die der B 45 zugewandten Nordfassade des geplanten Gebäudes wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bildeten die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall (2025/30).

Für die übrigen Fassaden zeigte die vorliegende Prognose, dass die nächtlichen Emissionen durch den Schienenverkehr erheblich überwiegen, was zu einer errechneten Veränderung des maßgeblichen Außenlärmpegels führt (genauerer siehe Schalltechnische Untersuchung in der Anlage zur Begründung).

Ergebnis Gesamtlärm Straße / Schiene

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Die Zunahmen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten. Schall-

immissionen durch Flugbewegungen spielen im Ergebnis der Untersuchung keine Rolle, da der Fluglärm gegenüber Straßen- und Schienenverkehrslärm nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Archäologische Voruntersuchung

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung der Stadt Hanau. Aus diesem Grund ist eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse. ggf. im Rahmen von Bodenbaumaßnahmen zu beachten sind. Bisher liegen dazu keine Ergebnisse vor. Es besteht jedoch kein Hinweis, dass etwaige archäologische Befunde der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen.

Kulturhistorisches Gutachten

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich das Kulturdenkmal „Nußallee 7“. ehemalg Gloria-Lichtspiele mit angeschlossenem Café“. Um die Auswirkungen der Planung auf das Kulturdenkmal zu bestimmen, wurde ein kunst-historisches Gutachten³ in Auftrag gegebenen. In dem Gutachten wird unter anderem auf die Einendungen in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.04.2012 eingegangen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die isolierte Lage des Denkmals selbst nicht als Denkmaleigenschaft zu werten ist, sondern das Ergebnis von Straßenbaumaßnahmen um das Jahr 1970 darstellt. Darüber hinaus bleibt die isolierte Lage auch nach Umsetzung der Planung erhalten. Aufgrund seiner diagonalen Querstellung und seiner Konzipierung als Eckbau, hebt sich das ehemalige Kinogebäude von der geplanten karreeartigen Neubebauung lagemäßig ab und bleibt durch seine weit über die Neubebauung hinaus in die Straße vorstoßende Lage auch nach Realisierung der Planung weiterhin als isoliertes Gebäude erlebbar.

Die neue Bebauung ordnet sich insgesamt dem Denkmal unter, das als gestalterisch dominantes Gebäude tonangebend wirkt und in seiner architektonischen Wirkkraft der Fassaden erhalten bleibt. Das äußere Erscheinungsbild des symmetrischen, oblongen Baus mit seinen gerundeten Schmalseiten wird durch die neue Bebauung nicht gestört, sondern in Lage- und Wirkung betont.

Des Weiteren nimmt die geplante Neubebauung in ihrer Kontur, Form und Gestaltung Rücksicht auf das bestehende denkmalgeschützte Gebäude, indem es dessen prägende Architekturelemente, wie den klaren Baukubus mit abgerundeten Schmalseiten, aufgreift. Die Realisierung der Planung gefährdet das Denkmal somit weder in seiner Lage, noch in seiner Ansicht, Denkmaleigenschaft, seiner klaren Form, seiner städtebaulichen oder geschichtlichen Qualitäten.

³ Gutachten zum ungestörten Erscheinungsbild des Kulturdenkmals ehem. Gloria-Lichtspiele mit angeschlossenem Café Nußallee 7, Hanau, anlässlich des Bauprojektes Gloria-Palais Hanau im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“; Dr. Claudia Stoll; Rheinbach, 15. 05. 2012.

Oberflächenentwässerungskonzept

Um eine schadlose Abführung von anfallendem Oberflächenwasser zu ermöglichen, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet⁴. Dieses sieht vor, das auf den Dächern anfallende Regenwasser abzuleiten. Neu zu errichtende Entwässerungsrinnen entlang des ehemaligen Kinogebäudes und im zentralen Bereich des geplanten Innenhofes sowie an den Wänden der Gebäude verlaufende Fallrohre führen das anfallende Regenwasser durch neu anzulegende Grundleitungen. Es trifft schließlich auf eine bestehende Abwasserleitung. Das Mischwasser wird dann durch einen neu anzulegenden Mischwasserkanal in das städtische Kanalnetz geleitet. In dem Oberflächenentwässerungskonzept wird dargelegt, dass es eine grundsätzliche und machbare Lösung für die Entwässerung der Fläche gibt. Weitere Details und Konkretisierungen dieses Konzeptes erfolgen im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Umwelt- und gründungstechnisches Gutachten

Frühzeitige Untersuchung

Im Rahmen der mit dem Projekt vorgesehenen Teilunterkellerung der geplanten Gebäudekörper zur Lagerungsnutzung und Unterbringung der Haustechnik, wurde zunächst ein umwelt- und gründungstechnisches Gutachten⁵ erstellt. Die Bohrungen ergaben, dass an den Bohrstellen entweder eine Mutterbodenschicht oder eine Schwarzdecke vorhanden ist. Darunter wurden aufgefüllte Bodenschichten ermittelt, die in Teilbereichen aus Basaltsplitt und Basaltschotter und weiter tiefer aus Sand, Ton mit Bauschutt-, Ziegel-, Schlacke-, Beton- und zum Teil Plastikresten bestehen. Der Ton enthielt in einigen Proben Holzkohlereste. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorherigen Grundstücknutzung ein hoher Bauschuttanteil zu erwarten ist und dieser nach seinem Aushub entsorgt werden muss. Die Deponieentsorgungsklasse des Bauschutts wird bei D 1 angesetzt. Die Schwarzdeckenproben sind dagegen als teerfreier Asphalt einzustufen, die natürlich abgelagerten Bodenschichten sind chemisch unbelastet.

Die umwelttechnischen Grundwasserproben ergaben keine bedeutenden Belastungen, so dass kein Sanierungsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser vorgenommen werden muss.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass es in Abhängigkeit von den jahreszeitlichen Niederschlagsschwankungen und auch von den Flusswasserständen des Mains zu Grundwasserspiegelschwankungen kommen kann. Inwieweit sich ein extrem hoher Flusswasserstand (Jahrhunderthochwasser) auf den Baubereich des Bauvorhabens gefährdend auswirkt, ist nicht abschließend zu beantworten, da die direkten Auswirkungen eines Flusshochwassers auf den Grundwasserspiegel noch nicht erforscht sind.

Abschließend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Überbauung des Grundstückes und durch die Versiegelung des Geländes (infolge der Realisierung des Baukörpers) unter umwelttechnischen Gesichtspunkten mit einer gewissen Zustandsverbesserung zu rechnen ist, da durch die Auskoffierung ein Teil des Bauschutts entfernt wird.

Zweites Baugrundgutachten

⁴ Wüst & Partner, Entwässerungskonzept, Neubau eines Ärztehauses mit Parkhaus, Hanau, 19.04.2012

⁵ Baugrundinstitut Langer GmbH, Gutachten, Umwelt- und gründungstechnische Zusatzuntersuchung im Bereich der geplanten Untergeschossebene der Technikbereiche, 11.01.2012

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) ergab sich ein weiterführender Untersuchungsbedarf, sodass ein weiteres Bodengutachten⁶ erstellt wurde.

In dem Bodengutachten vom 10.09.2012 wurden die historischen Nutzungen auf dem Gelände ermittelt. Ende des 19. Jahrhunderts befanden sich hier Ställe, ein Wohnhaus und Hallen. Auch ein bestehendes Fabrikgebäude mit einem Holzplatz, eine Bierhalle und ein Baumateriallager sind zu jener Zeit in den Unterlagen des Stadtarchives verzeichnet. Bei der Fabrik handelt es sich nach Auskunft der Stadt mit großer Wahrscheinlichkeit um eine Zigarrenkisten- und Leistenfabrik, die über die nächsten 20 Jahre, immer weiter ausgebaut und umgebaut wurde. Mitte der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts eröffnet an selber Stelle eine Sperrholzfabrik, die Mitte der 30er Jahre ihre größere Dimension erreichte. Hierzu zählte der Bau weiterer Lagerhallen und eine Kochgrube.

Im Kriegsjahr 1945 brannte die Fabrik nieder. Im Jahr 1948 wurde im östlichen Teil des Grundstückes das Gloria-Kino eröffnet, dessen Gebäudekörper bis heute erhalten ist. Auf dem restlichen Teilgrundstück existierte von 1949 bis 1963 eine Maschinenfabrik. Im Jahr 1963 erging ein Antrag auf die Errichtung einer Betriebstankstelle, mit einem 25.000 Liter umfassenden oberirdischen Heizölbehälter und zwei elektrischen Zapfsäulen. Der vermutete Altlastenstandort befindet sich heute auf dem öffentlichen Gelände der Stadt Hanau.

Nach Aussagen von Zeitzeugen kann davon ausgegangen werden, dass durch nachfolgende Tieferlegung des Verkehrsflächenbereiches um 3 m und durch den Bau einer Stützmauer dieser altlastenrelevante Tankstellenstandort abgetragen wurde. Erhalten blieb wahrscheinlich der 25.000 Liter umfassende oberirdische Heizölbehälter. An dessen vermuteter Stelle ist als potenzieller Schadstoff Mineralölkohlenstoff zu nennen. Sofern die Vergaserkraftstofftankstelle existierte, wird in diesem Bereich eine PAK, BTEX und Alkylbenzol-Belastung des Untergrundes sowie ggf. eine MKW- Belastung vermutet. An der Stelle der ehemaligen Zigarrenkisten- und Leistenfabrik werden Schwermetalle vermutet, im Bereich der Sperrholzfabrikation dagegen der potentielle Schadstoff Formaldehyd.

Bodenaufbau

Die Bohrungen gaben auch Hinweise über den Bodenaufbau des Geländes. Ergänzend zu den Untersuchungen des ersten Bodengutachtetes lässt sich sagen, dass unter Oberflächenbefestigungen bzw. unter aufgefüllten Bodenschichten sowie in Teilbereichen unter alten Bauwerksresten der Baugrund aus natürlich abgelagerten quartären Ton-, Sand- und Kies-schichten und in der Tiefe aus tertiären Ton-, Schluff- und Sandschichten besteht, in denen in unregelmäßigen Tiefen und in unregelmäßigen horizontalen Verbreitung Braunkohle-einlagerungen (meist geringer Mächtigkeit) vorkommen.

Die einzelnen Ergebnisse des Bodenschichtsaufbaus sind den Listen des Bodengutachten unter Punkt Nr. 7 zu entnehmen.

Chemische Untersuchung

⁶ Bauinstitut Langer GmbH, Bodenuntersuchung „Gloria Palais“ unter besonderer Berücksichtigung umwelttechnischer Erfordernisse , 10. September 2012

Im Zeitraum vom 29.08. – 27.09.2011, 08. und 09.12.2011 und 14.03. – 24.04.2012 wurden 21 Kernbohrungen mit Tiefen von 14,0 m bis 32,0 m und insgesamt 20 Kleinrammbohrungen mit Tiefen von 0,7 m – 6,0 m durchgeführt. Die Lage der Bohrstellen ist dem Lageplan zum Bodengutachten zu entnehmen. Die Bohrproben wurden anschließend im Labor untersucht. Die Bestimmung der Korngrößenverteilung und die Ermittlung der maximalen Druckfestigkeit sind in den Anlagen 6.1 bzw. 6.2 einzusehen.

Die Grundwasserbohrung wurde in Hinblick auf mögliche chemische Belastungen, die Schutzgüter Humangesundheit und Grundwasser und auf Entsorgung/Verwertung des Bodenaushubes im Zuge der geplanten Baumaßnahme analysiert.

Die Laboruntersuchungen ergaben hinsichtlich der Nutzung als Wohngebiet nur an der Bohrstelle BS 1 (9/11) in einem Tiefenbereich bis ca. 1 m bei Benzo(a)pyren als PAK-Vertreter einen Prüfwert, der die Grenzwerte überschreitet.

Einige Grundwasserproben (BK 2, BS 4 (9/11), BS 8 (9/11)) wiesen für den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser erhöhte PAK-Summenkonzentrationen auf, die oberhalb des Prüfwertes für den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser lagen. Im Grundwasser selbst konnten keine PAK-Konzentration gefunden werden. Auch LHKW und BTEX sowie die entsprechenden Schwermetallkonzentrationen waren nicht nachweisbar. Dasselbe gilt für Summenparameter bezüglich Aldrin und Cyanid- gesamt sowie Cyanid, leicht freisetzbar, sowie DDT und die Kohlenwasserstoff- und Phenolindizes und Fluoridkonzentrationen.

Umwelttechnische Einstufung der Böden im Hinblick auf Entsorgung / Verwertung

Alle entnommenen Bodenproben ergaben die LAGA- Einstufung > Z 2 und nach Deponieverordnung die Deponieklasse D III. Maßgeblich hierfür ist der erhöhte TOC-Gehalt von 4,07 Masse% im Feststoff. Durch eine Brennwertbestimmung an repräsentativen Haldenproben sollte zusätzlich der Brennwert ermittelt werden. Soweit dieser unter 6000J/kg, liegt kann die Einstufung in die Deponieklasse D III mit Einverständnis der Behörden außer Acht gelassen werden. Der entnommene Bauschutt entspricht aufgrund der erhöhten PAK-Summenkonzentration der LAGA-Einstufung Z 1.2. Insbesondere der hohe Cadmiumgehalt ist hierbei zu erwähnen. Die Mischbodenprobe der natürlichen Bodenschichten dagegen entsprechen die LAGA-Einstufung Z 0.

Weiterhin erfolgte eine Bestimmung der Atmungsaktivität. Die Analyse ergab keine erhöhten Werte.

Es ist noch zu erwähnen, dass für Bodenmaterial der LAGA-Einstufung Z 1.1 und Z 1.2 ein eingeschränkter offener Einbau in hierfür geeignete Gebiete oder Ausnahmestellen möglich ist. Die genauen Ergebnisse aller Bodenanalysen sind dem Gutachten und dem dazugehörigen Anhang zu entnehmen.

Grundwasser

Die aus der Kernbohrung entnommene Grundwasserprobe ist unauffällig. Insbesondere liegt die PAK-Summenkonzentration in dieser Grundwasserprobe unterhalb der Nachweisgrenze. Auch Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz ist nicht nachweisbar, so dass nach derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass keine Infiltrationen von Benzo(a)pyren oder sonstigen polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe aus dem aufgefüllten Bodenschichten in das Grundwasser erfolgt sind.

Stattdessen sind LHKW-Summenkonzentrationen von 0,021 – 0,06 (GWM 131, 138, 141) gemessen worden, wobei eine LHKW-Grundwasserbelastung bereits für das Stadtgebiet Hanau bekannt ist und daher als ubiquitär gelten kann. Die LHKW-Belastung des Grundwassers ist bereits im Zustrombereich des Grundwassers zum Grundstück, d.h. in der Grundwassermessstelle GWM 141 vorhanden. Eine Feststellung der allgemeinen Grundwasser-Fließrichtung war nicht möglich, da wahrscheinlich eine unterirdische Aufstauung des Grundwasserspiegels eine Bestimmung verhindert.

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe zwischen 3,90 m (99,35 m ü NN) und 4,80 m (98,32 ü NN). Mit Grundwasserschwankungen in Abhängigkeit von den jahreszeitlichen Niederschlagsschwankungen und auch von den Flusswasserständen muss allerdings gerechnet werden.

Bei der geplanten Gründungstiefe der Untergeschossebene wird bei einer Pfahlgründung bei normalen Grundwasserständen voraussichtlich keine oder keine nennenswerte Grundwasserhaltung nötig sein. Weiter Ergebnisse zum Grundwasser sind dem Bodengutachten und dem dazugehörenden Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

Verschattungsstudie

Um die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Verschattung der angrenzenden Bebauung sowie die Eigenverschattung der geplanten Gebäude zu ermitteln, wurde ein 3-dimensionales Computermodell erstellt⁷. Dieses visualisiert den Schattenwurf unter Berücksichtigung der geplanten Höhe sowie der Bestandssituation für verschiedene Jahres- und Tageszeiten⁸ und stellt die jeweilige Situation am 21.06., am 23.09. und am 22.12.2012 um 09:00, 13:00 und 16:00 bzw. 17:00 Uhr innerhalb des Geltungsbereiches selbst und den angrenzenden Flurstücken dar.

Die Analyse beschreibt die durch graphische Verschattungssimulation ermittelte, zu erwartende Verschattungssituation nach Fertigstellung des Gebäudekomplexes, basierend auf dem Planungsstand vom Juni 2012. Sollte sich die Kubatur des Projekts in wesentlichen Bereichen ändern, sind die Aussagen der Analyse fortzuschreiben. Für den 21.06. ergibt sich morgens und mittags keine relevante Verschattungswirkung. Lediglich um 17:00 Uhr ist eine geringfügige Verschattung der Vorgärten auf den Grundstücken Nußallee 4 und 6 zu erwarten. Die Gebäude selbst werden ebenso wenig verschattet wie der überwiegende Teil des Gloria-Palais'.

Eine Nutzung der Vorgärten der Grundstücke Nußallee 4 und 6 ist weder planerisch gesichert noch empirisch belegt. Nur bei dem im Südwesten liegenden Bauteil A des Gloria Palais', das sich nach Osten an das Parkhaus gegenüber dem Westbahnhof anschließt, ergeben sich sehr eng begrenzte Verschattungszonen im Bereich des Innenhofes. Für den 23.09. ergibt sich ebenso wie im Juni morgens und mittags keine relevante Verschattungswirkung. Allerdings verschiebt sich die Verschattung in der Nußallee am späten Nachmittag in Richtung Norden, sodass gegen 17:00 Uhr die Grundstücke Nußallee Nr. 6 und Nr. 8 im vorderen Bereich betroffen sind.

⁷ Planwerkstatt, Büro für Architektur, Dipl.-Ing. Marion Junker-Weis Architektin, Textliche Analyse der graphischen Verschattungsstudie, Gloria Palais –Hanau, Nußallee, 23.04.2012

⁸ Nacht- und Taggleiche 23.09. (09:00, 13:00, 17:00 Uhr), Wintersonnenwende 21.12. (09:00, 13:00, 16:00 Uhr), Sommersonnenwende 21.06. (09:00, 13:00, 17:00 Uhr)

Die beiden Grundstücke werden gewerblich genutzt; die Nußallee Nr. 6 durch eine Karosseriewerkstatt, die Nußallee Nr. 8 durch ein Bürogebäude. Der Verschattungseffekt entfaltet somit gegen 17:00 Uhr, nach Ende der regulären Arbeitszeit, für die jeweiligen gewerblichen Nutzer keine Relevanz mehr. Der Bauteil A des Gloria Palais' ist ebenfalls betroffen.

Für den 22.12.2012 ergibt sich ebenso, wie an den beiden vorherigen Simulations-Monaten, morgens und mittags keine relevante Verschattungswirkung. Abweichend von Juni und September wird wegen des früheren Sonnenuntergangs im Dezember die Verschattungssituation bereits um 16:00 Uhr betrachtet. Hier ergibt sich für die Grundstücke Nußallee Nr. 4, 8, 10 und 12 ein Verschattungseffekt, der jedoch einerseits das jährliche Maximum markiert und zudem kurz vor Ende der regulären Arbeitszeit um 17:00 Uhr und zum Sonnenuntergang um 16:25 Uhr kaum noch Bedeutung entfaltet. Der Bauteil A des Gloria Palais' ist hier ebenfalls betroffen.

Ausgehend von den oben angeführten Feststellungen ergibt sich aus der Kubatur des geplanten Gebäudes keine erhebliche Beeinträchtigung durch eine Verschattungswirkung. Die angrenzenden Grundstücke werden in ihrer Nutzung in üblicher Form und somit in einer zumutbaren Form beeinträchtigt. Der Verschattungseffekt beschränkt sich kalendermäßig und tageszeitlich auf überschaubare und zumutbare Zeiträume.

Rechtsvorschriften oder urteilsgestützte Entscheidungen über ein zumutbares Maß an Verschattung (Rücksichtsnahmegebot) sind bauplanungsrechtlich nicht vorhanden. Die Zumutbarkeit der Verschattung ist daher nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen.

Die eintretende Verschlechterung der Besonnungssituation ist als zumutbar zu bewerten, da innerstädtische Wohnungen auf Grund einer dichteren urbanen Bebauung in größerem Maße einer Verschattung ausgesetzt sind als Standorte außerhalb der städtischen Kerngebiete.

Der geplante Neubau hält darüber hinaus die nach § 6 HBO erforderlichen Abstände gegenüber den Bestandsgebäuden ein. Das Gebot der Rücksichtnahme wird somit beachtet.

Die Einhaltung der DIN 5034 ist nur bei der Errichtung von Neubauten anzuwenden und betrifft die Bemessung der Fenstergröße von Aufenthaltsgebäuden. Die bauaufsichtlich nicht eingeführte DIN 5034- 1 bis 6 – ist dagegen hinsichtlich der Frage „Tageslicht in Innenräumen“ heranzuziehen, wobei damit natürliches Tageslicht und nicht zwingend eine direkte Besonnung gemeint ist. Keine der beiden DIN-Normen ist auf den Altbaubestand in der Umgebung anzuwenden.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Hanauer Innenstadt, direkt an der B 45, gegenüber dem Westbahnhof. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 2,2 ha und wird von den Straßen Nußallee (B 45) und „Vor dem Kanaltor“ begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Hanau, in der Flur 22 die Flurstücke 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 66/15 und die Flurstücke 4/5, 4/7, 60/5 teilweise. Eine Übersicht des Bebauungsplanes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches enthält die Planzeichnung.

3.2 Bestehende Bauleitplanung

Für das Areal wurde bereits im Jahr 1974 ein Bebauungsplan beschlossen. Dieser Bebauungsplan Nr. 35 „Westbahnhof“ setzte für die Fläche ein Kerngebiet fest, auf dem eine zwölfgeschossige Bebauung möglich war. Allgemeine Bautätigkeiten oder solche hinsichtlich der Realisierung des Bebauungsplanes sind nie durchgeführt worden. Der Bebauungsplan wurde schließlich aufgehoben und ist somit heute nicht mehr rechtswirksam.

3.3 Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Hanauer Innenstadt. Nördlich und östlich grenzt es an eine dichte, mehrgeschossige Bebauung in gemischter Nutzungsfunktion aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung. Im Süden verläuft die Verkehrsstrasse B 45 (Nußallee) sowie parallel dazu, die Bahnlinie Hanau – Frankfurt (Main) mit dem nahe gelegenen Westbahnhof. Die stark befahrene B 45, die einen Teil des Hanauer Innenstadtrings darstellt, verläuft weiter in Richtung Westen und bildet hier eine klare räumliche Trennlinie zu dem Plangebiet und der gegenüberliegenden, 4- bis 5-geschossigen, aufgelockerten Wohnbebauung, die in eine altbaumbestandene Grünfläche übergeht.

Prägend für das Gebiet sind die stark befahrenen Straßen sowie die Bahnlinie, die eine Barriere darstellen und die Fläche zum Teil aus dem städtebaulichen Zusammenhang reißen. Insbesondere die B 45 und die Straße „Vor dem Kanaltor“, die westlich entlang der Planbegrenzung hinabführt, verhindern eine räumliche Verbindung zu den angrenzenden Gebieten. Dieses Defizit wird durch die Gestaltung des Straßenraums noch verstärkt, der nur partiell eine Querung durch Fußgänger vorsieht, um dem schnellen und ungehinderten Pkw-Verkehrsfluss Vorrang zu ermöglichen.

Das Plangebiet selbst weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und wird zum Großteil durch ebenerdige Stellplätze in Anspruch genommen. Dementsprechend sind nur wenige Freiflächen vorhanden. Der geringe Baumbestand konzentriert sich am nördlichen und westlichen Randbereich des Gebietes, entlang des Straßenverlaufs und ist in Größe, Alter und Art sehr differenziert. Zwei kleinflächige Flachbauten, die durch Einzelhandelsbetriebe (Autovermietung, Elektrohandel) genutzt werden und das denkmalgeschützte ehemalige Kino „Gloria-Lichtspieltheater“, in dem derzeit eine Videothek und ein Café untergebracht sind, sind die einzigen baulichen Anlagen, die sich auf dem Areal befinden.

Die Fläche weist einen ungeordneten städtebaulichen Zustand, sowie funktionale und gestalterische Defizite auf. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten Verkehrsanbindung, ist das Potential der Fläche nur ansatzweise erschlossen.

3.4 Verkehr / Erschließung

Die Planfläche befindet sich am westlichen Rand der Hanauer Innenstadt, direkt am Innenstadtring (B 45) gelegen, von dem zahlreiche Ausfallstraßen in die angrenzenden Stadtteile, ins Hanauer Umland und zur BAB A 66 führen. Umgeben ist die Fläche von den mehrspurigen Straßen Nußallee (teilweise B 45) und „Vor dem Kanaltor“, über die das Areal durch vier Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

Die Fußgängerzone, die an der Krämerstraße beginnt, ist fußläufig in etwa 5 Minuten zu erreichen. Die Neustadt, an deren westlichem Ende sich die Planfläche befindet, ist geprägt

durch eine schachbrettartige Erschließungsstruktur. Einige dieser Straßen sind nur als Fußgängerzonen ausgestaltet, die Nürnberger Straße und die Fahrstraße in Mischfunktion mit öffentlichem Busverkehr. Die übrigen Straßen der Neustadt sowie der Altstadt sind Straßen mit Kfz-Verkehr.

Innerhalb des Innenstadtrings befinden sich insgesamt sieben Parkhäuser und Tiefgaragen mit über 1.000 Stellplätzen sowie noch zahlreiche ebenerdige Stellplätze.

Westlich grenzt das Plangebiet an den Westbahnhof, über den die Stadt Hanau mit Frankfurt (Main) und darüber hinaus mit dem Rhein-Main-Gebiet verbunden ist. Die Trasse soll zukünftig auch durch die geplante nordmainische S-Bahn genutzt werden, die je nach Tageszeit in 15-minütigem bzw. 30-minütigem Takt zwischen Hanau und Frankfurt (Main) verkehren soll.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugebietsflächen befinden sich im Eigentum der Conrad Deines GmbH; die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Hanau bzw. der Bundesrepublik Deutschland. Im Zuge der Realisierung dieses Bebauungsplanes sind Flächen, die im B-Plan als öffentliche Flächen festgesetzt sind, noch an die Stadt Hanau zu übertragen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der bestehenden Nutzung grundsätzlich an alle technischen Medien angeschlossen. Eine Versorgung des Areals mit Strom, Gas und Wasser ist möglich.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gab es weitere Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes die in die entsprechenden Konzepte aufgenommen wurden und in der weiteren, nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen sind.

4. VORHABENBESCHREIBUNG UND PLANUNGSKONZEPT

4.1 Vorhabenbeschreibung

Das Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 sieht die Neugestaltung der bisher städtebaulich ungeordneten Fläche vor. Den Schwerpunkt des Konzeptes bildet die Errichtung eines Ärzte-, Büro-, und Dienstleistungszentrums. Der geschlossene Gebäudekomplex ist einheitlich gestaltet und verfügt über fünf Geschosse. Er umfasst einen Innenhof und schließt ein Parkhaus mit ca. 320 - 330 Stellplätzen ein, das entlang der B 45 gegenüber dem Westbahnhof entstehen soll. Das denkmalgeschützte ehemalige Kino „Gloria- Lichtspiele“ wird in seinem Bestand erhalten.

In dem nordöstlich anschließenden geplanten Dienstleistungsgebäude soll ein medizinisches Fachzentrum etabliert werden. Hier können Räumlichkeiten für Facharztpraxen und Einzelhandelsflächen für Sortimente aus Sanitär- und Gesundheitsbereich entstehen. Östlich, entlang der Nußallee, sieht das Konzept hauptsächlich Büro- und Gewerbeflächen sowie zumindest temporär hochwertige Wohnungen vor.

Der gegenwärtige Entwurf geht von einem fünfstöckigen Gebäudekomplex aus, der sich halbkreisförmig an der B 45, der Straße „Am Steinheimer Tor“ und der Nußallee erstreckt und sich nach Osten öffnet. Die Gestaltung des Gebäudekörpers bindet nicht nur das denkmalgeschützte, ehemalige Kino „Gloria-Lichtspiele“ baulich mit ein, sondern fungiert auch als Barriere gegenüber störendem Verkehrslärm.

4.2 Erschließungskonzept Individualverkehr

Der Gebäudekomplex wird über die Straße „Vor dem Kanaltor“ und der Nußallee erschlossen. Eine gemäß der Stellplatzsatzung ausreichende Anzahl an Stellplätzen wird durch das geplante Parkhaus zur Verfügung gestellt. Nach derzeitigem Planungsstand wird das Parkhaus ausschließlich über die B 45 erschlossen, wobei Linksabbiegeverkehre von der B 45 und auf die B 45 nicht möglich bzw. zulässig sind, so dass das Parkhaus nur über das System „rechts rein / rechts raus“ angebunden werden darf.

Im Innenhof sollen darüber hinaus 37 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Anbindung erfolgt über die Nußallee, wobei die Zufahrt das Gebäude durchquert.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhaben soll der bisherige, verkehrstechnisch unzureichende Straßenbereich „Nußallee/Vor dem Kanaltor/Ab- und Auffahrt zur B 45“ umgeaut werden. Vorgesehen ist, die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes, der zukünftig eine bisher nicht vorhandene, uneingeschränkte Abbiegesituation herstellen soll. Während der Individualverkehr den Kreisverkehr umrunden muss, soll der Busverkehr den Kreis in Ostwest-Richtung überqueren und dabei eine neu anzulegende Haltestelle bedienen. Entlang der Ab- und Auffahrt zur B 45 plant die Stadt darüber hinaus einen Aufstellfläche mit integrierter Haltestelle für den Buslinienverkehr einzurichten.

4.3 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Betriebe die Fläche an alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen ist.

Eine genaue Verortung der Anlagen, der Verlauf vorhandener Leitungen und eventuelle Um- oder Neuverlegungen finden dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnet statt.

5. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

5.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde mit dieser Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB handelt, wurde das Bebauungsplanverfahren mit einer einstufigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Darauf wurde in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes hingewiesen. Die öffentliche Auslegung fand vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 statt.

Es gingen in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

5.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Wie oben dargestellt, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB mit einer einstufigen Beteiligung. Um eine vorzeitige Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu ermöglichen, wurde ein Scoping-Termin bzw. eine Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden, soweit planungsrechtlich relevant, in die Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung übernommen und zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange Fachgutachten beauftragt, deren Ergebnisse ebenso den Entwurf eingeflossen waren.

Gemäß § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, vom 16.07.2012 bis zum 20.08.2012 beteiligt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wird auf einen Eintrag des Baugebietes in der Altlastenflächendatei verwiesen, auf Grund dessen die Erstellung eines diesbezüglichen Bodengutachtens für erforderlich gehalten wird. Ein Bodengutachten wurde am 10.09.2012 erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens stehen dem Planentwurf nicht entgegen. Das Gutachten wurde dem Regierungspräsidenten zur Stellungnahme weitergereicht, welcher in seiner nachfolgenden Stellungnahme vom 05.10.2012 die Umgestaltung/Umnutzung der Fläche für grundsätzlich möglich erachtet. Aufgrund der Auffüllungen innerhalb des Plangebietes hält das Regierungspräsidium eine gutachtliche Begleitung der späteren Bebauung für erforderlich.

Darüber hinaus wurden ausführlichere Darstellungen zur Entwässerungsplanung für erforderlich erachtet. Zur Abwicklung der Entwässerung der Flächen ist zum Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, dass die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung der Vorhabenfläche nachweist. Auf dieser Grundlage erfolgt im Baugenehmigungsverfahren eine weitere Konkretisierung des Konzeptes. Eine abschließende Regelung der Abwasserentsorgung erfolgt im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Zum Immissionsschutz werden seitens des Regierungspräsidenten keine Bedenken erhoben, soweit die Emissionsdaten des Gutachtens eingehalten und die von den Sachverständigen vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen festgeschrieben werden. Die erwähnten, vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen übernommen.

Der Kampfmittelräumdienst unterrichtet darüber, dass ihm vorliegende Kriegsluftbilder ergeben haben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Eine Überprüfung der im Lageplan angegebenen Verdachtspunkte ist daher erforderlich (siehe auch Pkt. 5.6).

Seitens des Main-Kinzig-Kreises wurden zahlreiche Hinweise gegeben, die Regelungen innerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens betreffen und nicht Gegenstand von Festsetzungen bzw. Inhalten des Bebauungsplanes sind. Zur geplanten Niederschlagsentwässerung bestehen angesichts der örtlichen Untergrundsituation keine Einwände.

Die Hinweise Netzdienste Rhein-Main NRM bezogen sich ebenfalls weitestgehend auf Aspekte, die im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen zu berücksichtigen sind. Dies betrifft auch den Bedarf zur Errichtung einer Transformatorenstation.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Schalltechnischen Untersuchung⁹ ergab, dass für das Plangebiet der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Die zu erwartenden Pegelzunahmen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Des Weiteren sind erhebliche Schallpegelerhöhungen auf die umgebene Bebauung, wie sie durch die Reflektion des geplanten Parkhauses befürchtet werden, auszuschließen. Die mehrfach zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger abgestimmte Fassadengestaltung, welche die nachbarschaftlichen Denkmalschutzbelange berücksichtigt, führen zu einem Pegelerhöhung von lediglich 0,3 dB(A) auf die gegenüberliegenden Gebäude und liegen somit weit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit. Die Errichtung einer hochabsorbierenden Fassade als aktive Schallschutzmaßnahme ist daher nicht erforderlich. Die mögliche Senkung der Schallpegels von 0,2 dB (A) stünde darüber hinaus in keinem Verhältnis zu den absehbaren Kosten.

Abschließend ist zu bemerken, dass insgesamt durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten sind.

5.4 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich des Hanauer Innenstadtklimas, in dem bioklimatisch die schlechtesten Bedingungen im Hanauer Stadtgebiet zu erwarten sind¹⁰. Jedoch dürften die Innenstadtrandlage und die nördlich und westlich des Plangebietes angrenzenden Grünflächen sowie die Kinzig, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren, die negativen bioklimatischen Bedingungen, wie sie sich im Kernbereich darstellen, abschwächen.

Das lokale Klima ist im Plangebiet durch weitgehende Bodenversiegelung geprägt. Der Anteil der unversiegelten Flächen beschränkt sich auf isolierte Restflächen. Der durch die weitgehende Bodenversiegelung im Plangebiet insgesamt reduzierte Baumbestand lässt eine verminderte Verdunstung erwarten, was zu niedrigen Luftfeuchten und hohen Temperaturen führt.

Maßnahmen, die eine kompensierende Wirkung im Hinblick auf die geringe Luftfeuchte und die erhöhte Temperatur haben, können Dach- und Fassadenbegrünung bzw. Baumpflanzungen sein. Auch der Schatten von Gebäuden kann im Hinblick auf die Wärmebelastung positive Auswirkungen haben. Um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern und Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas zu minimieren, werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens klimaschutz- und energiekonzeptionelle Aspekte weiter vertieft.

5.5 Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“ grenzt im Süden und Südosten an das Überschwemmungsgebiet des Mains. Da das gesetzliche Überschwemmungsgebiet keine Baugebiete berührt, ist im Rahmen des Bauleitverfahrens weder eine Ausglie-

⁹ Laim Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gloria Palais“ der Stadt Hanau, 25.04.2012

¹⁰ Klimagutachten der Stadt Hanau (1992), DWD und ifp-Institut

derung aus dem Überschwemmungsgebiet, noch das Erlangen einer Ausnahmeregelung erforderlich.

Auf der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes befindet sich der Hinweis, dass eine Ausgliederung aus dem Überschwemmungsgebiet oder das Erlangen einer Ausnahmeregelung im Rahmen des Bauleitverfahrensverfahrens nicht notwendig ist.

5.6 Kampfmittel

Das Plangelände befindet in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Daher ist eine systematische Baugrunduntersuchung bei Bodenbaumaßnahmen vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich.

Des Weiteren wurde vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen innerhalb des Geltungsbereiches ein Verdachtspunkt mitgeteilt, der möglicherweise noch auf einen vorhandenen Blindgänger hinweist. An diesem Bombenblindgängerverdachtspunkt wurden anschließend 33 Kampfmittelbohrungen im Raster von 2,0 m Abstand bis in eine Tiefe von 5 m durchgeführt. Die Messwertaufnahme und die Datenauswertung¹¹ ergaben keine tiefliegenden Anomalien, die auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Bereich des Verdachtspunktes hinweisen. Die Vertikalbohrungen wurden im unmittelbaren Umfeld um den jeweiligen Bohrpunkt (1,0 m Radius bzw. 6,0 m um den Verdachtspunkt) für kampfmittelfrei erklärt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich Kampfmittel nicht immer mit Ortungsgeräten feststellen lassen und dass nach dem Absuchen des Geländes die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht auszuführen sind.

Vom Bauherrn ist vor Bodenbaumaßnahmen daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen. Sollte sich bei den nachfolgenden Bodenbauarbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Der Lageplan mit dem eingetragenen Verdachtspunkt ist der Begründung zum Bebauungsplan angehängen.

5.7 Belange des Denkmalschutzes

In der Stellungnahme vom 20.04.2012 sah das Landesamt für Denkmalpflege eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten ehemaligen Kinogebäudes „Gloria Lichtspiele“ durch die vorgestellte Planung in Bezug auf Bauvolumen, Bauhöhe und Abstände gegeben, „da durch die massive Bebauung die bisherige solitäre Lage und Wirkung des Gebäudes völlig verändert wird“. Des Weiteren konnte das Landesamt aufgrund fehlender Darstellung von Neu- und Altbau keine gegenseitige Wirkung beurteilen und lehnte somit die Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplan ab.

Ein in Auftrag gegebenes kunsthistorisches Gutachten¹² greift die Kritikpunkte des Landesamtes auf und untersucht diese. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die isolierte Lage des

¹¹ Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Abschlussprotokoll Kampfmittelsondierbohrungen mit anschließender Messwertaufnahme und Datenauswertung, 24. April 2012

¹² Gutachten zum ungestörten Erscheinungsbild des Kulturdenkmals ehem. Gloria-Lichtspiele mit angeschlossenem Café Nußallee 7, Hanau, anlässlich des Bauprojektes Gloria-Palais Hanau (Entwurf)

Denkmals selbst nicht als Denkmaleigenschaft zu werten ist, sondern das Ergebnis von Straßenbaumaßnahmen um das Jahr 1970 darstellt. Zudem ist ein unterstellter Verlust der isolierten Lage aus Sicht des Gutachtens nicht nachvollziehbar. Es wird ausgeführt, dass auf Grund der diagonalen Querstellung und der Konzipierung als Eckbau sich das ehemalige Kinogebäude von der geplanten karreeartigen Neubebauung abhebt und durch seine weit über die Neubebauung hinaus in die Straße vorstoßende Lage auch nach Realisierung der Planung weiterhin als isoliertes Gebäude erlebbar bleibt. Darüber hinaus ordnet sich die neue Bebauung in Formsprache und Gestalt dem Denkmal unter und nimmt sogar architektonische Elemente des Denkmals auf. Die Realisierung der Planung gefährdet das Denkmal somit weder in seiner Lage, noch in seiner Ansicht, Denkmaleigenschaft, seiner klaren Form oder seiner städtebaulichen oder geschichtlichen Qualitäten.

In der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme vom 16.08.2012 weist die untere Denkmalbehörde im Besonderen darauf hin, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe der Neubebauung zum Kulturdenkmal „Gloria Lichtspiele mit angeschlossenem Café“ eine Genehmigungspflicht, insbesondere in Bezug auf die Fassaden- und Außenanlagengestaltung, nach § 16 (2) HDSchG besteht. Dem Vorhabenträger wird daher eine frühzeitige Abstimmung im Einzelnen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Darüber hinaus wird angeregt, dass die vorhandenen Originalbestandteile (Mauern, etc.) der ursprünglichen Vorplatz- und Freiflächengestaltung in die Planung der Außenanlagen zu integrieren sind. Darüber hinaus sind Material und Farbgebung der Fassaden der neuen Baukörper mit Rücksicht auf das Denkmal in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde festzulegen. Abschließende Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem unmittelbar benachbarten Denkmal finden nachfolgend im bauordnungsrechtlichen Verfahren statt. Grundsätzlich finden die Belange des Denkmalschutzes Berücksichtigung.

5.8 Umweltbelange/Vorprüfung

Das Bebauungsverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne durchgeführt, da hierfür die grundsätzlichen Voraussetzungen der Anwendbarkeit gegeben sind. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG in Form eines Umweltberichtes befindet sich im nachfolgenden Teil II dieser Begründung.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst sowohl die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Baugebiete), als auch die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen, die entsprechend zeichnerisch festgesetzt werden.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“; Dr. Claudia Stoll; Rheinbach, 15. 05. 2012.

Kerngebiete dienen nach § 7 (1) BauNVO der Unterbringung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und von Handelsbetrieben.

Das Kerngebiet MK 1 umfasst jenen Teil des Gebäudekomplexes, in dem die für das Ärzte- und Dienstleistungszentrum notwendigen Räume, wie Arztpraxen und Büros untergebracht werden sollen. Im Erdgeschoss sind auch Einzelhandelsflächen und die Ansiedlung von Gastronomie möglich.

Die folgenden, gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind daher innerhalb des Kerngebiets MK 1 zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen.

Die weiteren, in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Tankstellen sollen aufgrund ihres Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Störintensität nicht an diesem Standort zugelassen werden. Von der Ausnahme wird kein Gebrauch gemacht, da Wohnen ohnehin allgemein zulässig sein soll.

Darüber hinaus findet eine vertikale Gliederung zur Festsetzung der Art der Nutzung innerhalb des Kerngebietes MK 1 gemäß § 1 (7) BauNVO statt. Damit soll die Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt und die Ansiedlung von Handelsflächen begrenzt werden. Im Einzelnen:

- In dem Erdgeschoss (EG) des Kerngebiets MK 1 sind die folgenden Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfte und sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- Im 1. bis zum 4. Obergeschoss (OG 1 – 4) des Kerngebiets MK 1 sind Büros, Verwaltungen, sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnen zulässig.

Durch diese Regelungen soll erreicht werden, dass sich Einzelhandelsnutzungen, Wohnungen und geplante gesundheitliche Einrichtungen auf einzelne Geschosse verteilen und sich nicht gegenseitig störend vermischen. Zudem ist die Anlage von Wohnungen im Erdgeschoss in einem Kerngebiet nicht vorteilhaft, da dieser Bereich geschäftlichen Nutzungen vorbehalten werden sollte.

Das Kerngebiet MK 2 dient der Errichtung eines **Parkhauses** mit autoaffiner Nutzung (wie z. B. Kfz- Pflege-, Wartung- und Vermietung). Daher ist im Kerngebiet MK 2 gemäß § 7 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB ausschließlich die Nutzung eines Parkhauses zulässig.

Alle weiteren, in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Kerngebietes MK 3 befindet sich das ehemalige, denkmalgeschützte Kino „Gloria-Lichtspiele“. Die derzeitige Gebäudenutzung durch den Einzelhandel soll erhalten bleiben. Denkbar wäre es darüber hinaus, das Haus einer Büro-, Verwaltungs- oder Gastronomienutzung zuzuführen. Aus diesem Grund sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Alle weiteren, in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO auch nicht zulässig, um dieses bestandsorientierte Nutzungsspektrum sicherzustellen.

Das Kerngebiet MK 4 umfasst den denkmalgeschützten Anbau des ehemaligen Kinos, der durch ein Café genutzt wird. Die Festsetzungen sehen einen Erhalt dieser Nutzung vor. Im Rahmen des Gesamtkomplexes soll auch eine Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb denkbar sein, der durch die Ausmaße des Gebäudes keine weiteren Auswirkungen haben wird und nur der unmittelbaren Gebietsversorgung dienen kann. Es wird festgesetzt, dass gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandel.

Alle weiteren, in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Durch diese räumlichen Gliederungen der Kerngebiete wird sichergestellt, dass die meisten kerngebietstypischen Nutzungen in der Gesamtschau zulässig sind und damit die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt wird.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet existieren mehrere Spielkasinos und Einrichtungen der Erotikbranche. Um der Ausbreitung dieser Betriebe im Stadtgebiet entgegenzuwirken, sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Bordelle, Gewerbebetriebe mit ausschließlichen Sexdarbietungen) unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung für die Kerngebiete MK 1 – MK 4 setzt der Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 1,0 fest.

Die gewählte Festsetzung der GRZ entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete (MK) gemäß § 17 (1) BauNVO und wird gerechtfertigt durch das kompakte Konzept des Gloria-Palais' auf den durch die umliegenden Verkehrsanlagen begrenzten Raum sowie der hohen Nachfrage nach Flächen an diesem Standort.

Als maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird, wie oben bereits erwähnt, gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO für das Kerngebiet MK 1 eine Fünf- und für das Kerngebiet MK 4 eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Für den Bereich des Parkhauses und des ehemaligen Kinos (MK 3) wird keine Geschosshöhe festgesetzt, sondern die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Das fünfte Geschoss ist als Staffelgeschoss, d.h. mit zurückversetzten aufgehenden Wänden herzustellen. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Bauplan des Vorhabenträgers.

Die bauliche Höhe des Vorhabens trägt auch zur Schallimmissionsabschirmung umliegender Nutzungen bei, setzt einen Akzent als Eingangstor in die Innenstadt Hanau und ist gemessen an der Höhe der bestehenden Bebauung an der Nußallee als angemessen zu beurteilen. Die zulässige Eingeschossigkeit in dem Kerngebiet MK 4 und die Höhenfestsetzung im Kerngebiet MK 3 entsprechen der bestehenden, denkmalgeschützten Bebauung.

Da die Höhe von Vollgeschossen in gewerblichen Gebäuden von denen in Wohngebäuden abweicht, wird für die Kerngebiete MK 1 bis MK 3 eine maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Rechtsbestimmtheit dieser Höhenfestsetzung wird als Bezugspunkt eine Höhenfestsetzung in Meter über NN getroffen. Die vorhandenen Höhen innerhalb der Kerngebiete bewegen sich zwischen 103,00 m und 104,00 m über NN. Dementsprechend wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 mit 126 m über NN und für das Kerngebiet MK 3 mit 115 m über NN festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 22 m über dem Gelände.

Erforderliche technische Aufbauten sowie andere **untergeordnete Bauteile** dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um maximal 3 Meter überschreiten, wenn diese in einem Abstand von mindestens 3 Metern von den Gebäudefassaden errichtet werden. Diese Aufbauten dürfen insgesamt 30 % der Dachflächen nicht überschreiten, um sicherzustellen, dass diese Anlagen den gesamten Gebäudekomplex nicht überformen.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 wird gemäß § 22 (3) BauNVO **die abweichende Bauweise** festgesetzt, sodass Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zulässig sind. Des Weiteren wird an der B 45 (Parkhaus) eine Grenzbebauung ermöglicht. Partielle Grenzbebauungen werden auch zur Straße „Vor dem Kanaltor“ zugelassen. Im MK 3 und MK 4 ist die **offene Bauweise** maßgebend, d.h. hier sind Gebäude mit Längen von max. 50 Metern zulässig.

Diese Bauweisen ergeben sich aus der geplanten Größe und der Konfiguration des Vorhabens. Alle überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Gebäudeform und Gebäudekörper können durch die eng an dem Vorhaben orientierten Baugrenzen sichergestellt werden. So können dem Vorhaben noch gewisse Spielräume im bauordnungsrechtlichen Verfahren eingeräumt werden, ohne von der Grundkonzeption abzuweichen.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entsprechend des Bestandes und der Planungen öffentliche Verkehrsflächen. Der Einbeziehung dieser Verkehrsflächen in den Geltungsbereich dient der planungsrechtlichen Sicherung der gesamten Um- und Neugestaltung des Areals und dessen umgebender Straßen. Die zukünftige Aufteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Begleitend zur Nussallee und B 45 soll ein Fahrradweg angelegt werden, der das Kerngebiet halbkreisförmig umgibt. Im Zuge der Errichtung des Fahrradweges werden auch Umbaumaßnahmen an der B 45 und eine Umgestaltung des Gehweges nötig.

Die Verkehrsflächen haben zum eigentlichen Bauvorhaben innerhalb der Kerngebiete (MK) nur einen mittelbaren Bezug, da aufgrund der Verkehrsabwicklungen und Verkehrsbelastungen nur an zwei Stellen Zufahrten zugelassen sind. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

In der Planzeichnung werden die vorgesehenen **Ein- und Ausfahrtbereiche** des Parkhauses mit dem entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung festgesetzt. Dies betrifft die Ein- und Ausfahrten über die B 45 in das geplante Parkhaus und die Zufahrt von der Nußallee. Das Parkhaus kann nur über das System „rechts rein / rechts raus“ angebunden werden, da Linksabbiegeverkehre von der B 45 und auf die B 45 nicht möglich bzw. zulässig sind. Die Stadt Hanau plant, den Kreuzungsbereich „Nußallee/ Vor dem Kanaltor“ umzugestalten, so dass ein zukünftiger Kreisverkehrsplatz alle Richtungsfahrten ermöglicht.

6.4 Stellplätze

Entlang der Bundesstraße B 45, gegenüber dem Westbahnhof, ist ein Parkhaus mit ca. 320 - 330 Stellplätzen vorgesehen, dass als grundsätzlich ausreichend zu betrachten ist. Der Stellplatznachweis erfolgt im Detail im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

6.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden gemäß § 9 (1) 24 BauGB die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel LA in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenseite $R'_{w,res}$ ¹³ in dB (A)	
		Wohnräume	Büroräume ¹⁴
II	55-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

¹³ resultierendes Schallschutzmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, Lüftung zusammen)

¹⁴ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im gesamten Geltungsbereich geschlossen oder auf der lärmabgewandten / von der B 45, Nußallee und der Straße „Vor dem Kanaltor“ abgewandten Gebäudeseiten auszuführen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt und der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren. Außer für die der B 45 zugewandten Nordfassade ist bei diesem Einzelnachweis der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 7 dB(A).

6.6 Ver- und Entsorgung

Aus den Beteiligungen der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen umfangreiche Informationen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes vor. Diese betreffen weitgehend die Ausführungsphase des Vorhabens und sind demzufolge in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen dadurch keine Hindernisse bzw. Hemmnisse für die Realisierung der Planung.

6.7 Anpflanzen von Bäumen

Aus gestalterischen Gründen erfolgt die Anpflanzung von mindestens 15 Bäumen innerhalb des Plangebietes. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht standortbezogen festgesetzt, um der Weiterentwicklung des Freiflächenkonzeptes nicht entgegen zu stehen. Es erfolgt eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB.

6.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, die durch Planungen in der öffentlichen Verkehrsfläche nicht berührt werden, sind zu erhalten. Hierzu ist eine textliche Festsetzung (I.7.1) vorgesehen. Wie im Umweltbericht dargestellt, wird es voraussichtlich zu einem Verlust von 7 Bäumen kommen, der entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau zu ersetzen ist.

6.9 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens

Auf Basis des § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt

Hanau verpflichtet. Diese Festsetzung wird erforderlich, da es sich bei dem VEP mit vorhabenbezogenen Regelungen im Darstellungsduktus eines Bebauungsplanes handelt.

6.10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB setzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, wie er zur Entwicklung des Planungsareals vorgesehen ist, den Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger voraus. Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einen solchen Durchführungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss ab.

Der mit dem Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag wird u.a. folgende Regelungen haben:

1. Durchführungspflichtung: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Errichtung des Vorhabens „Gloria-Palais“: Der Vorhabenträger errichtet das Dienstleistungs- und Gewerbezentrum nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 sowie der verbindlichen Anlagen zum Durchführungsvertrag.
3. Betriebsweise und Nutzungen des Quartiers

6.11 Nachrichtliche Übernahmen

Das im Sinne des § 2 (1) HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) als Kulturdenkmal schutzwürdige „Gloria-Lichtspiele mit angeschlossenem Café“ wird als Festsetzung nachrichtlich übernommen. Gemäß § 16 HDSchG unterliegen bauliche Maßnahmen an Kulturdenkmälern dem Genehmigungsvorbehalt und bedürfen vorab der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Dieses hat dem Bebauungsplanverfahren nachfolgend im Rahmen einer Baugenehmigung oder einer eigenständigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erfolgen.

6.12 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich insgesamt		2,3 ha
Kerngebiete (MK 1 bis MK 4) gesamt		1,1 ha
davon MK 1	0,65 ha	
davon MK 2	0,21 ha	
davon MK 3	0,21 ha	
davon MK 4	0,04 ha	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		1,1 ha

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 81 (1) der Hessischen Bauordnung (HBO) erlässt die Stadt Hanau örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von baulichen Anlagen.

Durch die Anforderungen an die Gestaltung soll sichergestellt werden, dass sich das fünfte Vollgeschoss stadtgestalterisch und architektonisch auf die umgebene Stadtstruktur nicht negativ auswirkt. Das setzt voraus, dass dieses Dachgeschoss eine weniger kompakte Wirkung erzeugt.

Es gilt die folgende örtliche Bauvorschrift:

- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "MK 1" ist das fünfte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

8. MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN

Die Kosten für die Umgestaltung öffentlicher Verkehrsanlagen (Geh- und Radweg) zwischen dem geplanten Gebäude und der B 45 belaufen sich auf Brutto 405.000,- €, von denen 50 % vom Vorhabenträger als Erschließungsbeitrag zu übernehmen sind.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

TEIL 2 UMWELTBERICHT / VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1 EINLEITUNG

Diesen Ausführungen ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zugrunde gelegt. Zunächst erfolgt eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden. Anschließend erfolgt die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Zentraler Teil des Umweltberichtes ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. In diesem Zusammenhang sind auch die „Nullvariante“ und Hinweise zu anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten dargestellt. Aussagen zu Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind ebenfalls Gegenstand des Umweltberichtes. Der abschließende Teil des Umweltberichtes enthält Aussagen und Beschreibungen der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes und eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelhandelsflächen mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² durch eine Kerngebietsausweisung zulassen, sieht das UVPG gemäß § 3b (1) i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. 18.6 und 18.6.1 zum UVPG (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor. Nach § 17 Abs. 1 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vorprüfung des Einzelfalls als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

1.1 Kurzdarstellungen der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Vor den Kanaltor“ sieht die Umnutzung einer größtenteils versiegelten und durch oberirdische Stellplätze in Anspruch genommenen Fläche am Rande der Innenstadt von Hanau vor, die derzeit einen ungeordneten städtebaulichen Zustand aufweist und deren Lagequalität nicht dem Standort im Eingangsbereich zur Kernstadt entspricht. Auf dem Gelände befinden sich nur wenige bauliche Anlagen. Neben dem denkmalgeschützten Kino „Gloria-Lichtspiele“ sind zwei Einzelhandelsbetriebe (Autovermietung, Elektrohandel) vorhanden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung des Areals und die Errichtung eines durch eine homogene Blockrandstruktur räumlich gefassten, mehrgeschossigen Gebäudekomplexes, in dem ein Dienstleistungs- und Gewerbezentrum mit dem Schwerpunkt im Gesundheitswesen entstehen soll. Der aus zwei Baukörpern bestehende Gewerbebau schließt direkt an ein Parkhaus an.

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen und vier Kerngebiete mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen fest und bestimmt für diese eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Damit ist eine vollständige Bebauung und somit vollständige Bodenversiegelung des

Areals möglich. Der Gebäudekomplex ist über die bestehende Zufahrt an der Nußallee erschlossen. Darüber hinaus verkehren in direkter Nähe mehrere Buslinien und es besteht mit dem nahegelegenen Westbahnhof ein direkter Zugang zum Schienenverkehr. Das Parkhaus wird ausschließlich über die B 45 erschlossen und soll sowohl über öffentliche als auch private Stellplätze verfügen.

Die Einbindung des Vorhabens in das umliegende Verkehrssystem steht im Zusammenhang mit einem weiteren Bebauungsplanverfahren, für das die Stadt Hanau parallel den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, dem Bebauungsplan Nr. 116 „Westbahnhof-Kanaltor“. Dieser soll den Kreuzungsbereich Nußallee/„Vor dem Kanaltor und den Auf- und Abfahrtbereich zur B 45 verkehrlich neu ordnen. Geplant ist die Errichtung eines Kreisverkehrs, der die Wegebeziehungen wesentlich verbessern sowie den Buslinienverkehr optimieren soll.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung Berücksichtigung finden müssen. Die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln. Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	DIN 4150	Die DIN 4150 ist Grundlage für die Beurteilung der Einwirkungen von Schwingungen auf den Menschen.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),	Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.
	Hessisches Naturschutzgesetz (HE-NatG)	Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotop, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspfle-

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		ge, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen).
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Baugesetzbuch (BauGB)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen; als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz); als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte; als Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiteres Ziel ist der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HE-NatG)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger kleinklimatische Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HE-NatG)	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
Kultur- und Sachgüter	Hessisches Denkmalschutzgesetz	Schutz und Erhaltung der Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung. Einbeziehung der Kulturdenkmäler in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege.

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan des Ballungsraums Frankfurt/Main stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig. Ohnehin wäre bei einem Verfahren nach § 13 a der FNP zu berichten und nicht zu ändern.

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTSCHUTZGÜTER

2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28, „Vor dem Kanaltor“ wird derzeit großflächig als Parkplatz genutzt. Somit bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine lärmschutzbedürftigen Nutzungen. Vielmehr stellen die Verkehrsflächen selbst Lärmquellen dar. Die umliegende Bebauung ist durch einzelne Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe geprägt. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es sich bei dieser Umgebungsnutzung um gemischte Bauflächen. Der Geltungsbereich selbst sowie die Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind dadurch bereits heute teilweise erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei sowohl die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden¹⁵.

Aufgrund der nördlich des Plangebietes verlaufenden B 45 und der Bahntrasse könnten sich auf den Menschen schädlich auswirkende Erschütterungsimmissionen zu erwarten sein. Wegen der räumlichen Nähe und vergleichbaren Lage kann ein im Jahr 2008 erarbeitetes Erschütterungstechnisches Gutachten herangezogen werden, welches für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes erstellt wurde. Im Ergebnis wurden für die Fläche leicht erhöhte Erschütterungswerte gemessen, die jedoch weder als erheblich belästigend bewertet wurden, noch zu Schäden an den geplanten baulichen Anlagen führen würden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“ derzeit keine schädlichen Erschütterungsimmissionen zu erwarten sind.

Für die Freizeit- und Erholungsnutzung ist das von Verkehrsflächen eingenommene Areal derzeit weitgehend bedeutungslos.

Die Feststoffanalysen des zweiten Bodengutachtens ergaben für die Bohrung BS 1 (9/11) in einem Tiefenbereich bis ca. 1 m eine Überschreitung der Benzo(a)pyren-Konzentration als PAK-Vertreter im Falle der Nutzung des Standortes als Wohngebiet. Außerdem traten erhöhte PAK-Konzentrationen an den Bohrstellen BK2, BS4 [9/11] und BS8 [9/11] auf.

Bei der Neugestaltung der Flächen muss darauf geachtet werden, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch durch entsprechend mächtige Abdeckungen im Bereich der belasteten Auffüllungen unterbunden wird. Hierzu sind die Regelmächtigkeiten der *Arbeitshilfe zur Verfüllung bei der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten Band 6, Teil 1* maßgebend. Eine gutachterliche Begleitung der Bebauung wird vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt für notwendig erachtet. In Folge der zukünftigen Überbauung ist kein unmittelbarer Kontakt mit punktuellen Teereinlagerungen mehr zu erwarten. Alle weiteren Parameter im Bereich der oberen Auffüllungen dieser Bohrstelle und aller übrigen Aufschlüsse überschreiten nicht die Prüfwerte hinsichtlich der Nutzung als Wohngebiet.

¹⁵ Lairm Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gloria Palais“ der Stadt Hanau, 25.04.2012

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nutzungstypen

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig als Parkplatz und von einzelnen Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetrieben genutzt. Die wenigen unversiegelten Bereiche werden durch Straßenbegleitgrün und eine ca. 1.000 m² große Rasenfläche ausgebildet. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 31 HENatG sind im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld nicht vorhanden.

Im Folgenden sind die Nutzungstypen gemäß Hessischer Kompensationsverordnung einschließlich der eingenommenen Flächen und Wertpunkte aufgelistet. Die Fläche der Einzelbäume ergibt sich hierbei aus den vom Luftbild digitalisierten Baumkronen. Die Wertpunkte der Einzelbäume werden zu den darunter liegenden Nutzungstypen addiert.

Nutzungstypen im Bestand		WP / m ²	Fläche	Wert
04.100	Einzelbäume	31	3.150 m ²	97.650
10.510, 10.520	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Beton, Asphalt, Pflaster)	3	16.726 m ²	50.178
10.710	Überbaute Flächen, Dachflächen nicht begrünt	3	1.568 m ²	4.704
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün)	14	3.990 m ²	55.860
Korrektur	Überlagernde Baumkronen		- 3.150 m ²	
Gesamt			22.284 m ²	208.392

Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind etwa 70 Einzelbäume unterschiedlicher Artzugehörigkeit vorhanden. Im Bereich der zu realisierenden öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich entlang der Straße „Am Steinheimer Tor“ ein großkroniger Alleebaumbestand, der besonders markant ist. Die Stadt Hanau hat im Mai 2007 eine Baumschutzsatzung aufgestellt (zuletzt geändert im Februar 2010). Dem Schutz dieser Satzung unterstehen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge. Gemäß der Baumschutzsatzung ist es verboten, Bäume ohne Genehmigung zu beseitigen oder so zu beschädigen, dass ein vorzeitiges Absterben des Baumes oder der Verlust seines charakteristischen Erscheinungsbildes die Folge wäre. Die Genehmigung von Baumfällungen wird durch die Stadt Hanau erteilt und ist mit Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen verbunden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile.

Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs ist von einem sehr eingeschränkten Vogelartenspektrum auszugehen, dass ausschließlich die wenig störungsempfindlichen und im Siedlungsgebiet

häufig vorkommenden Vogelarten umfasst. Für diese Vogelarten bestehen keine naturschutzrechtlichen Restriktionen, die über das allgemeine Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Abs. 2 BNatSchG hinausgehen. Aufgrund der Störungen durch Verkehr und sonstige Nutzung des Areals kann von einer geringen Bedeutung als Brutgebiet ausgegangen werden. Vorkommen weiterer naturschutzrechtlich relevanter Tierarten können aufgrund der Innenstadtlage, des hohen Versiegelungsgrades und der erheblichen Störung durch Verkehr und Fußgängerfrequentierung weitgehend ausgeschlossen werden.

2.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Bereich der Hanauer Innenstadt wird unterhalb von anthropogenen Auffüllungen durch Pleistozäne (eiszeitliche) Main-Terrassensedimente sowie Pliozäne (voreiszeitliche) Sedimente gebildet. Die eiszeitlichen Main-Terrassensedimente bestehen aus Sanden und Kiesen mit variablen Kornverteilungen und sind zum Teil schwach schluffig bis schluffig. Das Plangebiet weist ein relativ ebenes Gelände mit Bebauung, Parkflächen, Zufahrtsbereichen und einer Stützmauer auf.

Bei den umwelt- und gründungstechnischen Untersuchungen wurde an einzelnen Bohrstellen eine ca. 20 bis 30 cm starke aufgefüllte Mutterbodenschicht festgestellt, die örtlich Bauschuttreste enthielt. Sofern die Mutterbodenschicht fehlt, lag zuoberst eine Schwarzdecke mit 12 bis 17 cm an. Der Anteil des Bauschutts am Volumen wird auf über 10 % geschätzt¹⁶. Unter der Schwarzdecke der Verkehrsflächen liegen aufgefüllte Schottertragschichten bis zu einer Tiefe von bis zu 70 cm. Unter der Schottertragschicht der Verkehrsflächen sowie ansonsten bereits unmittelbar unter dem Mutterboden liegen sonstige aufgefüllte, inhomogene Bodenschichten aus Sand, Kies und Ton, zum Teil mit Bauschutt- und Schlackeeinlagerungen sowie Ziegelresten. Aufgrund der Vorbebauung ist mit alten Bauwerksresten, Einlagerungen von Holz, Sandsteinstücken, sowie örtlich Keramik-, Glas- und Plastikresten zu rechnen. Die Untergrenze der aufgefüllten Bodenschichten reicht bis zu einer Tiefe von maximal 5,90 Metern. Unter aufgefüllten Bodenschichten sowie in Teilbereichen unter alten Bauwerksresten besteht der Baugrund aus natürlich abgelagerten quartären Ton, Sand- und Kiesschichten und darunter, ab einer Tiefe von 2,10 m bis 5,10 m unter Geländeoberfläche aus tertiären Ton-, Schluff- und Sandschichten mit Braunkohleeinlagerungen.

Die quartären Sand- und Kiesschichten sind überwiegend als mitteldicht bis dicht gelagert einzustufen. Die tertiären Sandschichten in der Tiefe weisen lockere bis mitteldichte Lagerungen auf.

Im Rahmen der zweiten umwelt- und gründungstechnischen Untersuchung wurden im Zeitraum vom 29.08. – 27.09.2011, 08. und 09.12.2011 und 14.03. – 24.04.2012 auf dem Plangebiet 21 Kernbohrungen mit Tiefen von 14,0 m bis 32,0 m und insgesamt 20 Kleinrammbohrungen mit Tiefen von 0,7 m – 6,0 m durchgeführt und die chemischen Bodenbelastungen untersucht. Die Lage der Bohrstellen ist dem Lageplan zum Bodengutachten zu entnehmen. Sie wurden in der Weise gewählt, dass sie sowohl ausreichend für gründungstechnische Maßnahmen als auch zur orientierenden Schadstofferkundung in Bereichen mit früherer potentieller umweltgefährdender Nutzung liegen.

¹⁶ Baugrundinstitut Langer GmbH, Gutachten, Umwelt- und gründungstechnische Zusatzuntersuchung im Bereich der geplanten Untergeschossebene der Technikbereiche, 11.01.2012

Altlasten

Beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) wird die Altflächendatei des Landes Hessen geführt. Diese ist Teil des Hessischen Bodeninformationssystems und beinhaltet Flächen gem. § 2 Abs. 3 - 6 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes, also schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und Altlastverdächtige Flächen. In der Altflächendatei stehen alle Informationen und Daten, die über diese Fläche durch Untersuchung, Bewertung und Sanierung oder sonstige Maßnahmen bekannt geworden sind. Folgende Altflächen sind in der Verdachtsflächendatei der Stadt Hanau enthalten:

AFD-Nummer	Beschreibung
435 014 011 00 984	ehem. Sperrholzwerk Deines, Maschinenfabrik, Betriebstankstelle
435 014 011 001 883	ehemaliger Autohandel

Im Rahmen der ersten umwelt- und gründungstechnischen Untersuchung wurden Proben aus der Schwarzdecke sowie den Auffüllungen auf chemische Belastungen untersucht. Die Schwarzdeckenproben konnten darauf hin als teerfreier Asphalt eingestuft werden. Die nachgewiesene PAK-Summenkonzentration beträgt lediglich 0,21 mg/kg. Die Mischproben aus den Auffüllungen des Untergrundes wurden auf die Parameter nach LAGA-Tab. II 1.2-2 + 1.2-3 sowie auf Zusatzparameter der Deponieverordnung untersucht. Aus den Analysebefunden resultieren LAGA-Einstufungen von Z 1.1 bis > Z 2. Für die Entsorgung und Depositionierung des Aushubs wird die Einstufung in Deponieklasse D I (früher LAGA-Z3) angeraten. Die natürlich abgelagerten Bodenschichten werden als chemisch unbelastet (LAGA-Z0) eingestuft.

Anhand der historischen Recherche des zweiten Bodengutachtens¹⁷ konnten auf dem Gelände folgende potentiell umweltgefährdende Nutzungen ermittelt werden: Ein Fabrikgebäude einer Zigarrenkisten- und Leistenfabrik, ein Baumateriallager, eine Sperrholzfabrik und eine Maschinenfabrik. Eine weitere Vermutung über einen Altlastenstandort ergibt sich aus einem Antrag auf die Errichtung einer Betriebstankstelle. Der vermutete Altlastenstandort befindet sich heute auf dem Grundstück der Stadt Hanau. Durch Tieferlegung des Verkehrsflächenbereiches um 3 m und den Bau einer Stützmauer wurde der altlastenrelevante Tankstellenstandort gem. Bodengutachten vermutlich abgetragen. Erhalten blieb wahrscheinlich ein 25.000 Liter umfassender oberirdischer Heizölbehälter.

Im Rahmen der zweiten umwelt- und gründungstechnischen Untersuchung ergab lediglich die Bohrung BS 1 (9/11) in einem Tiefenbereich bis ca. 1 m eine Überschreitung der Benzo(a)pyren-Konzentration als PAK-Vertreter im Falle der Nutzung des Standortes als Wohngebiet. Alle weiteren Parameter im Bereich der oberen Auffüllungen dieser Bohrstelle und aller übrigen Aufschlüsse überschreiten nicht die Prüfwerte hinsichtlich der Nutzung als Wohngebiet.

Kampfmittel

Da das Plangelände sich in einem Bombenabwurfgebiet in der Innenstadt befindet, muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Vor Beginn von bodeneingrei-

¹⁷ Bauinstitut Langer GmbH, Bodenuntersuchung „Gloria Palais“ unter besonderer Berücksichtigung umwelttechnischer Erfordernisse , 10. September 2012

fenden Maßnahmen ist daher eine systematische Baugrunduntersuchung erforderlich. Bei Kampfmittelsondierbohrungen¹⁸ wurde innerhalb des Geltungsbereiches ein vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mitgeteilter Verdachtspunkt untersucht, der möglicherweise auf einen noch vorhandenen Blindgänger hinweist. An diesem Bombenblindgängerverdachtspunkt wurden 33 Kampfmittelbohrungen im Raster von 2,0 m Abstand bis in eine Tiefe von 5 m durchgeführt. Die Messwertaufnahme und die Datenauswertung ergaben keine tiefliegenden Anomalien, die auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern hinweisen. Die Vertikalbohrungen wurden daher im unmittelbaren Umfeld um den jeweiligen Bohrpunkt (1,0 m Radius bzw. 6,0 m um den Verdachtspunkt) für kampfmittelfrei erklärt. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass sich Kampfmittel nicht immer mit Ortungsgeräten feststellen lassen und dass nach dem Absuchen des Geländes die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht auszuführen sind. Vom Bauherrn ist vor Bodenbaumaßnahmen daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen. Sollte sich bei den nachfolgenden Arbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Eine Aussage über die Kampfmittelfreigabe wurde nur im unmittelbaren Umfeld um den jeweiligen Bohrpunkt getroffen. Vom Bauherrn ist daher vor Bodenbaumaßnahmen eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen. Der Lageplan mit dem eingetragenen Verdachtspunkt ist im Anhang dieser Begründung zu finden.

Versiegelung

Das Gelände ist durch die bestehende Nutzung als Parkplatz sowie die umliegenden Verkehrsflächen geprägt und großflächig versiegelt. Die Funktionsfähigkeit der Böden, insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Ausgleichskörper für den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie als Puffer- und Filter für stoffliche Einwirkungen auf das Grundwasser ist daher sehr stark eingeschränkt. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits rund 18.300 m² versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 82 %.

Nutzungstyp	Abflussbeiwert	Fläche	Versiegelung
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Beton, Asphalt, Pflaster)	1	16.726 m ²	16.726 m ²
Überbaute Flächen (Gebäude)	1	1.568 m ²	1.568 m ²
Öffentliche Grünanlage und Straßenbegleitgrün	0	3.990 m ²	0 m ²
Gesamt		22.284 m ²	18.294 m ²

2.4 Schutzgut Wasser

Gemäß den Angaben des Landschaftsplans der Stadt Hanau¹⁹ ist im Bereich der Hanauer Innenstadt aufgrund der Bodenbeschaffenheit mit einer mittleren bis hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Für die Grundwasserneubildung ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung von 82 % weitgehend bedeutungslos.

¹⁸ Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Abschlussprotokoll Kampfmittelsondierbohrungen mit anschließender Messwertaufnahme und Datenauswertung, 24. April 2012

¹⁹ Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Stadt Hanau im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (2003).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Kinzig umfließt die Hanauer Altstadt im Norden und Westen und liegt in einer Entfernung zum Geltungsbereich von ca. 200 m. Südwestlich der Altstadt mündet die Kinzig in den Main, der südlich von Hanau fließt und dessen Überschwemmungsgebiet entlang der Straße „Vor dem Kanaltor“ verläuft, die als Unterführung angelegt ist. Damit grenzt das Überschwemmungsgebiet im Süden direkt an das Plangebiet. Eine Betroffenheit des Plangebietes selbst kann aufgrund der Höhendifferenz zur Straße „Vor dem Kanaltor“ ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Im Plangebiet wurden Grundwasserstände zwischen 3,90 m (99,35 m ü NN) und 4,80 m (98,32 ü NN) gemessen. Mit Grundwasserspiegelschwankungen muss in Abhängigkeit von der jahreszeitlichen Niederschlagsmenge und von den Flusswasserständen des Mains gerechnet werden. Im Sept. 2011 lag der Grundwasserspiegel bei 99,03 – 100,01 m über NN, also 3,85 – 4,10 m unter dem Geländeniveau. Da das Plangebiet im Bereich des CKW-Schadenfalles "Westliche Innenstadt" liegt, besteht ein Grundwassernutzungsverbot.

Im Rahmen der zweiten umwelt- und gründungstechnischen Untersuchungen wurden Bodenproben ab einer Tiefe von ca. 1 m entnommen und auf mögliche Grundwassergefährdungen untersucht. Proben aus dem Bereich der Bohrstelle BK 2 (0,723 µg/l) und der Kleinarrammbohrung BS 4 (0,562 µg/l) wiesen PAK-Summenkonzentrationen auf, die oberhalb des Prüfwertes für den Wirkungsgrad Boden – Grundwasser lagen. Auch in der Mischprobe BS 8 [9/11] (0,052 µg/l) konnten PAK-Summenkonzentrationen nachgewiesen werden. In zwei untersuchten Mischproben der Bohrstellen BS1 [12/11], BS2 [12/11], BS3 [12/11], BS4b [12/11], BS7 [12/11] bzw. der Bohrstellen BS5 [12/11], BS6 [12/11] und BS8 [12/11] waren keine PAK- und PCB-Konzentrationen nachweisbar. Auch LHKW und BTEX sowie die entsprechenden Schwermetallkonzentrationen konnten in den Eulatanalysen der oben genannten Bohrstellen nicht nachgewiesen werden. Summenparameter bezüglich Aldrin und Cyanid- gesamt sowie Cyanid, leicht freisetzbar, sowie DDT und die Kohlenwasserstoff- und Phenolindizes und Fluoridkonzentrationen waren ebenfalls nicht nachweisbar.

An den Beprobungsstellen BK 131 (GWM 131), BK 138 (GWM 138) und BK 141 (GWM 141) besteht jeweils eine LHKW-Summenkonzentration oberhalb der Nachweisgrenze. An den Grundwassermessstellen BK 131 und 141 (141 liegt im Zustrombereich zum Bauareal des Vorhabens), liegen die Werte über dem Geringfügigkeitsschwellenwert für örtlich begrenzte Grundwasserverunreinigungen der hessischen Verwaltungsvorschrift zur Erfassung und Bewertung von Grundwasserverunreinigungen. Des Weiteren wurden an den Beprobungsstellen BK 138 und BK 141 knapp oberhalb der Nachweisgrenze liegende BTEX-Summenkonzentrationen gemessen. An der Bohrstelle 131 liegen die BTEX-Summenkonzentrationen sowie die Konzentration der Einzelsubstanzen deutlich unterhalb des Geringfügigkeitsschwellenwertes. Die BTEX-Summenkonzentration im Grundwasser ergab jedoch keinen Hinweis auf einen Einfluss auf das Grundwasser im Bereich des Bauvorhabens durch die ehemals vorhandene Betriebstankstelle.

Die aus der Kernbohrung entnommene Grundwasserprobe ist unauffällig. Insbesondere liegt die PAK-Summenkonzentration in dieser Grundwasserprobe unterhalb der Nachweisgrenze. Auch Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz ist nicht nachweisbar, sodass nach derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass keine Infiltrationen von Benzo(a)pyren oder sonstigen polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aus den aufgefüllten Bodenschichten in das Grundwasser erfolgt sind. Stattdessen sind LHKW-Summenkonzentrationen von 0,021 – 0,06 (GWM 131, 138, 141) gemessen worden, wobei

eine LHKW-Grundwasserbelastung bereits für das Stadtgebiet Hanau bekannt ist und daher als ubiquitär gelten kann. Die LHKW-Belastung des Grundwassers ist bereits im Zustrombereich des Grundwassers zum Grundstück, d.h. in der Grundwassermessstelle GWM 141 vorhanden.

Eine Feststellung der allgemeinen Grundwasser-Fließrichtung war nicht möglich, da wahrscheinlich eine unterirdische Aufstauung des Grundwasserspiegels eine Bestimmung verhindert. Weitere Ergebnisse zum Grundwasser sind dem Bodengutachten in der Alage zur Planbegründung zu entnehmen.

Bei der geplanten Gründungstiefe der Untergeschossebene wird bei einer Pfahlgründung bei normalen Grundwasserständen voraussichtlich keine oder keine nennenswerte Grundwasserhaltung nötig sein.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Sowohl innerhalb Deutschlands als auch Hessens gehört das Untermaingebiet mit einer Jahresmitteltemperatur von über 10°C und einer mittleren Windgeschwindigkeit von etwa 2 bis 3 m/s zu den wärmsten und windschwächsten Gebieten und die mittlere Sonnenscheindauer ist mit über 1550 Stunden verhältnismäßig hoch. Die Kombination aus hohen Temperaturen, niedrigen Windgeschwindigkeiten, hoher Sonnenscheindauer und urbaner Wärmeinsel führen dazu, dass die Stadt Hanau mit über 30 Tagen pro Jahr eine sehr hohe Anzahl von Tagen mit Wärmebelastung aufzuweisen hat.

Das Plangebiet gehört zwar noch zum dem Bereich des Innenstadtklimas, in dem bioklimatisch die schlechtesten Bedingungen im Hanauer Stadtgebiet zu erwarten sind²⁰. Durch seine Lage am Rande der Innenstadt, die nördlich und westlich des Plangebietes angrenzenden Grünflächen und die Kinzig, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren, schwächen sich die negativen bioklimatischen Bedingungen jedoch ab.

Das lokale Klima ist im Plangebiet durch anthropogene Vorbelastungen in Form weitgehender Bodenversiegelung geprägt. Der Anteil der unversiegelten Flächen beschränkt sich auf isolierte Restflächen. Der durch die weitgehende Bodenversiegelung im Planzustand insgesamt reduzierte Baumbestand lässt eine verminderte Verdunstung erwarten, was zu niedrigeren Luftfeuchten und höheren Temperaturen führt. Maßnahmen die eine kompensierende Wirkung im Hinblick auf die geringe Luftfeuchte und die erhöhte Temperatur haben, können Dach- und Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen sein. Auch der Schatten von Gebäuden kann im Hinblick auf die Wärmebelastung positive Auswirkungen haben.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“ ist durch die innerstädtische Lage sowie die derzeitige Nutzung als Parkplatz mit hohem Versiegelungsgrad und umliegender dichter Bebauung sowie ausgedehnten Verkehrsflächen gekennzeichnet. Der straßenbegleitende Baumbestand entfaltet eine das Ortsbild aufwertende Wirkung.

²⁰ Klimagutachten der Stadt Hanau (1992), DWD und ifp-Institut

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege verlief im Bereich des B-Planes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“ die mittelalterliche Festungsanlage der Hanauer Altstadt. Hier befanden sich Teile der Festungsmauer mit Wassergräben. In der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme vom 16.08.2012 weist die untere Denkmalbehörde darauf hin, dass die vorhandenen Originalbestandteile (Mauern, etc.) der ursprünglichen Vorplatz- und Freiflächengestaltung in die Planung der Außenanlagen zu integrieren sind. Darüber hinaus sind Material und Farbgebung der Fassaden der neuen Baukörper mit Rücksicht auf das Denkmal in Abstimmung mit ihr festzulegen und die originale Werbeanlage am Café zu erhalten.

Es besteht kein Hinweis, dass etwaige archäologische Befunde der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kino „Gloria-Lichtspiele“. Die untere Denkmalbehörde weist darauf hin, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe der Neubebauung zum Kulturdenkmal „Gloria Lichtspiele mit angeschlossenem Café“ eine Genehmigungspflicht, insbesondere in Bezug auf die Fassaden- und Außenanlagengestaltung nach § 16 (2) HDSchG besteht. Die im Vorhabenkonzept beschriebene rasterartige Verkleidung und die in einer der Ansichtszeichnungen dargestellte Parkfläche auf dem Dach könnten nach Meinung der unteren Denkmalbehörde dem entgegenstehen, da dies zum Beispiel zu einer optischen Erhöhung durch eine zusätzliche Attika führte. Im allgemeinen dürften sich erforderliche Dachaufbauten nicht auf das Erscheinungsbild auswirken.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Zustands der Umwelt, wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen und durch äußere Einflussfaktoren. Die für das Plangebiet relevanten Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind im Folgenden zusammengefasst:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Klima, Grundwasserflurabstand) sowie von der Besiedlung durch Tiere. Pflanzen als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Pflanzen – Mensch, Pflanzen – Tiere. Abhängigkeit der Vegetation von Standortveränderungen durch die intensive bauliche Inanspruchnahme und Nutzung des Gebietes.
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Klima, Wasserhaushalt). Abhängigkeit der Tierwelt von Lebensraumbeeinträchtigungen und Störungen durch die intensive bauliche Inanspruchnahme und Nutzung des Gebietes.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den Wasserhaushalt, Vegetation und Klima. Boden als Standort für Pflanzengesellschaften und als Lebensraum für Bodentiere. Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik). Boden als Schadstoffsene und Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Boden – Pflanzen, Boden – Wasser, Boden – Mensch, Boden – Tiere. Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von der Vegetation. Anthropogene Beeinflussung des Bodens durch großflächige Versiegelung und historische Bebauung und Aufschüttungen.
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden, Klima, Vegetation und Nutzung. Erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung aufgrund bestehender Versiegelung. Abhängigkeit der Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens. Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Pflanzen- und Tierlebensgemeinschaften. Bedeutung von oberflächennahem Grundwasser für die Bodenentwicklung. Grundwasser als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Grundwasser – Mensch, Grundwasser – Pflanzen.
Luft	Lufthygienische (gesundheitliche) Situation für den Menschen. Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion. Abhängigkeit der lufthygienischen Belastung von klimatischen Besonderheiten. Luft als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Luft – Pflanzen, Luft – Mensch. Anthropogene, insbesondere verkehrsbedingte lufthygienische Belastungen.
Klima	Lokales Klima in seiner ökologischen Bedeutung für den Menschen. Klima als Standortfaktor für Vegetation und die Tierwelt. Abhängigkeit des lokalen Klimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Vegetation und Nutzung. Bedeutung von Waldfläche für den regionalen Klimaausgleich. Anthropogene Vorbelastungen des lokalen Klimas durch Bodenversiegelung.
Landschaft	Abhängigkeit des Landschafts- und Ortsbildes von Boden, Vegetation, Nutzung und kulturellem Erbe. Landschafts- und Ortsbild in seiner Bedeutung für die natürliche Erholungsfunktion. Anthropogene Vorbelastungen des Landschafts- und Ortsbildes aufgrund des derzeitigen Zustandes einer Verkehrsfläche.
Mensch	Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen. Tiere, Pflanzen, Wasser und Luft als Lebensgrundlage des Menschen. Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschafts- und Ortsbild. Einschränkung der Erholungseignung aufgrund der Unzugänglichkeit und Ausprägung als Gewerbebrache.
Kultur-Sachgüter	und Abhängigkeit von Boden, Wasserhaushalt und Klima.

3. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf den Menschen

Die geplante Neubebauung als Dienstleistungs- und Gewerbezentrum mit dem Schwerpunkt im Gesundheitswesen sowie dem Neubau eines Parkhauses verbunden mit der Aufgabe der bisherigen Parkplatznutzung wird Veränderungen der Lärmemissionen auf das Gebiet des B-Planes „Vor dem Kanaltor“ sowie dessen Umfeld bewirken. Um den Schutz der Nachbar-

schaft und der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen vor Lärmimmissionen bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sicherstellen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben²¹, deren Ergebnisse hier kurz wiedergegeben werden:

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Geltungsbereich wurden die Beurteilungspegel nach den Kriterien der TA-Lärm an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches tags und nachts ermittelt.

Im Tagesabschnitt werden an der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches bei Betrieb des Ärzte- und Wohnhauskomplexes mit angrenzendem Parkhaus die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) eingehalten. Für den Nachtabschnitt zeigt sich, dass der Betrieb der haustechnischen Anlagen sowie die Nutzung des Parkhauses mit der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung verträglich ist und die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) und für Misch- und Kerngebiete von 45 dB(A) ebenfalls eingehalten werden.

Auch hinsichtlich kurzzeitig auftretender Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA-Lärm entsprochen. Somit ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit Ärzte- und Wohnkomplex sowie Parkhaus grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist.

Für die Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplanes ist zusammenfassend festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßen siehe Punkt 6.5 und textliche Festsetzungen) bei Betrieb des Ärzte- und Wohnhauskomplexes mit dem dazugehörigen Parkhaus im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm grundsätzlich eingehalten werden.

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind teilweise erheblich durch Verkehrslärm belastet. So werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits heute überschritten.

Die künftigen Straßenverkehrsbelastungen (Prognosehorizont 2025/30) wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt. Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025/30) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt. Für die Berücksichtigung des Fluglärms wurden die Lärmkarten aus der Lärmkartierung Hessen 2007 herangezogen.

Für die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches sind laut Untersuchung keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten, da der steigende Beurteilungspegel aus Verkehrslärm deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) sowie unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Auch erhebliche Schallpegelerhöhungen, wie sie durch die Reflektion des geplanten Parkhauses befürchtet werden, sind

²¹ Lairm Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gloria Palais“ der Stadt Hanau

auszuschließen. Die mehrfach zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmte Fassadengestaltung, die die nachbarschaftlichen Denkmalschutzbelange berücksichtigt, führen zu einem Pegelerhöhung von lediglich 0,3 dB(A) auf die gegenüberliegenden Gebäude und liegen somit weit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit.

Insgesamt sind somit durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten. Schallimmissionen durch Flugbewegungen spielen im Ergebnis der Untersuchung keine Rolle, da der Fluglärm gegenüber Straßen- und Schienenverkehrslärm nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden für die der B 45 zugewandten Nordfassade des geplanten Gebäudes die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel am Tag. Berechnungsgrundlage bildeten die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall (2025/30).

Zum Schutz der geplanten Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 24 BauGB Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen an den passiven Schallschutz der entsprechenden Lärmpegelbereiche genügen. Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel LA in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenseite $R'_{w,res}$ ²² in dB (A)	
		Wohnräume	Büroräume ²³
II	55-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Weiterhin wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich geschlossen oder auf der lärmabgewandten / von der B 45, Nußallee und der Straße „Vor dem Kanaltor“ abgewandten Gebäudeseiten auszuführen sind. Zum Schutz der Nachtruhe sind außerdem in Bereichen mit Lärmpegelbereich III, wo der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

Besonnung

²² resultierendes Schallschutzmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, Lüftung zusammen)

²³ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Um die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Besonnung der anliegenden Bebauung sowie die Eigenverschattung der geplanten Gebäude zu ermitteln, wurde der Schattenwurf in einem Gutachten unter Berücksichtigung der maximal zulässigen, im Bebauungsplan festgesetzten, Gebäudehöhen sowie der Bestandssituation für verschiedene Jahres- und Tageszeiten durch ein 3-dimensionales Computermodell visualisiert²⁴.

Es wird die jeweilige Besonnungs-Situation am 21.06., am 23.09. und am 22.12.2012 um 09:00, 13:00 und 16:00 bzw. 17:00 Uhr innerhalb des Geltungsbereiches und auf den angrenzenden Flurstücken dargestellt. Für den 21.06. ergeben sich aus der graphischen Darstellung morgens und mittags keine relevante Verschattungswirkungen. Lediglich um 17:00 Uhr ist eine geringfügige Verschattung der Vorgärten auf den Grundstücken Nußallee 4 und 6 zu erwarten. Die Gebäude selbst und der überwiegende Teil des Gloria-Palais werden nicht verschattet. Eine Nutzung der Vorgärten der Grundstücke Nußallee 4 und 6 ist weder planerisch gesichert noch empirisch belegt. Nur bei dem im Südwesten liegenden Bauteil A des Gloria Palais', das sich nach Osten an das Parkhaus gegenüber dem Westbahnhof anschließt, ergeben sich sehr eng begrenzte Verschattungszonen im Bereich des Innenhofes.

Für den 23.09. ergibt sich ebenso wie im Juni morgens und mittags keine relevante Verschattungswirkung. Allerdings verschiebt sich die Verschattung in der Nußallee am späten Nachmittag in Richtung Norden, sodass gegen 17:00 Uhr die Grundstücke Nußallee Nr. 6 und Nr. 8 im vorderen Bereich betroffen sind. Die beiden Grundstücke werden gewerblich genutzt; die Nußallee Nr. 6 durch eine Karosseriewerkstatt, die Nußallee Nr. 8 durch ein Bürogebäude. Der Verschattungseffekt entfaltet somit gegen 17:00 Uhr nach Ende der regulären Arbeitszeit für die jeweiligen gewerblichen Nutzer keine Relevanz mehr. Der Bauteil A des Gloria Palais' ist ebenfalls betroffen. Für den 22.12.2012 ergibt sich ebenso wie an den beiden vorherigen Daten morgens und mittags keine relevante Verschattungswirkung. Abweichend von Juni und September wird wegen des früheren Sonnenuntergangs im Dezember die Verschattungssituation bereits um 16:00 Uhr betrachtet. Hier ergibt sich für die Grundstücke Nußallee Nr. 4, 8, 10 und 12 ein Verschattungseffekt, der jedoch einerseits das jährliche Maximum markiert und zudem kurz vor Ende der regulären Arbeitszeit um 17:00 Uhr und zum Sonnenuntergang um 16:25 Uhr kaum noch Bedeutung entfaltet. Der Bauteil A des Gloria Palais' ist hier ebenfalls betroffen.

Ausgehend von den oben angeführten Feststellungen ergibt sich aus der derzeitigen Kubatur des geplanten Gebäudes keine erheblich beeinträchtigende Verschattungswirkung. Die angrenzenden Grundstücke werden in ihrer Nutzung in üblicher Form und somit in einer zumutbaren Form beeinträchtigt. Der Verschattungseffekt ist kalendermäßig und tageszeitlich auf eine für innerstädtische Lage typische Situation beschränkt und ist im Hinblick auf die generelle Situation in innerstädtischen Lagen zumutbar.

Aufenthaltsqualität

Bestehende Freiflächen werden von der geplanten Neubebauung in Anspruch genommen. Durch die vorgesehene Grüngestaltung des geplanten Innenhofes wird aber gleichzeitig ein neuer attraktiver Aufenthaltsraum mit hoher Anziehungskraft geschaffen. Durch die geplante Neubebauung ergeben sich wesentliche Veränderungen der bestehenden Platzsituation und Blickbeziehungen. Es ist beabsichtigt, das neu entstehende Quartier in seiner Formgestal-

²⁴ Planwerkstatt, Büro für Architektur, Dipl.-Ing. Marion Junker-Weis Architektin Verschattungsstudie, Gloria Palais – Hanau, Nußallee, 08.05.2012

tung dem benachbarten und unter Denkmalsschutz stehenden ehemaligen Kino „Gloria-Lichtspiele“ anzupassen. Die geschlossene Bebauung verleiht dem Komplex darüber hinaus einen innenstädtischen Charakter. Damit wird die Aufenthaltsqualität des Areals entscheidend aufgewertet.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Die Neubebauung und Umgestaltung des Gebietes verursacht den teilweisen Verlust des Baumbestandes. Von den im Plangebiet vorkommenden großkronigen Bäumen sind voraussichtlich 3 Bäume im westlichen Bereich des Plangebiets entlang der B 45 „Nußallee“ betroffen, da sie sich im Bereich der geplanten Zufahrt zum Parkhaus befinden. Aufgrund der mit der Radwegeplanung verbundenen Umgestaltungen in den Verkehrsflächen können voraussichtlich vier weitere Bäume im Bereich B 45 Nußallee nicht erhalten werden. Zwei dieser insgesamt sieben Bäume können im Rahmen des Straßenneubaus als Straßenbäume vor Ort ausgeglichen werden. Für die restlichen fünf Bäume müssen somit außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Für die Fällung geschützter Bäume wird eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die mit Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen verbunden ist. Zu weiterem Verlust großkroniger Bäume wird es nach derzeitigem Kenntnisstand nicht kommen, da auf den gemischten Bauflächen ansonsten nur kleinkronige Bäume vorkommen und die Festsetzungen zum Bebauungsplan für Bäume, die sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden, einen Erhalt vorsehen.

Aus gestalterischen Gründen erfolgt die Anpflanzung von mindestens 15 Bäumen innerhalb des Plangebietes. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht standortbezogen festgesetzt, um der Weiterentwicklung des Freiflächenkonzeptes nicht entgegen zu stehen. Es erfolgt eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB.

In der Bauphase kann es durch die Baufeldfreimachung und insbesondere durch Baumfällungen zu Verletzungen, Tötungen und Störungen vorkommender Tiere kommen (Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG). Diese Beeinträchtigungen können durch Begrenzung der Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode und Winterruhe vermieden werden. Für Baumfällungen ist der Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November geeignet, da die möglicherweise vorhandenen Fortpflanzungsquartiere dann verlassen sind und ggf. Winterquartiere von Fledermäusen noch nicht aufgesucht wurden. Bei Baumfällungen in den Wintermonaten bis Ende März ist die Untersuchung größerer Baumhöhlen auf überwinternde Fledermäuse erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen lassen sich keine Konflikte mit den speziellen artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennen, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten.

Auswirkungen auf den Boden

Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0 ist von einer vollständigen Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung innerhalb des Kerngebietes auszugehen. Die im weiteren Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen sind ebenfalls als vollversiegelt anzusehen. Gegenüber dem Ausgangszustand wird bei Durchführung der Planung somit eine Neuversiegelung von bis zu 3.990 m² verursacht. In diesem Umfang führt die Planung zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Nutzungstyp	Abflussbeiwert	Fläche	Versiegelung
Überbaute und sehr stark oder völlig versiegelte Flächen ₁ (Kerngebiet und Verkehrsflächen Planung)		22.284 m ²	22.284 m ²
Vorversiegelung (Übertrag aus Abschnitt 2.3)	18.294 m ²		
Neuversiegelung nach Durchführung der Planung	3.990 m ²		

Hinsichtlich chemischer Bodenbelastungen ist durch die geplante Überbauung grundsätzlich eine gewisse Zustandsverbesserung zu erwarten. Nach den bisher vorliegenden umwelt- und gründungstechnischen Untersuchung ist kein Sanierungsbedarf abzuleiten, zumal infolge der teilunterkellerten Bebauung ohnehin mit einer zumindest teilweisen Sanierung der aufgefüllten Bodenschichten durch Auskoffnung zu rechnen ist.

Aufgrund der teilweisen Überschreitung der Prüfwerte für den Wirkungsgrad Boden-Mensch in den Auffüllungen im Plangebiet ist die gutachterliche Begleitung der späteren Bebauung erforderlich.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser

Während der Bauarbeiten können möglicherweise Grundwasserabsenkungen im Gebiet auftreten. Für diesen Fall ist die Grundwasserhaltung ggf. bauabschnittsweise zu betreiben, um die abzapfenden Wassermengen zu minimieren. Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwassermengen dürfte eine Einleitung in die Kinzig und eine Umweltverträglichkeitsprüfung vor Erteilung der Absenk- und Einleitgenehmigung erforderlich werden.

Die mit der geplanten Bebauung und Umgestaltung des Areals verursachte Neuversiegelung im Umfang von 3.990 m² mit Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser und führt damit zu einer gegenüber dem Ausgangszustand zusätzlichen Reduzierung der Grundwasserneubildung im Gebiet.

Auswirkungen auf Klima und Luft

Während der Bauphase ist mit erhöhten Staubbelastungen aus dem Baustellenbetrieb zu rechnen. Hierdurch kommt es, wenn auch zeitlich begrenzt, zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Umfeld. Genaue Angaben zur Dauer des Baustellenbetriebs und zum Umfang der baubedingten Staubbelastungen sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Das lokale Klima im Plangebiet und dessen Umfeld wird durch die innerstädtische Lage mit dichter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad und wenig Baumbestand bestimmt. Das Plangebiet gehört damit bereits zu dem Bereich, in dem bioklimatisch die schlechtesten Bedingungen im Hanauer Stadtgebiet zu erwarten sind. Durch seine Lage am Rande der Innenstadt sind die negativen bioklimatischen Bedingungen jedoch abgeschwächt. Die prognostizierte Neuversiegelung im Umfang von rund von 3.990 m² bewirkt aufgrund ihrer Kleinräumigkeit keine erhebliche Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse.

Mit dem zu erwartenden Baumverlust geht die klimatische Ausgleichsfunktion der betroffenen Bäume in Form verringerter Erwärmung, erhöhter Luftfeuchte und Frischluftentstehung verloren. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind die Neupflanzung von 15 Bäumen im Plangebiet und die Fassadenbegrünung des Parkhauses vorgesehen. Entsprechende klimatische Funktionen können somit nach Realisierung des Vorhabens durch die neu angelegte Bepflanzung übernommen werden.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Kulturdenkmal „Nußallee 7. Ehemalig Gloria-Lichtspiele mit angeschlossenem Café“. In einem dazu in Auftrag gegebenen kunst-historischen Gutachten²⁵ wurde die Wirkung des historischen Gebäudes und die visuelle An-sichtbarkeit analysiert und sich daraus ergebende Abstandserfordernisse untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Kulturdenkmal sich, aufgrund seiner dia-gonalen Querstellung und seiner Konzipierung als Eckbau von der geplanten carrémäßigen Neubebauung lagemäßig abhebt und durch seine weit über die Neubebauung hinaus in die Straße vorstoßende Lage auch nach Realisierung der Planung weiterhin als isoliertes Ge-bäude erlebbar bleibt. Das Denkmal bleibt in seiner Ansehbarkeit mit seiner vorderen Fassa-de und linken Seitenfassade in Fernsicht und Nahsicht ganz erhalten, in seiner rechten Längsseite zum größten Teil in Nah- und Fernsicht ganz erhalten, die Rückfassade ist in Fernsicht verdeckt, bleibt in Nahsicht jedoch erhalten. Somit kann bezüglich der Ansehbar-keit des Denkmals eine nur unwesentliche Beeinträchtigung festgestellt werden.

Die geplante Neubebauung nimmt in ihrer Kontur, Form und Gestaltung Rücksicht auf das bestehende denkmalgeschützte Gebäude, indem es dessen prägende Architekturelemente, wie den klaren Baukubus des Denkmals als symmetrischer oblonger Bau mit abgerundeten Schmalseiten aufgreift.

Die Realisierung der Planung gefährdet das Denkmal somit weder in seiner Lage, noch in Ansicht, Denkmaleigenschaften, klarer Form, städtebaulichen oder geschichtlichen Qualitä-ten. Die isolierte Lage des Denkmals ist selbst nicht Denkmaleigenschaft zu werten, sondern Ergebnis von Straßenbaumaßnahmen um 1970.

3.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen der bisherigen Gestalt und Nutzung des Areals auszugehen. Die von der Planung betroffenen Grünflächen sowie der Baumbestand würden erhalten bleiben. Die von der Stadt Hanau mit der Umgestaltung des Gebietes angestrebten städtebaulichen Ziele könnten nicht realisiert werden.

4. MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUS- GLEICH NEGATIVER UMWELTWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Standortwahl stellt bereits eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Um-weltwirkungen dar. Durch die vorliegende Planung werden innerstädtische Flächen mit er-heblichen Vorbelastungen durch Versiegelung, Lebensraumverlust und insbesondere ver-

²⁵ Gutachten zum ungestörten Erscheinungsbild des Kulturdenkmals ehem. Gloria-Lichtspiele mit an-geschlossenem Café Nußallee 7, Hanau, anlässlich des Bauprojektes Gloria-Palais Hanau (Entwurf) im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“; Dr. Claudia Stoll; Rhein-bach, 15. 05. 2012.

kehrbedingten Störungen beansprucht. Damit werden die Inanspruchnahme weniger vorbelasteter Flächen und damit verbundene erheblichere Umweltauswirkungen vermieden.

Durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen und auch im Vorhabengebiet werden Beeinträchtigungen durch Lebensraumverlust sowie der klimatischen Ausgleichsfunktionen und des Ortsbildes gemindert. Allerdings wird es planungsbedingt zu einem Verlust von voraussichtlich 7 Bäumen kommen, den es gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt zu ersetzen gilt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im Fall einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Diese Bedingung ist durch den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung darf in diesem Fall nicht verlangt werden. Die Regelung rechtfertigt sich im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung und durch das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Unabhängig davon sind allerdings für die Fällung von nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützten Bäumen Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Baumschutzsatzung verlangt, abhängig vom Stammumfang des zu fällenden Baums, eine Ersatzpflanzung durch einen großkronigen Laubbaum 1. Ordnung und bestimmter Qualität (mind. 12, 14 oder 16 cm Stammumfang). Sind Ersatzpflanzungen im erforderlichen Umfang aus tatsächlichen Gründen nicht möglich, so ist auch eine Ausgleichszahlung möglich.

5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gegenwärtig nicht vor.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Ermittlung der Eingriffsfolgen wurde im vorliegenden Umweltbericht flächen-, funktions- und schutzgutbezogen durchgeführt. Als Hilfsmittel für die Eingriffsbilanzierung dienen das Wertpunkteverfahren der Kompensationsverordnung des Landes Hessen sowie die Baumschutzverordnung der Stadt Hanau.

Die verwendeten technischen Verfahren der durchgeführten schalltechnischen, umwelt- und gründungstechnischen Untersuchungen und der Verschattungsstudie sind der entsprechenden Anlage dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Aussagen zur lokalklimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet und den zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft basieren auf grundsätzlichen Annahmen, da hierzu keine Messdaten vorliegen.

6.3 Maßnahmen zum Monitoring

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch Umweltauswirkungen, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Hanau. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen notwendig.

7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“ wird gegenwärtig als Parkplatz und von einzelnen Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetrieben genutzt. Die wenigen unveriegelten Bereiche werden durch Straßenbegleitgrün und eine größere Rasenfläche gebildet. Das Areal ist durch etwa 70 großkronige Einzelbäume und zahlreiche weitere kleinkronige bzw. noch junge oder neu gepflanzte Einzelbäume unterschiedlicher Artzugehörigkeit geprägt. Besonders hervorzuheben ist der charakteristische Altbaumbestand entlang der Straße „Am Steinheimer Tor“, der zwar in Teilen erhalten wird, jedoch nach derzeitigem Planungsstand um 7 Bäume verringert werden muss. Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt werden erforderlich.

Die Stadt Hanau möchte einen Bebauungsplan aufstellen, um eine Neuordnung des Areals vorzunehmen. Es ist beabsichtigt einen homogenen, räumlich gefassten Gebäudekomplex zu errichten, in dem ein Dienstleistungs- und Gewerbezentrum mit einem Schwerpunkt im Gesundheitswesen entstehen soll. Der Gebäudekomplex nimmt in seiner Form und Gestaltung Rücksicht auf das unter Denkmalschutz stehende, ehemalige Kino „Gloria-Lichtspiele“ und fügt es somit behutsam in die Gesamtbebauung ein. Im Inneren des Gebäudeblocks soll ein ruhiger, öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich entstehen. Im südlichen Teilbereich ist ein Parkhaus geplant, dass über die B 45 direkt angeschlossen wird. Die Neubebauung und Umgestaltung des Gebietes verursacht nach derzeitigem Planungsstand den Verlust von 3 einzelnen großkronigen Bäumen im Bereich der geplanten Zufahrt zum Parkhaus. Die Fällung ist durch die untere Naturschutzbehörde genehmigungsbedürftig. Es sind Ersatzleistungen zu erbringen. Für die übrigen Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Pflanzzerhalt festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sollen mindestens 15 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden.

Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 ist von einer vollständigen Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung innerhalb des Kerngebietes auszugehen. Gegenüber dem Ausgangszustand wird bei Durchführung der Planung eine Neuversiegelung von bis zu 3.990 m² verursacht. In diesem Umfang führt die Planung zum Verlust der natürli-

chen Bodenfunktionen und einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung durch Ableitung des über den Dachflächen anfallenden Regenwassers in die Kanalisation. Es ist geplant, im Innenhof durch Verwendung von sickerfähigem Pflaster (Drainpflaster) die Versiegelungsfläche so gering als möglich zu halten.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird und die Größe der betroffenen Grundstücksfläche unter 20.000 m² liegt, ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Unabhängig davon werden allerdings für die Fällung von nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützten Bäumen Ersatzpflanzungen erforderlich. Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführte Umweltprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass, durch die Verwirklichungen des Planes bzw. des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nach § 17 Abs. 1 UVPG entspricht die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches der Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist damit nicht erforderlich und die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB zulässig.

TEIL 3	ANHANG ABWÄGUNGSTABELLE
---------------	--------------------------------

Stadt Hanau:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanaltor“

Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zum Entwurf vom 16.05.2012

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB**

Mit Schreiben vom 16.07.2012 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung informiert. Die Angeschriebenen hatten bis zum 20.08.2012 Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 16.07.2012 bis zum 17.08.2012 statt. In diesem Zeitraum ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Gegenstand der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit waren folgende Unterlagen:

- Entwurf der Planzeichnung, Stand 16.05.2012
- Textliche Festsetzungen, Stand 16.05.2012
- Begründung mit Umweltbericht, Stand 16.05.2012
- Vorhabenkonzept, Stand 16.05.2012

KEINE STELLUNGNAHMEN

Von den Angeschriebenen gaben die folgenden keine Stellungnahmen ab:

- 04 Polizeidirektion Main- Kinzig Polizeistation Hanau II
- 05 Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie und Paläontologie
- 06 Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
- 07 Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- 08 Industrie und Handelskammer
- 10 Deutsche Telekom
- 12 Hanauer Straßenbahn AG
- 13 Hess. Gesellschaft für Ornithologie
- 14 BUND für Umwelt und Naturschutz
- 15 Magistrat der Stadt Maintal
- 16 Magistrat der Stadt Bruchköbel
- 18 Magistrat der Stadt Mühlheim
- 19 Gemeindevorstand der Gemeinde Erlensee
- 20 Gemeindevorstand der Stadt Großkrotzenburg
- 23 Gemeindevorstand der Gemeinde Rodenbach

STELLUNGNAHMEN OHNE HINWEISE UND ANREGUNGEN

In den folgenden Stellungnahmen wurden keine Hinweise und Anregungen gegeben. Belange der Angeschriebenen werden nicht berührt. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

- 09 Handwerkskammer
- 17 Magistrat der Stadt Nidderau
- 21 Gemeindevorstand der Gemeinde Hainburg
- 22 Magistrat der Stadt Oberhausen

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 1	Regierungspräsident Darmstadt, Luisenplatz 2, Kollegiengebäude 64283 Darmstadt 21. August 2012	Aus regionalplanerischer Sicht und aus naturschutzfachlicher Sicht verweise ich auf meine o.g. Stellungnahme, in der ich im Rahmen der Anhörung bereits keine grundsätzlichen Bedenken geäußert habe. Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt teile ich Ihnen Folgendes mit: Grundwasserschutz/Wasserversorgung: Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Für die in dem Bebauungsplan aufgeführten Flächen liegt eine Eintragung in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, vor. Von 1949 bis 1963 war auf einem Teil des überplanten Geländes eine Maschinenfabrik angesiedelt. Mir liegen Informationen über eine Betriebsstankstelle vor. Wie bereits im Scopingtermin erwähnt, fehlt eine gutachterliche Bewertung der Bodensituation. Eine abschließende Stellungnahme zum Bauleitplan ist erst nach Vorlage einer zusammenfassenden Bewertung aller umwelttechnischen Untersuchungen möglich. Bezüglich der hier vorgebrachten Bedenken bitte ich Sie, sich direkt mit dem zuständigen Fachdezernat unter der Telefonnummer 069/2714 2962 in Verbindung zu setzen. Kommunales Abwasser: Zu der Entwässerung gilt weiterhin meine Stellungnahme vom 10. Mai 2012 wie nachstehend kursiv wiedergegeben. Diese wird noch wie folgt ergänzt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Notwendige wasserrechtliche Zulassungsverfahren werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eingeleitet und durchgeführt. Der NRM Netzdienste Rhein-Main bestätigt in seiner Stellungnahme, dass für die Löschwasserversorgung an den vorhandenen Wasserleitungen auf der Nordostseite des Plangebietes in der Verbindungsstraße zwischen "Nussallee" und "Vor dem Kanaltor" sowie auf der Nordwestseite des Plangebietes in der "Nussallee" von Norden kommend bis auf Höhe "Martin-Luther-Anlage" fünf für die Löschwasserentnahme geeignete Unterflurhydranten zu Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten bis zur Mitte des Plangebietes beträgt ca. 70m - 150m. Für Löschangriffe von außen kann aus diesem bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsnetz eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96 m³/h) bereitgestellt werden. Ein Bodengutachten wurde am 10.09.2012 erstellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens stehen dem Planentwurf nicht entgegen. Das Bodengutachten wurde dem Regierungspräsidenten zur Stellungnahme weitergereicht. In seiner Stellungnahme vom 05.10.2012 wird die Umgestaltung/Umnutzung der Fläche für grundsätzlich möglich erachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
T 1	Fortsetzung Regierungspräsident Darmstadt	Durch den geplanten Gebäudekomplex erfolgt eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von 3.990 m². Im Innenhofbereich ist der Einbau von sickerfähigem Pflaster vorgesehen. Unter dem Punkt "Ver- und Entsorgung" steht die Aussage "Die bei der bislang erfolgten Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden in Konzepten aufgenommen und bei der weiteren Objektplanung berücksichtigt." <i>Stellungnahme vom 10. Mai 2012</i> <i>Zu der Entwässerung findet sich nur die Aussage, dass davon auszugehen ist, dass aufgrund der Lage und der vorh. Betriebe, die Flächen an alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen sind. Die Angaben zur Entwässerung sind nicht ausreichend. Die vorhandene Entwässerung ist aufzuzeigen (Trenn- oder Mischsystem). Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist anzugeben, inwieweit das Gebiet in vorhandene Entwässerungsplanungen enthalten ist, wie z. B. GEP sowie eine Aussage zum aktuellen SMUSI-Nachweis der Stadt Hanau. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist insbesondere die NW-Abteilung aufzuzeigen. Weiterhin ist anzugeben, inwieweit eine RW-Bewirtschaftung (RW-Nutzung, RW- Versickerung) im Planungsgebiet vorgesehen ist bzw. aber auch warum dort diese Maßnahmen nicht erfolgen.</i> <i>Bei größeren Baugebieten wird gemäß der Fachinformation - Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten, die Durchführung eines "Entwässerungstechnischen Wettbewerbes" empfohlen.</i> <i>Eine abschließende Stellungnahme zur Abwasserentsorgung ist aufgrund fehlender Angaben und Unterlagen nicht möglich.</i> Immissionsschutz: Grundsätzliche Bedenken bestehen von hier aus gegen die geplanten Ausweisungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 28 "Vor dem Kanaltor" nicht. Das beigelegte Prognosegutachten - Projektnummer 11114 des Ing.-Büros LAIRM Consult GmbH vom 5. März 2012 - hinsichtlich der Immissionsbelastung sowohl des Plan- als auch außerhalb des Planbereichs B-Plan Nr. 28 als auch die Verkehrstechnische Untersuchung des Ing.-Büros Masuch + Olbrisch vom 8. Dezember 2011 habe ich auf Plausibilität geprüft. Grundsätzliche Fehler habe ich nicht festgestellt.	Zur Abwicklung der Entwässerung der Flächen ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden (Wüst & Partner, 2012), dass die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung der Vorhabenfläche nachweist. Auf dieser Grundlage erfolgt im Baugenehmigungsverfahren eine weitere Konkretisierung des Konzeptes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Regelung der Abwasserentsorgung erfolgt im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
T 1	Fortsetzung Regierungspräsident Darmstadt	Soweit die Emissionsdaten des Gutachtens eingehalten werden und die von den Sachverständigen vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen festgeschrieben werden, ist von hier aus davon auszugehen, dass im Einwirkungsbereich und im /Plangebiet nicht mit schädlichen Umweltbelastungen zu rechnen ist. Entsprechend des vorgelegten Prognosegutachtens ist davon auszugehen, dass der ermittelte Beurteilungspegel, an den maßgeblichen Immissionsorten die Orientierungs-/Immissionsrichtwerte, sowohl während der Tages- als auch Nachtzeit erheblich unterschreiten. Dies ohne Zugrundelegung einer gewissen Prognoseunsicherheit sowie, wie bereits näher erläutert, unter Einhaltung der Emissionsdaten des vorliegenden Prognosegutachtens. Nichtsdestotrotz weise ich ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die Betriebe und Anlagen im Plangebiet "Vor dem Kanaltor" als auch die bereits vorhandenen Betriebe und Anlagen außerhalb des Plangebietes müssen mit evtl. Einschränkungen oder Errichtung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen rechnen, sollte nach Fertigstellung und Betrieb der Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche/Räume einwirken; dies bedeutet für die Gewerbe-/Handwerksbetriebe z.B. strikte Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung gemachten Ansätze, wie z.B.: Betriebszeiten, der Verladetätigkeiten, der An-/Ablieferungszeiten, der Öffnungszeiten, der Schallleistungspegel der stationären Anlagen usw. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung sowohl des Planbereichs als auch außerhalb des Planbereichs weise ich auf die Stellungnahme zu dem B-Plan Nr. 116 "Westbahnhof-Kanaltor" hin. Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen sende ich Ihnen als Anhang mit.	Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Erforderliche Maßnahmen sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren festzulegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solche Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.	
		In den Breichen, in denen durch Kriegsnachbauten bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis in eine Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung RP	Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Sofern die Fläche nicht sondierungsfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumungsmaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.	
		Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierungsfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden.	
		Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierungsfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.	Eine Überprüfung dieses Verdachtpunktes wurde durchgeführt. Die Messwertaufnahme und die Datenauswertung ergaben keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Die Vertikalbohrungen wurden daher für kampfmittelfrei erklärt. Eine Aussage über die Kampfmittelfreigabe wurde nur im unmittelbaren Umfeld um den jeweiligen Bohrpunkt getroffen (1,0 m Radius bzw. 6,0 m um den Verdachtpunkt). Im B-Plan wird daher noch mal darauf hingewiesen, dass vom Bauherrn vor Bodenbaumaßnahmen eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen ist.
		Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtpunkt nicht eingehalten werden kann.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt.
		Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neusten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beigelegt, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.	
		Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurden das Datenmodell KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleiters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung RP	Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie, uns nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodell KIMS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit, Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt.
		Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.	
		Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern), sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.	
		Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger Koordinaten benötigt.	
		Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v.g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.	
		Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.	
		Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistung nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3 der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.	
		Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.	
		Den Abtransport- ggf. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen-Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 05.10.2012	Nach Prüfung des Gutachtens Nr. 300/12-09 des Baugrundinstitutes Langer GmbH Langenseibold nehme ich zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:	
		Das Gutachten dokumentiert die angesprochenen chemischen Bodenbelastungen und ihre Auswirkung auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch.	
		Beim obersten Bereich des Grundstückes handelt es sich um Auffüllungen in welchen die Prüfwerte für den Wirkungsgrad Boden-Mensch teilweise überschritten werden. Eine Umgestaltung/Umnutzung der Fläche ist grundsätzlich möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der Neugestaltung der Flächen muss darauf geachtet werden den Wirkungspfad Boden-Mensch durch entsprechende mächtige Abdeckungen der belasteten Auffüllungen zu unterbinden. Hierzu sind die Regelmächtigkeiten der „Arbeitshilfe zur Verfüllung bei der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten Band 6, Teil 1“ maßgebend.	Dem Hinweis wird gefolgt. Sowohl im Umweltbericht/Vorprüfung des Einzelfalls als auch in den textlichen Festsetzungen und der Plandarstellung wird darauf hingewiesen.
		Wegen der oben aufgeführten Auffüllungen halte ich eine gutachterliche Begleitung der späteren Bebauung für erforderlich. Im textlichen Teil des B-Plans ist dieses zu formulieren.	Dem Hinweis wird gefolgt. Sowohl im Umweltbericht/Vorprüfung des Einzelfalls als auch in den textlichen Festsetzungen und der Plandarstellung wird darauf hingewiesen.
T 2	Mainz-Kinzig-Kreis Barbarossastraße 16-24 63571 Gelnhausen 06. August 2012	Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten folgende Textfestsetzungsempfehlungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 "Vor dem Kanaltor" werden Die Innenhoffassade des Parkhauses ist entsprechend des Lärmgutachtens der LAI/RM-Consult GmbH (Projekt-Nr. 11114 vom 25.04.2012, Seite 16, Ziffern 1 und 2) herzustellen.	Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind allerdings– unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.
		Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen, unbehandelte Blechkanäle von Lüftungsanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.	Die nebenstehenden Hinweise betreffen Regelungen innerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
T 2	Fortsetzung MKK	➤ Die öffentliche und private Außenbeleuchtung muss so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. ➤ An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. ➤ Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. ➤ Belästigungen durch KFZ-Beleuchtungsanlagen ist durch dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen (z.B. Blenden an den Rampen und den PKW-Abstellflächen des Parkhauses) vorzubeugen. Wasser- und Bodenschutz Aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes sind aufgrund der entfallenden Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers unsere diesbezüglichen Einwendungen hinfällig. Nunmehr soll das Niederschlagswasser auf dem Gelände gesondert abgeleitet und dann der Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Angesichts der Untergrundsituation bestehen hierzu keine Einwände.	Die nebenstehenden Hinweise betreffen Regelungen innerhalb des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 03.04.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, die weiterhin aufrechterhalten wird. Allerdings bitten wir folgenden Fehler zu korrigieren: Auf Seite 2 der Stellungnahme, vorletzter Absatz, muss es statt "... um ein Überschwemmungsgebiet" "...um kein Überschwemmungsgebiet" heißen.	Dem Hinweis wurde gefolgt.
T 3	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt/M. 31. Juli 2012	Zu der vorgelegten Planung bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
T 9	Handwerkskammer Wiesbaden, Bier- stadter Straße 45 65189 Wiesbaden 20. Juli 2012	Die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Hanau als Auftragsangelegenheit weitergeleitet. Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 11a	HEMG mbH, Leipziger Straße 17 63450 Hanau 09. August 2012	Nach Prüfung des Entwurfes mit Bearbeitungsstand vom 16.07.2012 nehmen wir zu o. g. VBP Nr. 28 wie folgt Stellung: Öffentliche Straßenbeleuchtung/Verkehrssignalanlagen: Das Areal ist komplett von der öffentlichen Beleuchtung umgeben. Sollte sich diese vorhandene Beleuchtungsanlage im künftigen Baufeld befinden, muss sie vor Beginn der Bauarbeiten vom Versorgungsnetz getrennt und demontiert werden. Im Bereich der künftigen Ein- und Ausfahrt des Parkhauses an der B 45 und der Zufahrt von der Nußallee her sind die Anlagen auf Grund der Neugestaltung umzulegen. Die Kosten für die notwendige Umlegung bzw. Sicherung von bestehenden Anlagen trägt der Verursacher. Allgemeines: Ob weitere Umlegungen wegen geplanter Neuanpflanzungen von Wegebegleitgrün (Bäumen und tiefwurzelnde Sträucher) bzw. der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden, ist davon abhängig, ob die Sicherheitsabstände gemäß der einschlägigen Regelwerke und Vorschriften eingehalten werden und die notwendige Überdeckung der Versorgungsleitung für einen sicheren Betrieb während und nach den Baumaßnahmen nicht unterschritten wird.	Der Hinweis wird bei der weiteren Objektplanung berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Grundsätzlich gilt, dass vor Außerbetriebnahme der störenden Beleuchtungskabel und -anlagen die jeweils erforderlichen Umlegungen erfolgen müssen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit von den auszuführenden Tiefbauarbeiten auch die bereits umgelegten bzw. erneuerten Leitungen und Anlagenteile vor mechanischen Einflüssen zu sichern.	
		Die Kosten für die notwendige Umlegung bzw. Sicherung von bestehenden Anlagen trägt der Verursacher.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
T 11a	Fortsetzung HEMG	Beleuchtungskabel und Anlagenteile dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt bzw. berankt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei der Errichtung von Bauwerken und der Anpflanzung von Wegebegleitgrün die in den Regelwerken vorgegebenen Sicherheitsabstände zu den Beleuchtungskabeln und -anlagen einzuhalten.	
		Auch während der Bauzeit dürfen die Kabel und Anlagenteile mit festen Baukörpern wie z. B. Containern, Kränen, Schüttgütern nicht überbaut bzw. überstellt werden. Beleuchtungskabel und -anlagen der HEMG sind, wenn sie sich auf privaten Grundstücken befinden oder errichtet werden müssen, grundbuchlich zu Gunsten der HEMG zu sichern. Vom Grundstückseigentümer ist zu gewährleisten, dass die Beleuchtungskabel und -anlagen jederzeit zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten für das Personal der HEMG bzw. deren Beauftragte frei zugänglich sind. Bei Rückfragen stehen Ihnen folgende Ansprechpartner gerne zu Verfügung: HEMG, Hr. Leppermann, 06181/365-204; SWH: Fr. Wissel, 06181/365-245.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
T 11b	NRM Netzdienste Rhein-Main Leipziger Straße 17 63450 Hanau/Main 17. August 2012	Nach Prüfung des Entwurfes mit Bearbeitungsstand vom 16.05.2012 nehmen wir zu o. g. VBP Nr. 28 wie folgt Stellung: Fachliche Stellungnahme Strom: <i>Versorgung des Plangebietes mit Strom</i> Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist grundsätzlich möglich. Wir gehen davon aus, dass Bedarf zur Errichtung einer Transformatorenstation für das Plangebiet "Vor dem Kanaltor" besteht. Die Transformatorenstation soll vorzugsweise als Fertigstation freistehend mit einer freizuhaltenden Grundfläche von ca. 20 m ² ausgeführt werden. Alternativ kann die Station auch im Erdgeschoss oder 1. Untergeschoss an der Außenseite des geplanten Gebäudes integriert vorgesehen werden. Für Mitarbeiter der NRM muss die Transformatorenstation jederzeit zugänglich sein. Voraussetzung für die Entwicklung eines Versorgungskonzeptes ist die Mitteilung des benötigten Leistungsbedarfs und die örtliche Festlegung der Lastschwerpunkte. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur empfehlen wir aus wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten den Hausanschlussraum/die Transformatorenstation an der Ecke "Nußallee"/ "Vor dem Kanaltor" des geplanten Gebäudes im Unter- oder Erdgeschoss einzuplanen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort für eine Transformatorenstation wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren abschließend geklärt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
T 11b	Fortsetzung NRM	<i>Umlegemaßnahmen Strom</i> Nach bisherigem Planstand verläuft ein Steuerkabel in der geplanten Ein- und Ausfahrt des Parkhauses an der B 45 und ein Niederspannungsverteiler steht im geplanten Einfahrtsbereich zum Gloria-Gebäude in der Nußallee. Mit größter Wahrscheinlichkeit sind die Versorgungsanlagen aufgrund der Neugestaltung umzulegen. Fachliche Stellungnahme Gas und Wasser: <i>Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser</i> Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas und Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bei der weiteren Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Versorgung des neu geplanten Gebäudes mit Erdgas ist nur aus der Gashochdruckleitung auf der Nordwestseite der B 45 "Am Steinheimer Tor" möglich. Dafür muss in dem geplanten Grünstreifen entlang der Nordwestfront des neuen Gebäudes zwischen der Fahrbahn B 45 "Am Steinheimer Tor" und dem Gehweg auf Höhe der Straßeneinmündung "Martin-Luther-Anlage" eine Gasdruckregelstation errichtet werden. In diesem Bereich ist innerhalb der Baugrenze ein freistehender und für das Personal der Stadtwerke Hanau bzw. deren Beauftragte auch frei zugänglicher Stationsstandort vorzusehen. Die Errichtung einer Gasdruckregelstation innerhalb eines Gebäudes ist nicht zulässig. Der Standort und die Gasdruckregelanlage sind grundbuchlich zu Gunsten der Stadtwerke Hanau zu sichern.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt.
		Die Versorgung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes "Gloria-Lichtspiele" kann wie bisher über den bestehenden oder bei Erforderlichkeit auch mit einem neuen Gasniederdruckanschluss aus der Gasniederdruckleitung in der Verbindungsstraße zwischen "Nussallee" und "Vor dem Kanaltor" erfolgen. Ein Anschluss das Wasserversorgungsnetz kann nur von Nordosten von der Wasserleitung in der Verbindungsstraße zwischen "Nussallee" und "Vor dem Kanaltor" erfolgen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
T 11b	Fortsetzung NRM	Für die Löschwasserversorgung stehen an den vorhandenen Wasserleitungen auf der Nordostseite des Plangebietes in der Verbindungsstraße zwischen "Nussallee" und "Vor dem Kanaltor" sowie auf der Nordwestseite des Plangebietes in der "Nussallee" von Norden kommend bis auf Höhe "Martin-Luther-Anlage" fünf für die Löschwasserentnahme geeignete Unterflurhydranten zu Verfügung. Der Abstand der Hydranten bis zur Mitte des Plangebietes beträgt ca. 70m - 150m. Für Löschangriffe von außen kann aus diesem bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsnetz eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96 m³/h) bereitgestellt werden. <i>Umlegemaßnahmen Gas und Wasser</i> Innerhalb der als Kerngebiet gekennzeichneten Fläche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gas- oder Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Hanau GmbH die einer Umlegung bedürfen. Darüber ob der bestehende Gas- und Wasserhausanschluss für das Gloria-Gebäude in seiner Form weiterbestehen kann, oder zu Gunsten eines neuen Gesamtversorgungskonzeptes entfällt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Allgemeines: Ob weitere Umlegungen wegen geplanter Neuanpflanzungen von Wegebegleitgrün (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) bzw. der Errichtung von Bauwerken erforderlich werden, ist davon abhängig ob die Sicherheitsabstände gemäß der einschlägigen Regelwerke und Vorschriften eingehalten werden und die notwendige Überdeckung der Versorgungsleitung für einen sicheren Betrieb während und nach den Baumaßnahmen nicht unterschritten wird. Grundsätzlich gilt, dass vor Außerbetriebnahme der störenden Versorgungsleitungen und -anlagen die jeweils erforderlichen Umlegungen erfolgt sein müssen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit von den auszuführenden Tiefbauarbeiten auch die bereits verlegten Leitungen vor mechanischen bzw. witterungsbedingten Einflüssen zu sichern bzw. umzulegen. Die Kosten für die notwendige Umlegung bzw. Sicherung von bestehender Versorgungsinfrastruktur trägt der Verursacher.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Um bei den Umlegungsarbeiten der Bestandsleitungen die Anschlussleitungen für die Versorgung des Planbereichs berücksichtigen zu können, ist frühzeitig das Versorgungskonzept (Anschlusswerte, Trassenführung, Hausanschlussräume, Brandschutzkonzept usw.) zusammen mit den Gebäudeplanern und den zuständigen Behörden zu entwickeln.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 11b	Fortsetzung NRM	Versorgungsleitungen und -anlagen der Stadtwerke Hanau die der öffentlichen Versorgung dienen, sind, wenn sie sich auf privaten Grundstücken oder auf nicht durch den Konzessionsvertrag abgedeckten öffentlichen Grundstücken befinden oder errichtet werden müssen, grundbuchlich zu Gunsten der Stadtwerke Hanau zu sichern. Vom Grundstückeigentümer ist zu gewährleisten, dass die Versorgungsleitungen und -anlagen jederzeit zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten für das Personal der Stadtwerke Hanau bzw. deren Beauftragte frei zugänglich sind. Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei geplanter Neuanpflanzung von Wegebegleitgrün (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) bzw. bei der Errichtung von Bauwerken die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und -anlagen gemäß der einschlägigen Regelwerke und Vorschriften einzuhalten. Versorgungsleitungen und -anlagen dürfen auch während der Bauzeit nicht mit festen Baukörpern wie z. B. Containern, Kränen usw. überbaut bzw. überstellt oder mit Schüttgütern überlagert werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Berücksichtigung finden werden die Ausführungen im Zuge der weiteren Objektplanung.
		Bei Rückfragen stehen Ihnen folgende Ansprechpartner gerne zu Verfügung: Stromversorgung (N1-PS3), Hr.Rüßmann, 06181/365-6010, Gas- und Wasserversorgung (N1-PR3), Hr. Dücker, 06181/365-272.	
T 17	Stadt Nidderau Am Steinweg 1 61130 Nidderaus 14. August 2012	Der Magistrat der Stadt Nidderau hat in seiner Sitzung am 13.08.2012 über den oben genannten Antrag beraten. Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Anregungen und Bedenken vorgebracht werden, da die Belange der Stadt Nidderau nicht berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 21	Gemeinde Hainburg Krotzenburger Straße 9,63512 Hainburg 09. August 2012	Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hainburg hat in seiner Sitzung am 07.08.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Hanau zur Kenntnis genommen und beschlossen, keine Anregungen und Bedenken geltend zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 22	Stadt Obertshausen Schubertstraße 11 63179 Obertshausen 15. August 2012	Der Magistrat der Stadt Obertshausen hat in seiner Sitzung am 13.08.2012 über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 28 "Vor dem Kanaltor" der Stadt Hanau beraten und keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
T 24	Gemeinde Schöneck Herrnhofstraße 7 61137 Schöneck 23. Juli 2012	Seitens der Gemeinde Schöneck werden zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Hanau weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.