



Stadt Hanau – Stadtteil Mittelbuchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 „Betreutes Seniorenwohnen Wassergartenstraße“



Plangebiet + Nachbarschaft in Google-Earth

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas

Ritterstraße 8 – 61118 Bad Vilbel

Tel. 06101 / 58 21 06 – Fax: 06101 / 58 21 08

info @buerothomas.com – www.buerothomas.com

Planungsstand: Februar 2014



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Grundlage	4
1.2	Ziele und Zwecke	4
1.3	Durchführungsvertrag	5
1.4	Verfahren	5
2	Bestand und planungsrelevante Rahmenbedingungen	6
2.1	Lage und Erschließung	6
2.2	Bestand	7
2.3	Umfeld	7
2.4	Planungsrecht	8
	Regionalplanung	8
	Flächennutzungsplanung	8
	Bebauungsplan Nr. 70	9
	Schutzgebiete	11
	Denkmalschutz	11
3	Landschaftsplanung / Artenschutz	12
3.1	Vegetation und Nutzung	12
3.2	Fauna / Artenschutz	13
3.3	Planung / Eingriff / Ausgleich	14
4	Geplante Entwicklung	15
4.1	Vorhaben	15
4.2	Nutzung	15
4.3	Verkehrssituation	16
5	Bauleitplanung	17
5.1	Allgemeines / Planungsrechtliche Gesichtspunkte	17
	Vorhaben- und Erschließungsplan	17
	Dorfgebiet	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	18
5.3	Maß der baulichen Nutzung	19
	Berücksichtigung des Vorhabens	19
	Städtebaulicher Zusammenhang	20
	Berechnungsgrundlagen / BauNVO	21
	Bewertung / Fazit	21
5.4	Höhe baulicher Anlagen	22
	Berücksichtigung des Vorhabens	22
	Städtebauliche Auswirkungen	22
5.5	Bauweise	23
5.6	Landschaftsplanung	23
5.7	Stellplätze	24
5.8	Weitere Festsetzungen nach Landesrecht	25
6	Wasser- und Bodenschutz / Ver- und Entsorgung	26
6.1	Allgemein	26
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange	26



Grundwasser	26
Wasserversorgung / Löschwasser.....	26
Abwasserentsorgung / Regenwasser	26
6.3 Versorgung	27
7 Weitere Rahmenbedingungen.....	27
7.1 Bodendenkmäler.....	27
7.2 Altlasten	27
7.3 Kampfmittel	27
8 Flächenbilanz / Planungsstatistik	28
9 Quellen.....	28

Weitere Teile und Anlagen

Vorhabenbeschreibung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Übersicht



1 Allgemeines

1.1 Grundlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 27.05.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Betreutes Seniorenwohnen Wassergartenstraße“ in Mittelbuchen gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Mittelbuchen, Flur 9 die Flurstücke 248/177, 169/1, 167/5, 167/10 und 170. Der Geltungsbereich wurde im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung um den westlichen Teil der Parzelle 248/177 erweitert. Dieser Bereich wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, ist jedoch nicht Bestandteil des Vorhabens. Damit besteht die Möglichkeit, eine planungsrechtliche Klarstellung dieser im Besitz des westlichen Nachbarn verbleibenden Fläche vorzunehmen.

Mit der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Östlich der Kesselstädter Straße“ in einem Teilbereich geändert.

1.2 Ziele und Zwecke

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Anlage für betreutes Seniorenwohnen zu schaffen.

Auszüge aus der Projektbeschreibung der Architekten:

... Die Anlage orientiert sich in Ausdruck und Maßstab an der dörflichen Umgebung, bestehend aus 2 Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss mit verputzten Fassaden und flach geneigtem Pultdach.

Die Größe der Anlage mit ca. 22-23 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und ggf. nutzungsnahen Dienstleistungen im Erdgeschoss ist in die Tiefe des Grundstücks entwickelt und zur Straße in kleinteilige Kopfbauten aufgelöst. Somit sind die südlichen Fassaden zur Wassergartenstraße in Breite und Höhe an die gängigen Hausformate der Umgebung angepasst.

... Als Adresse an der Wassergartenstraße entsteht ein kleiner Vorplatz, der den Zugang zur Wohnanlage, zum Gemeinschaftsraum und zu einer optionalen Gewerbeeinheit attraktiv gestaltet. Drei bis vier oberirdische Stellplätze für ein vorübergehendes Parken stehen dort zur Verfügung. Ansonsten werden alle weiteren, baurechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage hergestellt, die am westlichen Grundstücksrand angefahren wird. Somit können die Außenanlagen als private Gartenanteile und gemeinschaftliche Freiflächen angelegt werden. Dies soll



den einzelnen Bewohnern als auch der allgemeinen städtebaulichen Einfügung in den ländlichen Kontext zugutekommen.

... Das Wohnungsangebot richtet sich ausschließlich an Senioren als Nutzer. ... Es handelt sich um 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (mit ca. 52m²-85m² Wohnfläche), die jeweils über eine geschützte Loggia in südlicher und westlicher Orientierung verfügen. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bildet ein weiteres Angebot für alle Bewohner. Dieser steht den Bewohnern für gemeinsame Treffen aber auch für kleine private Anlässe zur Verfügung.

1.3 Durchführungsvertrag

Rechtlich verankert ist die Planung als „**vorhabenbezogener Bebauungsplan**“ in § 12 BauGB. Hiernach kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger – in diesem Fall die FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft mbH – auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (**Vorhaben- und Erschließungsplan**) bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise **vor** dem Satzungsbeschluss verpflichten (**Durchführungsvertrag**).

Für das Vorhaben „Betreutes Seniorenwohnen Wassergartenstraße“ wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Herstellung der Tiefgarage und der Stellplätze sowie der Außenanlagen mit Begrünung verpflichten. Für die Entwässerung ggf. erforderliche Maßnahmen zur Begrenzung des Abflusses in Verbindung mit Rückhaltemaßnahmen wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten durchführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nur Bewohner zuzulassen, bei denen ein Nutzer bzw. eine Nutzerin je Wohnung mindestens 60 Jahre alt oder mindestens zu 50 % schwerbehindert im Sinne des Sozialgesetzbuches IX ist.

1.4 Verfahren

Das Verfahren kann gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4



BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Planungsziele wird ungeachtet der Möglichkeiten des § 13 a BauGB ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Mit Schreiben vom 02.07.2013 und Fristsetzung bis einschließlich 16.08.2013 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben Anregungen und Bedenken zu äußern. Zur Erörterung der Planung fand am 11.07.2013 ein Scopingtermin statt. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 16.07.2013 bis einschließlich 16.08.2013 die Möglichkeit zur Einsicht in die Planunterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die Planung wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2013 – 08.01.2014 öffentlich ausgelegt. Die Vorhabenbeschreibung und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden mit offengelegt, um alle für die Nachbarn relevanten Informationen darzulegen.

Die nach der Offenlage eingearbeiteten redaktionellen Ergänzungen dienten lediglich der Verdeutlichung des Planungsziels und machten keine erneute Beteiligung erforderlich.

2 Bestand und planungsrelevante Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Hanauer Stadtteil Mittelbuchen in dem von Alter Rathausstraße / L 3195, Kesselstädter Straße / L 3008 und Wassergartenstraße umgrenzten Block südlich des historischen Ortskerns von Mittelbuchen. Mittelbuchen ist der urkundlich, um 800, am frühesten erwähnte Stadtteil Hanaus. Die derzeitige Einwohnerzahl wird mit ca. 4.000 angegeben. Es gibt, derzeit vor allem im Westen, ausgedehnte Neubaugebiete.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wassergartenstraße. Über diese Straße ist das Gebiet durch die L 3008 und die L 3195 auch an das überörtliche Straßennetz angebunden.



Wassergartenstraße – Blick auf das Plangebiet von Südwesten

2.2 Bestand

Derzeit ist der zum Bau der Wohnanlage für Betreutes Wohnen vorgesehene Bereich im Wesentlichen durch kleinere Nebengebäude und Frei- bzw. Gartenflächen geprägt. Mit der Aufgabe eines früher hier bestehenden Gartenbaubetriebes sind diese Flächen größtenteils ungenutzt. Die Nebengebäude sind überwiegend ebenfalls ungenutzt oder dienen als Lagerort für Gerümpel. Sie sind zudem insgesamt baufällig.

2.3 Umfeld

Beim Umfeld nördlich der Wassergartenstraße handelt es sich um eine gemischte Innenortslage. Westlich des Plangebiets befinden sich hauptsächlich Wohnhäuser, östlich ist ein kleiner Nahversorgungsladen sowie Wohnbebauung vorhanden.

Südlich der Wassergartenstraße gibt es praktisch durchgehend eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern sowie – weiter südöstlich – eine Kindertagesstätte, die über die südliche Verlängerung der Wassergartenstraße erreicht werden kann.

Südlich davon, in Ortsrandlage, sind verschiedene Einrichtungen für den Gemeinbedarf und Sportanlagen. Deren Erschließung erfolgt am Ortsrand über die Straße „Zur Breulwiese“, die als Sackgasse von der Kesselstädter Straße / L 3008 abgeht.



Vogelperspektive (Bing Maps) – alle Hauptgebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich haben 2 Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss. Auch die Gebäude im rückwärtigen Bereich sind oft bereits 2-geschossig und für Wohnzwecke ausgebaut.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr vielfältige Nutzungs- und Bebauungsstruktur, die sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung deutlich von den „Einfamilienhausgebieten“ im ländlichen Umfeld abhebt. Auch bei den Wohngebäuden dominieren eher große Häuser. Insbesondere im engeren Umfeld des Vorhabengebiets gibt es zusammenhängende Gebäudestrukturen, die gerade in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Längen von über 50 m erreichen.

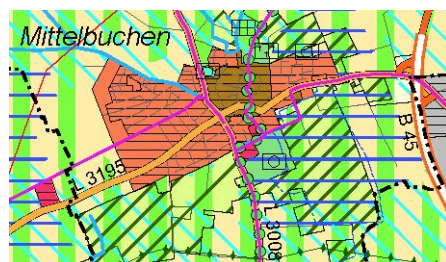
2.4 Planungsrecht

Regionalplanung

Für Hanau, als Teilbereich im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, sind Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Der Regionalplan enthält dort neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen.

Flächennutzungsplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010), der am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten ist, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan.

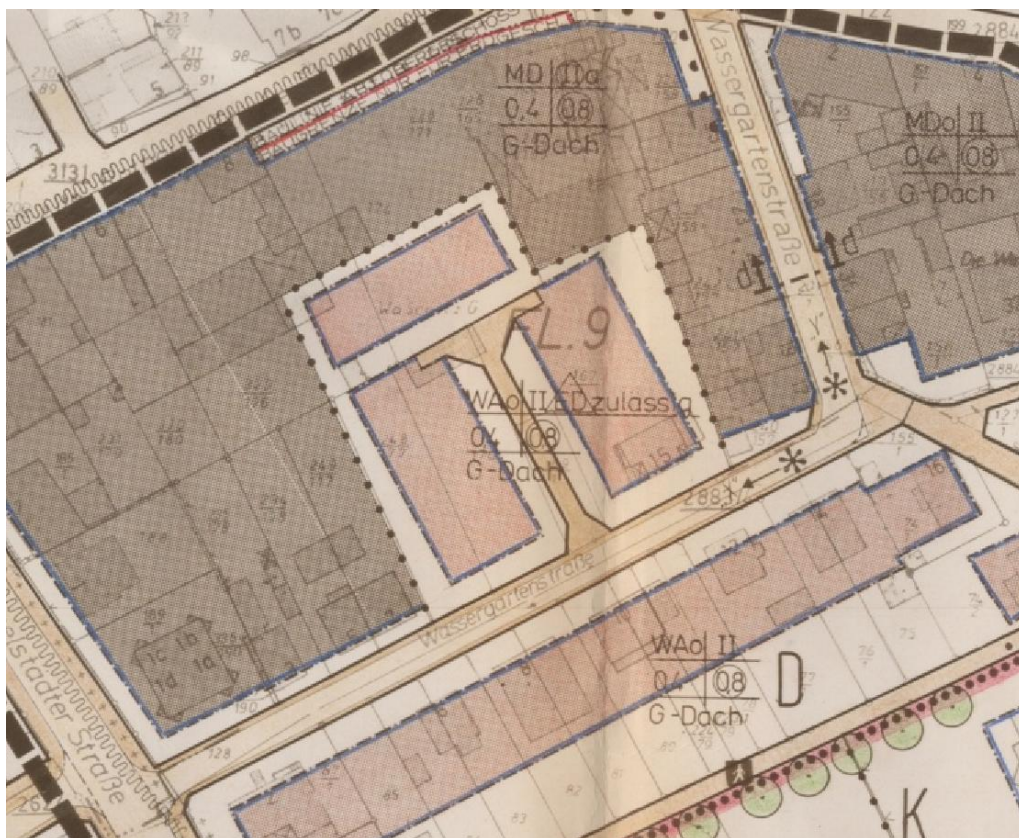


Bebauungsplan Nr. 70

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Hanauer Bebauungsplans Nr. 70 „Östlich der Kesselstädter Straße“. Der Bebauungsplan wurde am 21.05.1987 genehmigt und am 01.06.1987 bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich.

Wie andere unmittelbar angrenzende Grundstücksflächen ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet – WA – i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehen maximal 2 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vor. Festgesetzt sind geneigte Dächer. Da beim Bebauungsplan offensichtlich an eine Aufteilung in einzelne Wohngrundstücke (etwa in dem Sinne wie südlich der Wassergartenstraße) gedacht war, ist eine innere Erschließung mit einem Straßenstich festgesetzt.

Diese Festsetzungen wiederholen sich für die südlich der Wassergartenstraße gelegenen Wohngrundstücke. Die Nachbarschaft nördlich der Wassergartenstraße ist – bei gleichen Ausnutzungskennwerten – als Dorfgebiet – MD i.S. von § 5 BauNVO festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 70

Um das geplante Vorhaben „Betreutes Wohnen“ umzusetzen ist die Änderung des rechtskräftigen Plans aus verschiedenen Gründen erforderlich:

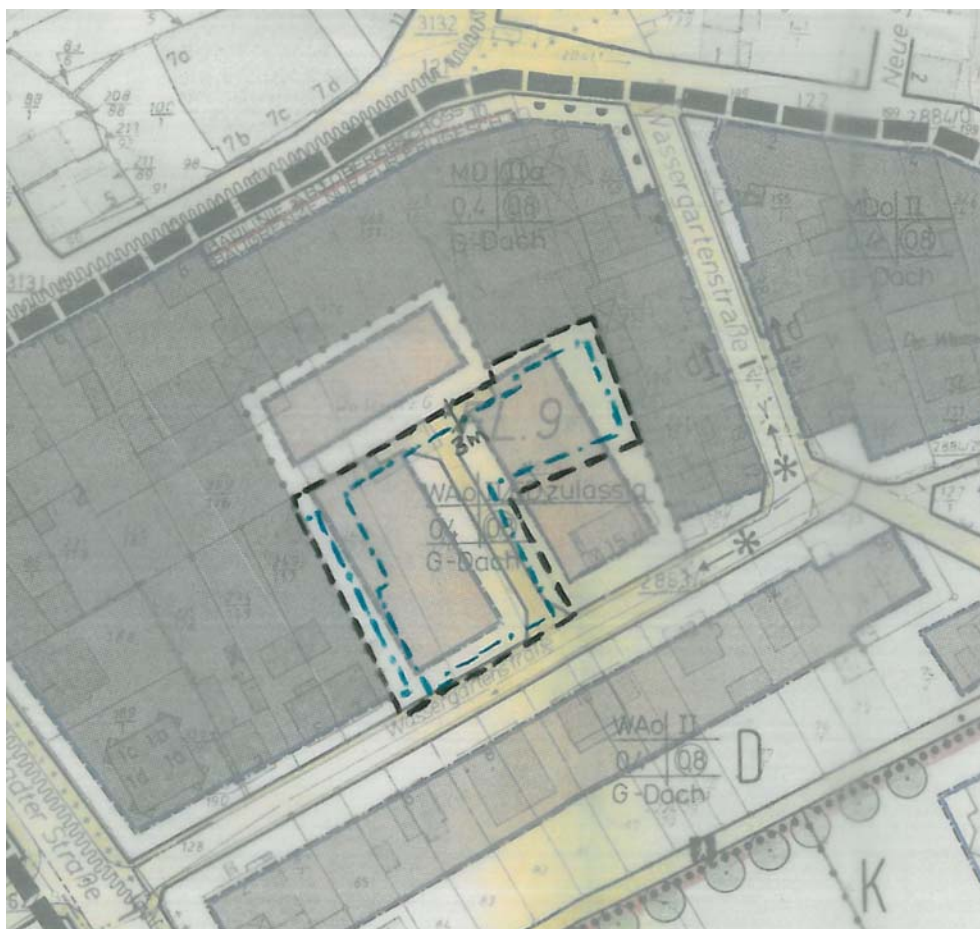


- Für das nun geplante Vorhaben kann die seinerzeit vorgesehene Innenerschließung durch eine Stichstraße entfallen.
- Damit verbunden ist die Notwendigkeit, die überbaubaren Flächen neu zu ordnen.
- Das Maß der baulichen Nutzung – GRZ 0,4, GFZ 0,8 – deckt sich nicht ganz mit den angestrebten Ausnutzungsziffern.
- Bauordnungsrechtliche Vorgaben sind in Bezug auf das Projekt anzupassen.

Zu sehen ist jedoch, dass mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan grundsätzlich die Möglichkeit einer Bebauung gegeben ist, so dass sich viele Erfordernisse für z.B. unbeplante Bereiche nicht mehr stellen. Dies betrifft natürlich in besonderem Maße naturschutzfachliche Themen, aber auch grundsätzliche Fragen der Erschließung. D.h.:

- die mit einer Neuordnung der Bebauungsmöglichkeiten durch eine Planänderung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der Planänderung als erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.
- die Erschließung in Bezug auf den Verkehr – aber auch die Ver- und Entsorgung – kann als gesichert angesehen werden.

Bereits nach den Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine verdichtete Bebauung im Blockinnenbereich zulässig. Mit der jetzigen Planung wird deshalb keine neue bzw. rückwärtige Zweite-Reihe-Bebauung ermöglicht. Da nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits überbaubare Flächen in dem betreffenden Bereich festgesetzt sind, war in der Nachbarschaft mit einer Bebauung der Flächen zu rechnen.



Überlagerung: Rechtskräftiger Bebauungsplan und Baugrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich gibt es keine naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen (Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete). Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Mittelbuchen. Konkrete Verstöße gegen die Schutzgebietsanordnung sind nicht erkennbar.

Denkmalschutz

Der nördlich der Alten Rathausstraße anschließende historische Ortskern ist Gesamtanlage i.S. von § 2 Abs. 2 Nr. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes. Außerhalb dieses – ursprünglich befestigten – Kerns ist in der Nachbarschaft des Plangebiets mit dem Haus Alte Rathausstraße 10 das Hauptgebäude eines Aussiedlerhofs als Kulturdenkmal i.S. von § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz eingetragen. Mit 2 Vollgeschossen und hohem Dachgeschoss hat das Gebäude eine gewisse Dominanz und gibt für die Nachbarschaft eine größere Maßstäblichkeit vor.



Kulturdenkmal Alte Rathausstraße 10

3 Landschaftsplanung / Artenschutz

Im Hinblick auf die innerörtliche Lage und die Existenz eines rechtskräftigen Bebauungsplans kann sich die Berücksichtigung der Umweltbelange auf die Beschreibung der bestehenden Vegetation und Nutzung und die daraus abzuleitenden Auswirkungen auf die Planung konzentrieren. Da für den Bebauungsplan die Regelungen des beschleunigten Verfahrens in Anspruch genommen werden können, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Verfahren, die aufgrund des Artenschutzes erforderlich sind, bleiben von diesen Vereinfachungen unberührt. Entsprechend wurde die Bestandssituation erfasst und bewertet. Im Mai 2013 wurde das Plangebiet mehrfach systematisch auf Brutvogel-, Fledermaus-, Amphibien- und Reptilienvorkommen abgesucht.

3.1 Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet ist nach allen Seiten von Wohnbebauung und älteren landwirtschaftlichen Gebäuden umschlossen. Der ehemalige Gärtnereibetrieb ist eingestellt, auf den früheren Beetanlagen wächst ein-bis zweijährige Spontanvegetation. Einige Beete werden noch für Gemüseanbau freigehalten.

Im Gelände stehen einzelne Zier- und Obstgehölze die ausnahmslos keine Baumhöhlen aufweisen. Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau fallen könnten, befinden sich nicht darunter.¹

Nicht mehr gemähte Rasenflächen, durchwachsende Hecken und Stauden führen zu einem insgesamt verwilderten und ungepflegten Aussehen. Im gesamten Gelände befinden sich zudem Ablagerungen von Gerümpel und Unrat sowie zahlreiche Schup-

¹ Gem. § 1 Abs.2 Baumschutzsatzung fallen darunter Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm. Maßgebend ist der Umfang in 1 m Höhe gemessen. Liegt der Kronenansatz niedriger als 1 m, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz ausschlaggebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge.



pen, Gartenhütten und Unterstände, die ebenfalls erheblich mit Gerümpel vollgestellt sind.²

Bei den befestigten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um einen kurzen Zufahrtsbereich auf der Parzelle 170 und einen mit Platten belegten Pfad im rückwärtigen Bereich auf den Parzellen 167/5 und 167/10³, der zum Wohnhaus des Alteigentümers der Gärtnerei führt.



Ungenutzte Gartenflächen – hier die Parzelle 170. Im Hintergrund das Haus Wassergartenstraße 15.

Den westlichen Abschluss zur Wassergartenstraße 7 bildet in der Mitte der Parzelle 248/177 eine Hecke aus Ziergehölzen. Etwa in diesem Bereich soll die künftige Grundstücksgrenze verlaufen. Der westliche Teilbereich dieser Parzelle wird als Hausgarten genutzt.

Der planungsrechtliche zu berücksichtigende Bestand beschränkt sich allerdings lediglich auf die derzeit bereits festgesetzten Verkehrs- und Baugrundstücksflächen.

3.2 Fauna / Artenschutz

Obwohl durch die rechtskräftige Planung bereits Eingriffe in den Bereich ermöglicht werden, sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch eine Prüfung, die auf der Erfassung des faunistischen Bestandes im Mai 2013 beruht.

² Auszug aus der faunistischen Bestandserfassung, Dr. T. Linderhaus

³ Neu gebildet im Bereich der alten Parzelle 167/6



„Auf dem Gelände war nach Tierarten aus den folgenden Gruppen zu suchen: Säugetiere (Schwerpunkt Fledermäuse), Vögel, Amphibien und Reptilien. Zudem waren auch Vertreter besonders geschützter Arten zu erfassen, z.B. Insektenarten aus dem Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie der europäischen Union.

Das Gelände wurde an insgesamt 4 Halbtagen im Mai 2013 systematisch abgesucht. Als einziger Brutvogel wurde die Amsel (*Turdus merula*) in einem der Schuppen festgestellt. Darüber hinaus wurden Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Ringeltaube, Haussperling, Kohlmeise und Girlitz als Nahrungsgäste beobachtet.

Es wurden keine adulten Amphibien im Gelände gefunden. Da keinerlei Wasseransammlungen, Teiche o.ä. im Gebiet vorhanden sind wurden auch keine Larvalstadien nachgewiesen.

Die Suche nach Reptilien, vor allem der Zauneidechsen, im Gelände blieb erfolglos. Insbesondere Holz- und Schutthaufen sowie Plattenwege, die Basaltsteinmauern des angrenzenden Wirtschaftsgebäudes und offene Bereiche der ehemaligen Beetanlagen wurden mehrfach bei geeigneter Witterung abgesucht. Zudem wurde unter Platten und Steinen erfolglos nach Blindschleichen gesucht. Es ist davon auszugehen, dass keine aktuellen Reptilienvorkommen bestehen.

Schuppen, Gebäude und Mauern wurden auf Fledermausvorkommen untersucht. Dabei wurden alle Spalten, Dachstühle und Hohlräume auf Anzeichen einer Besiedlung überprüft. Im Dachstuhl des offenen Hauptschuppens wurde über Nacht ein Fledermausdetektor deponiert. Das Gerät zeichnete keine Rufaktivität auf. Somit konnten keine Hinweise gefunden werden, dass aktuell Fledermäuse auf dem Gelände siedeln.“

Insgesamt kommt die oben zitierte faunistische Beurteilung zu dem Ergebnis, dass sich das Gelände an der Wassergartenstraße im Bearbeitungszeitraum als ausgesprochen artenarm erwies. Es wurden keine gesetzlich geschützten Arten nachgewiesen, die im Zuge der geplanten Bebauung zu berücksichtigen wären. Damit steht dem Bauvorhaben aus zoologischer Sicht nichts entgegen.⁴

3.3 Planung / Eingriff / Ausgleich

Mit der geplanten künftigen Nutzung geht grundsätzlich eine Neuordnung des durch Nebengebäude und kleinteilige unterschiedliche Frei- und Gartenflächen geprägten Plangebiets einher. Die neue Bebauung wird knapp 50% der Grundstücksflächen einnehmen. Bei der anderen Hälfte handelt es sich um Freiflächen mit einem gewissen Anteil an Erschließungsflächen und um Grünflächen.

⁴ Auszüge aus der faunistischen Bestandserfassung, Dr. T. Linderhaus



Die Ausgleichspotentiale können durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in folgenden Punkten genutzt werden:

- die textliche und zeichnerische Festsetzung einer Randeingrünung,
- die Ergänzung dieser Festsetzung am östlichen Gebietsrand durch eine vertikale Begrünung,
- die zeichnerische Festsetzung von Baumstandorten.

Mit diesen Vorgaben lässt sich sicherstellen, dass eine dem Standort entsprechende Eingrünung erfolgt. Auf einen Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann gem. § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden, da die Eingriffe bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig gelten und auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans ohnehin eine Bebauung in dem betreffenden Bereich zulässig ist. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind überbaubare Flächen und Verkehrsflächen festgesetzt und im Rahmen dieses Verfahrens bereits geprüft und abgewogen.

4 Geplante Entwicklung

4.1 Vorhaben

Die Konkretisierung des geplanten Vorhabens erfolgt in der „Vorhabenbeschreibung“. Diese Planung wird in ihren Grundzügen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Abgesehen von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Vorhabenbeschreibung verschiedene planungsrechtlich relevante, d.h. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigende Details. Dies betrifft unter anderem:

- Oberirdische Stellplätze: Diese Stellplätze sollen z.B. den gewerblichen Nutzungen zugeordnet werden. Die Schaffung einer größeren Anzahl oberirdischer Stellplätze ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich.
- Tiefgarage: Die Zufahrt zur Tiefgarage mit den Stellplätzen für Bewohner und Beschäftigte ist am westlichen Grundstücksrand vorgesehen.
- Staffelgeschoss: Das über dem 2. Vollgeschoss vorgesehene Staffelgeschoss ist bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss.
- Abstandsflächen: Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.

4.2 Nutzung

Festzustellen ist zunächst, dass mit der geplanten Bebauung ganz allgemein und abgesehen von Details die Möglichkeiten der rechtskräftigen Bauleitplanung genutzt werden. Im Hinblick auf die nun vorgesehene Nutzung lässt sich sagen:



- Die Verschiebung der Planungsziele vom üblichen Bau freistehender Wohnhäuser zur Anlage für betreutes Wohnen passt gut zum Umfeld und zur Lage im Ortskern von Mittelbuchen.
- Die Integration des betreuten Wohnens in eine innerörtliche Lage – u.a. mit ÖPNV-Anbindung und kurzen Wegen – ist, auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einem Standort am Ortsrand oder auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen.
- Durch die Entwicklung von Mittelbuchen zu einem wichtigen Wohnstandort mit ausgedehnten Neubaugebieten ergibt sich ein entsprechender Bedarf an Wohnformen für ältere Menschen. Die Anlage für das betreute Wohnen ist ein wichtiger Beitrag zur Sicherung bzw. Entwicklung der Standortqualität durch ein Angebot vielfältiger Wohnmöglichkeiten im Stadtteil.
- Die Voraussetzungen für das Wohnen in freistehenden Häusern werden mit den aktuell erschlossenen großen Baugebieten quantitativ – aber auch qualitativ – wesentlich besser abgedeckt als an der Wassergartenstraße.

Ein anderer Standort und das Festhalten an der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung ist in diesem Fall keine Alternative.

4.3 Verkehrssituation

Bei den Auswirkungen auf das Umfeld ist insbesondere die Verkehrs- und Stellplatzsituation zu betrachten.

Grundsätzlich ist gemäß rechtskräftigem B-Plan bereits eine Bebauung mit Einzelhäusern (das beinhaltet auch Geschosswohnungsbau) und Doppelhäusern zulässig. Bei dieser Bebauung wären genauso viele Wohneinheiten gleicher Größe möglich, wie jetzt geplant sind. Mit der nunmehr geplanten Bebauung können und müssen die im Umfeld bestehenden Verkehrsverhältnisse deshalb nicht grundsätzlich neu bewertet werden.

Zu sehen ist vielmehr, dass mit der Anlage für das betreute Wohnen eine in Bezug auf das Verkehrsaufkommen besonders verträgliche Nutzung vorgesehen ist. Das Verkehrsaufkommen „normaler“ Wohnhäuser bzw. von Geschosswohnungsbau, wo jeder Wohnung nach Hanauer Regelung 1,5 Stellplätze zuzuordnen sind und wo heutigen Lebensverhältnissen entsprechend mehr Fahrten / Bewohner anfallen, wäre deutlich höher. Mit dem betreuten Wohnen wird also eine Nutzung realisiert, die gegenüber dem „planungsrechtlichen Bestand“ als Entlastung in Bezug auf das Verkehrsaufkommen zu werten ist.

Unbestritten ist, dass die bestehende Verkehrs- und Parkraumsituation in der Wassergartenstraße nicht unproblematisch ist. Dies ist allerdings nicht dem geplanten Vorhaben, sondern den bereits vorhandenen Nutzungen im Bereich der Wassergartenstraße zuzurechnen ist. Im Hinblick auf die Eigentümer- und Nutzungsbelange der



vorhandenen Grundstücke kann eine kritische Verkehrs- und Parkraumsituation nicht dem Vorhabengebiet angelastet werden. Dies wäre eine Ungleichbehandlung zu Lasten des Vorhabenträgers und zu Gunsten der Eigentümer der Bestandsgrundstücke in der näheren Umgebung.

Durch das geplante Vorhaben wird die Verkehrs- und Parkraumsituation nicht so verändert, dass eine unzumutbare zusätzliche Belastung, die speziell dem Vorhaben anzulasten wäre, entstehen würde. Eine solche Veränderung würde in gleicher Weise bzw. eventuell sogar noch stärker auch durch die Umsetzung des für diesen Bereich existierenden Bebauungsplanes mit der Wohnbebauung entlang der in den Blockinnenbereich hineinführenden Stichstraße entstehen.

Hinzu kommt, dass das Gebiet an den ÖPNV angebunden und somit auch ohne Auto gut zu erreichen ist. In Ost-West-Richtung in der Alten Rathausstraße verkehren die Regionalbuslinien MKK 30 und 31. In der Kesselstädter Straße hält die Hanauer Buslinie 9 vom Freiheitsplatz, die in den Abendstunden und am Sonntag als Anrufsammeltaxi verkehrt.

Aus den genannten Gründen ist die Entwicklung des Betreuten Seniorenwohnens auch aus verkehrlicher Sicht an diesem Standort sinnvoll.

5 Bauleitplanung

5.1 Allgemeines / Planungsrechtliche Gesichtspunkte

Vorhaben- und Erschließungsplan

Entsprechend den planungsrechtlichen Erfordernissen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf das Vorhaben „Betreutes Seniorenwohnen“ bezogen. Dem Spielraum für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind somit recht enge Grenzen gesetzt. In Maßen gilt das auch für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und ihre bauliche Ausgestaltung, da die Planung unter anderem Höhenfestsetzungen trifft. Die Gebäudeplanung ist also in ihren wichtigen Grundzügen in die Planung eingegangen.

Ziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu schaffen. Dabei sind einerseits gewisse Spielräume für die mit der Umsetzung der Planung unvermeidlichen Modifikationen offen zu halten. Andererseits ist sicher zu stellen, dass die mit dem Bebauungsplanverfahren definierte städtebauliche Entwicklung eingehalten wird.



Dorfgebiet

Für das Vorhaben wird am westlichen Gebietsrand lediglich die östliche Hälfte der Parzelle 248/177 benötigt und erworben. Die andere Hälfte soll dem benachbarten Grundstück Wassergartenstraße 7 zugeschlagen werden. Diese außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans befindliche Fläche wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die Festsetzung als MD ergibt sich aus der rechtskräftigen Planung, die für das westlich angrenzende Grundstück ebenfalls Dorfgebiet festsetzt. Diese Festsetzung wurde seinerzeit aus Gründen der Bestandssicherung für die landwirtschaftlichen Betriebe und aufgrund der vorherrschenden Struktur in diesem Bereich von Mittelbuchen getroffen. Der schmale Streifen (ca. 6m) soll dem benachbarten Grundstück in seiner Nutzung und bodenordnerisch zugeschlagen werden. Eine Gliederung in zwei Baugebiete erschien verfehlt und für den Eigentümer und Nutzer hinderlich, da es sich hierbei lediglich um eine Arrondierung des MD handelt. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist aufgrund der zu vernachlässigenden Flächengröße und der bereits im Westen, Norden und Osten vorhandenen Dorfgebiete nicht zu erwarten.

Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans für den westlichen Grundstücksteil werden übernommen. Das heißt, es bleibt beim Gebietstyp MD, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschossen mit geneigten Dachflächen und abweichender Bauweise.

Dabei wird durch Festsetzung einer Baugrenze auf der Westseite der Parzelle 248/177 und eine 3 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche klargestellt, dass die „abweichende Bauweise“ des rechtskräftigen Bebauungsplans, die eine einseitige Grenzbebauung zulässt, sich in diesem Fall auf die (alte) westliche Grundstücksgrenze bezieht, wo die einseitige Grenzbebauung bereits in Anspruch genommen wird. Praktisch möglich ist also eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung nach Osten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als allgemeines Wohngebiet - „WA“ i.S. von § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ergänzt wird diese Klarstellung durch die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude nur für Personengruppen mit dem besonderen Wohnbedarf „Betreutes Wohnen“ errichtet werden dürfen. Damit ist eine Umwandlung der Wohnungen in eine normale Wohnnutzung rechtlich nicht zulässig bzw. dafür wäre eine separate Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlich. Verdeutlicht wird dies durch die Definition im Durchführungsvertrag, die die Nutzung für Wohnzwecke dahingehend einschränkt, dass ein Nutzer bzw. eine Nutzerin je Wohnung mindestens 60 Jahre alt oder mindestens zu



50 % schwerbehindert im Sinne des Sozialgesetzbuches IX sein muss. Ein Allgemeiner Hinweis stellt den Bezug zu dieser Konkretisierung des Durchführungsvertrages her.

Allgemein zulässig sind außerdem die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Damit wird die Zulässigkeit von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem betreuten Seniorenwohnen stehen, klargestellt. Dies soll eine Integration von Betrieben und Dienstleistungen wie z.B. Fußpflege, Physiotherapie oder sozialer mobiler Dienst in das Gebäude ermöglichen.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Einschränkungen tragen dem Umfeld Rechnung und ergeben sich darüber hinaus auch aus dem gewählten planungsrechtlichen Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Berücksichtigung des Vorhabens

Festgesetzt wird eine GRZ 1 von 0,5 im WA-Gebiet. Diese Grundflächenzahl begrenzt den auf dem Baugrundstück zulässigen Gebäudeanteil.

Darüber hinaus wird eine GRZ 2 festgesetzt, die die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässt. Klargestellt wird, dass dabei die Hofflächen dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigten sind. Diese Festsetzung ist darüber hinaus für die Belange des Bodenschutzes von Relevanz.

Abgeleitet aus der „Vorhabenbeschreibung“ wird die gem. § 17 Abs. 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Anspruch genommen. Die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl wird „durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.“ In diesem Sinne sind einerseits einschränkende planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung sowie zu den Stellplätzen zu werten. Andererseits wird durch die Minimierung von Flächenversiegelungen sichergestellt, dass Bereiche entstehen, die nicht baulich genutzt oder zumindest wasserdurchlässig angelegt werden. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus den landschaftsplanerischen Festsetzung zu

- einer Randeingrünung im Nordosten, Norden und Nordwesten,



- einer ergänzenden vertikalen Begrünung am Nordostrand,
- Baumstandorten.

Städtebaulicher Zusammenhang

Zu begründen ist diese Entwicklung mit der städtebaulichen Ausgangssituation und den besonderen Merkmalen des Standorts, der den Übergang einer der Entstehungszeit entsprechenden aufgelockerten Wohnbebauung südlich der Wassergartenstraße zur dichten Bebauung des Ortskerns an der alten Rathausstraße bildet:

- Auf den Grundstücken, welche das Plangebiet im Block Alte Rathausstraße / Kesselstädter Straße / Wassergartenstraße umgeben, nimmt allein der Gebäudebestand ca. 40% der Flächen ein (ca. 4.800 qm von 12.200 qm). Zusammen mit den Erschließungs-, Stellplatz und Garagenflächen, die für diese Planung nicht weiter erfasst wurden, ist somit von einem Bestand auszugehen, der den für das Plangebiet vorgesehen Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf die GRZ entspricht (s. „Schwarzplan“ der Übersichtskarte).
- Es handelt sich um eine Planung in bebautem Gebiet und zudem um einen Standort, der aufgrund der innerörtlichen Lage mit seiner vorhandenen Infrastruktur für das betreute Wohnen bedeutsam ist. Insgesamt ermöglicht die städtebauliche Bestandssituation jedoch kein größeres Grundstück für das Vorhaben.
- Nach Prüfung verschiedener Optionen in Mittelbuchen hat sich gezeigt, dass die Standortmerkmale an der Wassergartenstraße auch gegenüber größeren Grundstückszuschnitten besondere Vorteile für die geplante Nutzung aufweisen.
- Alle Hauptgebäude im selben Block und nahezu alle Wohnhäuser südlich der Wassergartenstraße haben 2 Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss. Bei den zahlreichen Nebengebäuden handelt es sich oft um große Scheunen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bereits der rechtskräftige Bebauungsplan keine „kleinteilige“ Bebauung vorgibt. Bei einer konventionellen Wohnbebauung wären z.B. sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungsbau möglich und in Anbetracht der innerörtlichen Lage sogar wahrscheinlich. Auch der Gebäudebestand in der direkten Umgebung ist bereits durch Geschosswohnungsbau geprägt. Insbesondere im engen Umfeld des Vorhabengebiets gibt es zusammenhängende Gebäudestrukturen, die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Längen von über 50 m erreichen – also länger sind, als die geplante Bebauung.

Im Übrigen wird das Bauvorhaben an die Höhenverhältnisse der Umgebungsbebauung angeglichen und überragt diese nicht. Die Gebäude der Umgebung und das Neubauvorhaben stehen gleichberechtigt nebeneinander.

Das geplante Vorhaben und die planungsrechtlichen Grundlagen halten sich somit an den vorhandenen bzw. planungsrechtlich vorgegebenen Maßstab.



Berechnungsgrundlagen / BauNVO

Beim Maß der baulichen Nutzung sind bei näherer Bewertung die unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen der jeweils zugrunde zu legenden BauNVO maßgeblich. Dem Alter des rechtskräftigen Plans entsprechend wäre diesem die BauNVO 77 zugrunde zu legen, der aktuellen Planänderung hingegen die im Aufstellungszeitraum wirksam gewordene Änderung der BauNVO mit Stand 20.09.2013. Entscheidend ist, dass nach der „alten“ BauNVO die Flächen von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind. Nach der aktuellen BauNVO hingegen sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Im Ergebnis führen diese unterschiedlichen Berechnungsmodalitäten dazu, dass sich ein ähnliches Bild ergibt, obwohl der „neue“ GRZ-Wert höher ist.

Das heißt: Das in der Änderung vorgesehene, gegenüber dem rechtskräftigen Plan geringfügig höhere Maß der baulichen Nutzung führt im Ergebnis zu einer praktisch gleichwertigen Ausnutzung. In diesem Sinne ist die vorgesehene Differenzierung in GRZ 1 und GRZ 2 eine Klarstellung.

Bewertung / Fazit

Vor diesen Hintergründen lässt sich das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung städtebaulich begründen und ausgleichen.

Hinzu kommt, dass gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB in der geltenden Fassung zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ausdrücklich die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Die überbaubaren Flächen halten einen Grenzabstand von 3 m ein und schaffen damit den für die Objektplanung benötigten Spielraum. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grundstücksgrenze ausgedehnt, um dieses erforderliche Bauteil bauleitplanerisch zu sichern. Dies wird erforderlich, da die Tiefgaragenzufahrt direkt an der Grundstücksgrenze geplant ist und diese Grenzbebauung die nach HBO zulässige Länge von 15 m voraussichtlich überschreitet.



5.4 Höhe baulicher Anlagen

Berücksichtigung des Vorhabens

Der Bebauungsplan nutzt die Möglichkeit, die vorgesehene Höhenentwicklung der Wohnanlage planungsrechtlich zu sichern. Festgesetzt wird eine **maximale Traufhöhe** mit 7 m, die sich entweder auf die Traufhöhe als Schnittlinie Außenwand / Dachhaut oder, bei der geplanten Bauform mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss, auf die Höhe der über dem obersten Vollgeschoss liegenden Brüstung bezieht.

Bei einem Staffelgeschoss darf die Traufhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Oberkante Dachhaut) 9,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf insgesamt 10 m nicht überschreiten, um eine maximale Höhenentwicklung im Gebiet zu gewährleisten.

Im Sinne der Nachbarschaft wird außerdem festgesetzt, dass bei geneigten Dächern von **Staffelgeschossen** die (höhere) Firstseite nach Osten bzw. Süden auszurichten ist.

Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist die Hinterkante des dem Baugebiet vorgelagerten Gehweges.

Mit dieser Höhenentwicklung fügt sich die geplante neue Bebauung – wie die Architektenzeichnung verdeutlicht – in das Umfeld ein.



Ansicht Ost / Schnitt – BF Architekten

Städtebauliche Auswirkungen

Im Verfahren wurden Bedenken aus der nördlichen angrenzenden Nachbarschaft in Bezug auf Teilaspekte, wie die mit der neuen Bebauung mögliche Höhenentwicklung und die dadurch bewirkte Verschattung, vorgebracht. Bei der geplanten Bebauung sind die in der HBO vorgegebenen Abstandsvorschriften eingehalten. Deshalb führt das Vorhaben auch nicht zu einer unzumutbaren Verschattung der umliegenden Gebäude. Auch planungsrechtlich besteht bei der hier vorhandenen Gesamtbebauungssituation kein Anlass, weitergehende größere Abstände vorzusehen. Die Mindestzufuhr von Licht, Luft und Sonne ist damit in Bezug auf das Rücksichtnahmegebot defi-



nirt worden. Das Rücksichtnahmegebot vermittelt keinen Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung der einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks oder darauf, dass eine Nachbarbebauung Verschattungswirkung in einem größeren Umfang zu vermeiden oder zu minimieren hat, als es das Abstandsflächenrecht fordert.

Bei näherer Betrachtung schöpft darüber hinaus die geplante Bebauung die derzeit planungsrechtlich gebotenen Möglichkeiten nicht aus. Zulässig ist derzeit eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss. Für das vorgeschriebene geneigte Dach gibt es keine weiteren Vorgaben. Damit ist bei den üblichen Abmessungen eines Wohngebäudes (10 m Hausbreite, 45°-Dach) eine Firsthöhe um ca. 11,5 – 12 m möglich. Das ergibt sich im Übrigen auch aus der Bestandssituation. Die Planung bleibt mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10 m deutlich unter diesem Wert.

Das geplante Pultdach wäre als geneigtes Dach gemäß rechtskräftigem B-Plan ebenfalls bereits zulässig gewesen, genauso wie die beiden Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.

5.5 Bauweise

Das Umfeld des Vorhabens ist entsprechend der Lage im Ortskern von Mittelbuchen, durch eine sehr dichte städtebauliche Struktur geprägt, die mit der heute bei Neubaugebieten üblichen „offenen“ Bauweise nicht erfasst würde. Es gibt straßenseitig Bereiche, in denen die Hauptgebäude keinen seitlichen Grenzabstand einhalten. (Im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO wäre hierfür eine „abweichende Bauweise“ festzusetzen.) In rückwärtigen Grundstücksbereichen bilden aneinander gebaute Nachbargebäude eine „geschlossene“ Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 3 BauNVO. Das heißt, die Bestandsstrukturen sind – deutlich – über 50 m lang.

Zwischenzeitliche Überlegungen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets ebenfalls eine „abweichende Bauweise“ festzusetzen, um planungsrechtlich ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu ermöglichen, sind inzwischen gegenstandslos. Da sich das geplante Gebäude innerhalb der bei offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m bewegt, wird offene Bauweise – „o“ – festgesetzt.

5.6 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan sichert die Umsetzung der in der „Vorhabenbeschreibung“ vorgesehenen Eingrünung bzw. den Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher.

In den nördlichen Randbereichen sind Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt, die als Randeingrünung anzulegen, zu pflegen und in ihrer Ausprägung nachhaltig zu sichern sind. In diesen Flä-



chen sind die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen und insgesamt durch Neupflanzungen im Sinne einer durchgehenden Randeingrünung zu ergänzen.

In den Festsetzungen ist im Übrigen detailliert klargelegt, wie und mit welcher Pflanzenauswahl Gehölzpflanzungen zu erfolgen haben.

Diese Randeingrünung wird am Ostrand durch eine weitere landschaftsplanerische Vorgabe ergänzt, die eine vertikale flächenhafte Begrünung der auf den benachbarten Grundstücken befindlichen Nebengebäude festsetzt.

Außerdem sind drei Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt, um eine Eingrünung auch mit höherwüchsigen standortgerechten Gehölzen zu gewährleisten.

Ungeachtet dessen ergibt sich aus der weiteren Konkretisierung des geplanten Vorhabens eine entsprechend auch in Bezug auf die Außenanlagen weiter ausgearbeitete Vorhabenbeschreibung. Dabei werden Aspekte des Ortsbildes, gärtnerische und landschaftspflegerische Grundsätze und das Nachbarrecht berücksichtigt. Dies wird zum Teil bereits in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im weiteren in den Durchführungsvertrag eingehen.

5.7 Stellplätze

Im WA-Gebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze lediglich in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass in den nicht überbaubaren Randbereichen keine weiteren Stellplätze entstehen und somit die Befestigung von Freiflächen im Sinne des Bodenschutzes reduziert wird.

Anzahl der Stellplätze: Im Bebauungsplan werden 0,5 Stellplätze / Wohneinheit festgesetzt. Dieser Wert ist ein abgestimmter Kompromiss, der den besonderen Bedingungen des betreuten Wohnens Rechnung trägt und z.B. von einer größeren Mobilität der Bewohner als bei einem Altenheim ausgeht. Zum Vergleich: Bei „regulären“ Geschosswohnungen werden nach der Hanauer Stellplatzsatzung je Wohnung 1,5 Stellplätze gefordert. Für Alten-, Behindertenwohn- und Pflegeheime gem. 1.6 der Satzung wäre lediglich 1 Stellplatz für 6 Heimplätze erforderlich. Da die Stellplatzsatzung für betreutes Wohnen keinen Stellplatzbedarf vorgibt, ist eine der Nutzung angepasste Berechnung anzuwenden.

Da sich die Zulässigkeit des Vorhabens nicht nur aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern zusätzlich auch aus dem mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) ergibt, sind die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans rechtlich verbindlich und die Angaben hieraus können für die Stellplatzberechnung herangezogen werden.



Konkret bedeutet dies:

Rechnerischer Stellplatzbedarf: 14 Stellplätze, davon sind für 22 Wohnungen (x 0,5) 11 für die Wohnungen nachzuweisen und 3 für die Gewerbeeinheit.

Planerisch nachgewiesen sind insgesamt 18 Stellplätze, davon 14 in der Tiefgarage und 4 weitere oberirdisch, die den auf den Nutzungszweck ausgerichteten und planungsrechtlich ermöglichten gewerblichen Nutzungen zuzuordnen sind.

Dadurch ergibt sich ein Überhang von 4 Stellplätzen für andere Zuordnungen. Der Spielraum erhöht sich weiter, wenn statt der Gewerbeeinheit eine weitere Wohnung gebaut wird. Dann wären statt der 18 geplanten rechnerisch lediglich 12 Stellplätze erforderlich.

Klärend ist festzustellen, dass bei den zusätzlichen Nutzungen keine Vereinsnutzung o.ä., sondern nur eine private Nutzung vorgesehen ist.

Durch die gewerblichen Nutzungen sind keine gebietsuntypischen Verkehre zu erwarten. Solche Nutzungen sind eindeutig durch § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO und mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 zulässig. Eine – planungsrechtlich mögliche – weitere Einschränkung wird im rechtskräftigen Plan nicht vorgenommen. Auch in diesem Zusammenhang werden also die speziellen Regelungen zur geplanten Wohnanlage restriktiver ausfallen als die derzeit bestehenden Nutzungsmöglichkeiten. Nur am Rande ist anzumerken, dass mit dem benachbarten Kiosk bereits der enge Rahmen einer reinen Wohnbebauung erweitert ist.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass der Vorhabenträger aufgrund von Erfahrungswerten aus fast 2.000 gebauten Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens den tatsächlichen Bedarf statistisch mit einem Durchschnittswert von 0,37 festgestellt hat. In der Regel bewegt sich danach der Stellplatzbedarf zwischen 0,3 und 0,5 Stellplatz pro Wohnung.

5.8 Weitere Festsetzungen nach Landesrecht

Die Höhe neu errichteter Einfriedungen im WA wird auf max. 1,6 m begrenzt. Damit wird einerseits dem Sichtschutz der neuen Wohnanlage Rechnung getragen. Andererseits werden Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, wie sie mit zu hohen Einfriedungen verbunden sein können, vermieden. Zulässig sind Laubgehölzhecken und transparente Zäune.



6 Wasser- und Bodenschutz / Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemein

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Hinweise zu Wasser- und Bodenschutz vorgebracht:

- Aus der Lage im Wasserschutzgebiet heraus ergeben sich verdichtete Prüfpflichten für eine eventuelle Lagerung von Heizöl.
- Ein Antrag auf wasserrechtliche Zulassung einer Erdwärmenutzung hat keine Aussicht auf Erfolg.
- Für den Bau einer Tiefgarage wird eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Dies stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
- Möglicherweise wurden im Rahmen der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei im Plangebiet Brunnen genutzt. Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserverunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu beseitigen.

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Grundwasser

Wie in den Tallagen von Mittelbuchen insgesamt ist auch im Plangebiet mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Für die Löschwasserversorgung werden vom Brandschutzamt der Stadt 96 cbm/h gefordert⁵. Aus dem öffentlichen Netz stehen 48 cbm/h zur Verfügung. Die aus dieser Differenz resultierenden Fragen werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Mit dem Bauantrag wird ein Brandschutzgutachten eingereicht.

Abwasserentsorgung / Regenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, über einen vorhandenen Mischwasserkanal in der Wassergartenstraße, zur Kläranlage hin. Das Plangebiet ist in den vorliegenden Planungen / Entwürfen der Stadt Hanau (GEP Hanau sowie SMUSI-Nachweis) enthalten. Die Entwässerung ist grundsätzlich als gesichert anzusehen. Die konkreten Einleitbedingungen werden im Zuge der Entwässerungsplanung festgelegt.

⁵ Stellungnahme vom 22.11.2013



Da im GEP Hanau und im SMUSI-Nachweis nur ein geringer Versiegelungsgrad von 40% für das Plangebiet angesetzt wurde, können für das Vorhaben ggf. Maßnahmen zur Begrenzung des Abflusses in Verbindung mit Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden, die der Vorhabenträger auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes wird verwiesen, wonach Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu verwerten oder direkt in ein Gewässer einzuleiten ist. Eine Verwertung ist durch Sammeln und Verwendung, z.B. für die Toilettenspülungen gegeben. Eine Einleitung in ein Gewässer ist durch einen Anschluss an die Grabenverrohrung in der Wassergartenstraße möglich. Daher ist eine Grundstücksentwässerung im Trennsystem möglich.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und den im Gebiet anstehenden starkbindigen Böden⁶ ist eine Versickerung von gesammeltem, nicht verschmutztem Oberflächenwasser auf dem Grundstück, die nach HWG grundsätzlich anzustreben ist, nicht möglich.

6.3 Versorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

7 Weitere Rahmenbedingungen

7.1 Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

7.3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flä-

⁶ Baugrundgutachten, Geotechnisches Büro Meßmer, Seligenstadt, Mai 2013



chen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden.

8 Flächenbilanz / Planungsstatistik

Vorhaben- und Erschließungsplan ca.	1.989 qm
einbezogene MD-Fläche ca.	274 qm
Gesamtfläche ca.	2.263 qm

9 Quellen

Der Bearbeitung des Bebauungsplans haben unter anderem zu Grunde gelegen:

A) Hanauer Plangrundlagen und Untersuchungen

- 1992 – ifp / Institut für Planungsdaten: Klimagutachten der Stadt Hanau
- 2011 - Regionaler Flächennutzungsplan, Fassung zur Genehmigung
- 2013 – LINDERHAUS, Dr. Tapio: Faunistische Bestandserfassung
- Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren

B) Allgemeine Unterlagen:

FICKERT / FIESELER: BauNVO, 7. Aufl. 1992 und 11. Aufl. 2008, Kohlhammer, Stuttgart

SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, München, Beck