

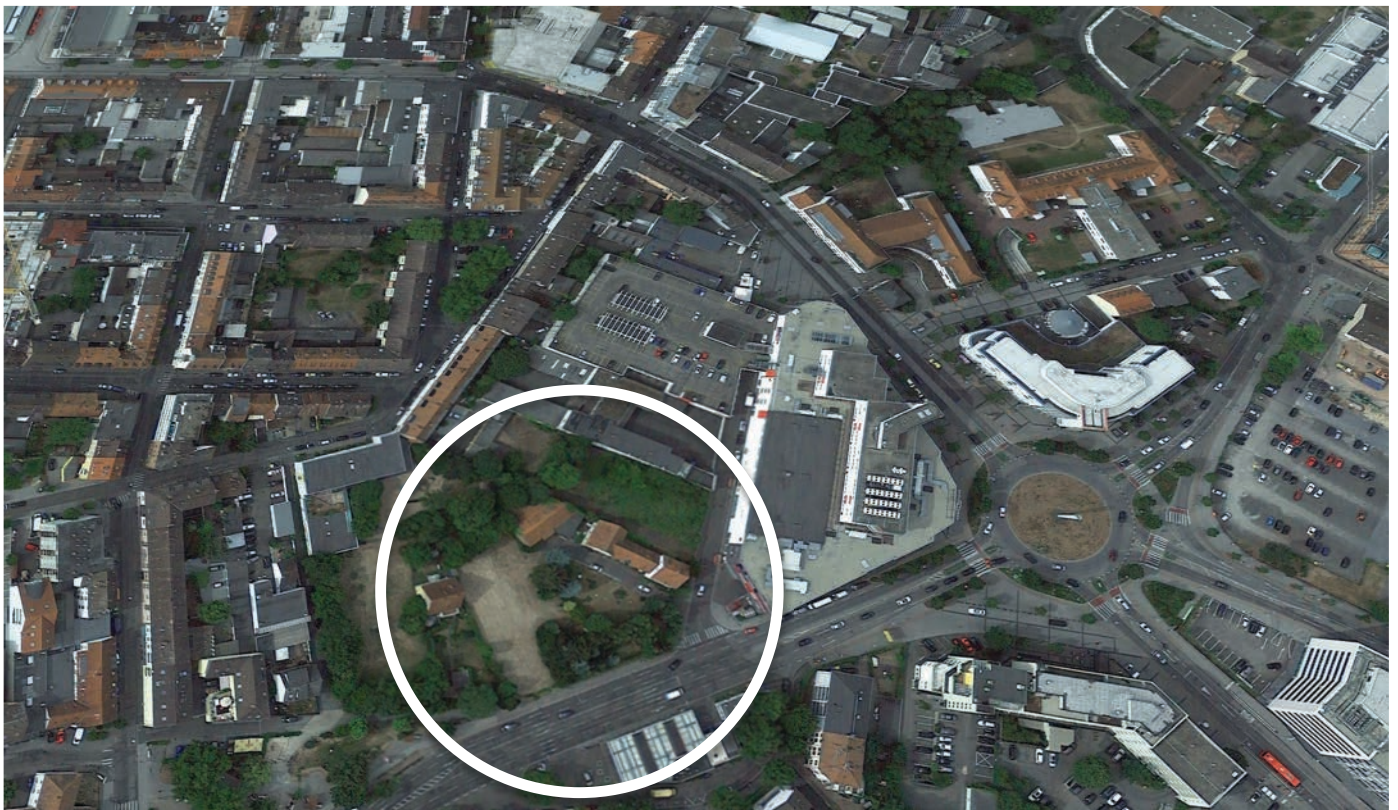


Stadt Hanau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36

„Wallweg“

BEGRÜNDUNG



Plangebiet + Nachbarschaft aus Google Earth

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: November 2017

Die Begründung ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung im Hanauer Anzeiger am 13.01.2018 rechtskräftig.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Grundlage	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	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	Nachbarschaft	8
2.4	Planungsrecht	9
	Regionalplanung	9
	Flächennutzungsplanung	9
2.5	Sonstige Rahmenbedingungen	10
	Schutzgebiete	10
	Bodendenkmäler	10
	Kulturdenkmäler	11
	Altlasten	11
	Kampfmittel	13
3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	13
4	Umweltrelevante Gesichtspunkte	15
4.1	Wirkfaktoren	15
4.2	Schutzgutbezogene Betrachtung	16
	Tiere und Pflanzen	16
	Boden	16
	Wasser	17
	Klima	17
	Landschaft / Stadtbild	18
	Mensch	18
5	Bauleitplanung	19
5.1	Vorhabenbeschreibung	19
5.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	20
	Vorhabengebiet	20
	Einbezogene Flächen	20
5.3	Art der baulichen Nutzung	21
	Ausgangslage	21
	Allgemeines Wohngebiet	23
	Mischgebiet	24
5.4	Maß der baulichen Nutzung	25
	Grundsätzliches	25
	GRZ und GFZ	26
	Baugrenzen / Baulinien / überbaubare Flächen / Bauweise	28
	Zahl der Vollgeschosse	29
	Gebäudehöhen	29
5.5	Immissionen / Lärmschutz	32
	Lärmschutzwand	32



Brüstungselemente.....	32
Grundrissorientierung / Außenbauteile.....	32
Fenster	33
Loggien	33
DIN 4109	33
Nutzung II	33
Tiefgarage	34
Immissionsschutz allgemein.....	34
5.6 Stellplätze	34
5.7 Erschließung / Geh- und Fahrrecht	35
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	35
Geh- und Fahrrecht	36
5.8 Festsetzungen nach Landesrecht	36
5.9 Landschaftsplanung.....	36
6 Beurteilung von Eingriff und Ausgleich.....	37
7 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	38
7.1 Vermeidungsmaßnahmen	38
7.2 Ausgleichsmaßnahmen	39
8 Ver- und Entsorgung.....	39
8.1 Wasserversorgung.....	40
8.2 Energieversorgung	40
8.3 Strom	40
8.4 Abwasser	41
9 Flächenbilanz / Planungsstatistik.....	42
10 Quellen	42

Weitere Teile und Anlagen

Bestandskarte mit Geländeprotokoll
Vorhabenbeschreibung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
Gutachtliche Stellungnahme (Geräuschemissionen)
Potenzialeinschätzung Artenschutz
Baugrundgutachten mit orientierender Analyse
Kampfmitteldetektierung



1 Allgemeines

1.1 Grundlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 14.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Wallweg“ gefasst. Ergänzend wurde beschlossen:

- Der Bebauungsplan Nr. 61 „Nürnberger Tor“ vom 16.05.2081 wird für den Bereich nördlich der Straße „Wallweg“ geändert.
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 61.2 „Nürnberger Tor“ vom 21.09.1987 wird aufgehoben.
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 61.8 „Wallweg / Friedrich-Ebert-Anlage“ vom 04.06.2007 wird aufgehoben.

Das Plangebiet liegt zwischen Wallweg und Gärtnerstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hanau, Flur 32, die Flurstücke mit der Nr. 200/2, 203/1, 203/2, 206/1, 210/5, 219/2 sowie die Flurstücke 208/2, 192/4 und 190/14 teilweise.

Das Plangebiet umfasst ca. 8.016 m². Davon entfallen auf den Vorhabenbereich (siehe Anlage 1) knapp 5.500 m².

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Auszüge aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss:

Für die Stadt Hanau gibt es unverändert eine Nachfrage nach Wohnraum. Dieser Nachfrage kann im bebauten Bereich durch Nachverdichtung begegnet werden, wenn eine städtebaulich angemessene Dichte im Bestand nicht gegeben ist.

Im Plangebiet südlich der Kindertagesstätte Brüder-Grimm sind einige Grundstücke nördlich und westlich des Wallweges mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung vorhanden, die unter Berücksichtigung der Lage in der Innenstadt baulich besser ausgenutzt werden können.

....

Der Teilbereich des Plangebietes, der südlich der Kindertagesstätte Brüder-Grimm liegt, wird derzeit als ergänzendes Außengelände der KiTa genutzt und ist durch die Stadt Hanau angepachtet (Flurstück 21 0/5). Vorgesehen ist, mit dem Eigentümer des Flurstücks 210/5 einen neuen Pachtvertrag mit max. 20jähriger Laufzeit und einer bereits heute preislich vereinbarten Ankaufsoption für die Stadt abzuschließen. Für den Fall, dass der neue Pachtvertrag vor Ablauf von zwanzig Jahren durch den Verpächter außerordentlich gekündigt wird, soll auch dort eine Bebauung mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen zulässig sein.



Eine explizite Ausrichtung auf altersgerechtes Wohnen (Stichwort betreutes Wohnen, Wohnungsmix) findet in den aktuellen Entwürfen, nach Absprache mit dem Vorhabenträger, nicht mehr statt. Das Bauvorhaben erfüllt die in der HBO festgesetzten Vorgaben zur Barrierefreiheit. Eine Verbesserung des verpflichtenden Standards wird jedoch angestrebt und ist wahrscheinlich.

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 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**).

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende Festlegungen getroffen:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Bezug zur Vorhabenbeschreibung innerhalb festgelegter Durchführungsfristen,
- Regelungen zu den angestrebten Nutzungen in den Gebäuden
- Darstellungen von den Grundrissen der Gebäude
- Darstellungen der Fassaden und Fassadendetails zur Sicherung der stadtgestalterischen Qualität
- Regelungen zur Gewährleistung eines hinreichenden Schallschutzes
- notwendige Regelungen zur Erschließung des Vorhabens
- Weitere vertragliche Bestimmungen zu Sicherheitsleistungen, Kostentragung des Verfahrens und Haftungsausschluss zugunsten der Stadt.

Für das Vorhaben wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Herstellung der Stellplätze sowie der Außenanlagen mit Begrünung verpflichten.

1.4 Verfahren

Mit der Lage und der Größe des Plangebiets sind die Voraussetzungen für die Überplanung der Fläche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren auch von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird im Hinblick auf die u.a.



mit der Innenstadtlage verbundenen komplexen Zusammenhänge, kein Gebrauch gemacht.

Durchgeführt wird somit ein 2-stufiges Bebauungsplanverfahren.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuchs, das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 geändert worden ist, angewandt. Ausweislich der in § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB normierten Grundlagenregelung werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, wenn nichts anderes bestimmt ist. Für Verfahren, die förmlich vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, also vor dem 13.05.2017, eingeleitet worden sind, gilt dies nach Maßgabe von § 245c BauGB allerdings nur dann, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Vorliegend wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits im Juni / Juli 2016 eingeleitet. Das Verfahren kann daher auf Grundlage der bis zum 13. Mai 2017 geltenden Fassung des BauGB abgeschlossen werden.

2 Bestand und planungsrelevante Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet ist Teil eines im Umbruch befindlichen Bereichs am Südrand der Hanauer Innenstadt. Früher war hier die Grenze der barocken Befestigungsanlagen („Wallweg“). Heute ist im Osten mit dem „City-Center“ der Anfang der Haupt-Einkaufszone der Stadt. Den Nordrand bildet das Parkhaus des City-Centers. Im Norden verläuft die Gärtnerstraße, die beiderseits durch Bauten des Wiederaufbaus nach dem Krieg geprägt ist. Im Nordwesten ist die „Kindertagesstätte Brüder Grimm“. Das südlich daran anschließende Grundstück ist unbebaut und als Spielfläche der Kindertagesstätte zugeordnet. Südlicher Abschluss dieses Innenstadtbereichs ist ein Abschnitt des Hanauer Innenstadtrings, die Friedrich-Ebert-Anlage. Im Westen gibt es zwischen dem Wallweg und der Friedrich-Ebert-Anlage eine Grünanlage. Südlich der großen Verkehrsachse ist ein „Inselgrundstück“ mit einer Tankstelle.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über den östlichen Abschnitt des Wallwegs. Dieser ist sowohl von der Nürnberger Straße als auch für den von Osten kommenden Verkehr von der Friedrich-Ebert-Anlage her anzufahren. Direkte Zufahrtsmöglichkeiten zum Vorhabengebiet von Westen gibt es nicht. Der an die Stresemannstraße angebundene Abschnitt des Wallwegs endet im Osten im Bereich der Grünanlage und erschließt den einbezogenen Bereich.



Zwischen dem westlichen Abschnitt des Wallweges bzw. der Grünanlage und der Gärtnerstraße gibt es eine Fußgängerverbindung. Diese ist zugleich die Westgrenze des Plangebiets. Vom östlichen Abschnitt des Wallweges geht eine öffentliche Wegeparzelle ab, die nicht mehr an die Gärtnerstraße angebunden ist und als Sackgasse endet. Hier ist im aktuellen Stadium die Ostgrenze des Plangebiets. Die daran anschließenden Grundstücke bis zum Parkhaus des City-Centers bleiben ausgeklammert.

Durchaus planungsrelevant und deshalb in diesem Zusammenhang anzusprechen sind im übrigen Überlegungen, die Friedrich-Ebert-Anlage aktuellen Standards und verkehrlichen Erfordernissen entsprechend umzubauen. Es gibt Ansätze, den für Kfz nutzbaren Bereich der Fahrbahn prinzipiell auf jeweils 1 Richtungsfahrbahn plus Abbiegespuren zu reduzieren und vor allem beidseitig Radwege anzulegen. Solche Veränderungen werden erheblichen Einfluss auf die Lagequalität des Vorhabens und die weitere Entwicklung des Hanauer Innenstadtrings haben. Die skizzierte „Umbruchsituation“ bei nicht adäquat genutzten Grundstücken gibt es auch im verkehrlichen Bereich – mit den entsprechenden Wechselwirkungen für die Möglichkeiten in der baulichen Entwicklung.

2.2 Bestand

Das Vorhabengebiet umfasst die 4 Flurstücke 203/1, 203/2, 200/2 und 206/1 mit zusammen rund 5.429 qm¹.

Die Flurstücke 203/1 und 206/1 werden zusammenhängend genutzt. Die Bebauung konzentriert sich als einseitige Grenzbebauung auf den Nordrand des Grundstücks 203/1. Die Abfolge der Gebäudeteile – straßenseitiges Haupthaus, Nebengebäude, Scheune – entspricht einer landwirtschaftlichen Hofreite. Das Flurstück 203/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die Freiflächen sind als Hausgarten einzustufen.

Der sehr große Freiflächenanteil hängt mit der früheren Nutzung als Gärtnerei zusammen. Nach deren Aufgabe gab es eine Restnutzung zu Wohnzwecken. Diese Nutzung wurde aufgrund eines Brandes aufgegeben.

Das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 203/2 ist vom ehemaligen Gärtnereigelande durch einen Zaun getrennt und ebenfalls ungenutzt.

Die im Nordosten angrenzende öffentliche Wegeparzelle 200/2, endet als Sackgasse und hat derzeit keine Verkehrsfunktion.

¹ Ermittelt aus der digitalen Katasterkarte



In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einbezogen

- das im Westen angrenzende Flurstück 210/5, das unbebaut und als Rasenfläche angelegt ist und von der an der Gärtnerstraße gelegenen Brüder-Grimm Kindertagesstätte als Bolzplatz genutzt wird,
- die im Westen angrenzende öffentliche Wegeparzelle 219/2 und damit verbunden der daran anschließende westliche Streifen der Parzelle 208/2, die eine Verbindungsfunktion zwischen Wallweg / Friedrich-Ebert-Anlage und Gärtnerstraße haben,
- Teilbereiche der Wegeparzelle 192/4 des Wallweges und ein Streifen der südlich daran anschließenden Grünfläche (Parzelle 190/14) zwischen Wallweg und Friedrich-Ebert-Anlage.

2.3 Nachbarschaft

Die im Nordosten anschließenden Grundstücke bis zum Parkhaus des City-Centers sind bebaut. Eine der Lage angemessene Nutzung ist nicht zu erkennen. Teilweise sind die Gebäude auch ungenutzt.

Im Westen schließt sich bis zur Stresemannstraße eine gemischte Nutzung an. Die Bebauung hat straßenseitig überwiegend drei Vollgeschosse.



Plangebiet + Umfeld von Westen aus Bing Maps – in dieser Umgebung wirkt die Nutzung des Gebiets wie ein Fremdkörper



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 neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen.

Flächennutzungsplanung



Der Regionale Flächennutzungsplan (Reg-FNP 2010, der am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten ist), stellt das Plangebiet, wie seine nähere Umgebung, als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dar.

Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht demnach in den südlichen und östlichen Teilen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Lediglich die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche weichen von dieser Darstellung ab. Da diese betroffene Fläche insgesamt jedoch nur knapp unter 4.000 qm groß ist und damit für das WA die Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha im RPS/RegFNP 2010 unterschreitet, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich nicht erforderlich.

Abgesehen davon, ergibt sich aufgrund des Verfahrens gem. § 13a BauGB kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Danach kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplan Nr. 61 „Nürnberger Tor“

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 "Nürnberger Tor" vom 16.5.1981. Der Bebauungsplan Nr. 61 "Nürnberger Tor" soll für den Bereich des VEP 36 geändert werden. Mit der nunmehr vorliegenden Abgrenzung des VEP Nr. 36 werden zudem die Bebauungsplanverfahren 61.2 Nürnberger Tor (Aufstel-



lungsbeschluss vom 21.9.1987) und 61.8 "Wallweg / Friedrich-Ebert-Anlage" (Aufstellungsbeschluss vom 4.6.2007) überplant.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 61.2 wurde das Ziel verfolgt, auf der Fläche Spielanlagen für die Kindertagesstätte, eine Schulsportanlage für die Brüder-Grimm-Schule und eine Bebauung westlich des Wallweges als Mischgebiet zu ermöglichen. Ziel des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 61.8 war es, die langfristige Sicherung der Kindertagesstätte an diesem Standort und eine neue städtebauliche Entwicklung nach Maß und Art der Nutzung der Umgebung zu ermöglichen. Die Planungsansätze der beiden Bebauungsplanverfahren 61.2 und 61.8 entsprechen nicht mehr den derzeitigen Zielen, daher werden die Aufstellungsbeschlüsse nicht mehr weiter verfolgt. Mit dem VEP 36 sollen für das derzeit als Erweiterung der KiTa-Freifläche genutzte Grundstück (Flurstück 21 0/5) zwei zeitlich aufeinander folgende Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden. Für einen Zeitraum von max. 20 Jahren soll die Fläche als Freifläche für die Brüder-Grimm Kindertagesstätte und anschließend als Baufläche für eine Misch- oder Wohnnutzung festgesetzt werden.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 ist das Plangebiet überwiegend als Baugrundstück für Gemeinbedarf-Sporthalle / Grünfläche festgesetzt. Die Wegeverbindung westlich der Kindertagesstätte zwischen Gärtnerstraße und Wallweg wird in ihrer Funktion erhalten. Ein schmaler, östlicher Bereich des Plangebietes liegt in einem als Kerngebiet festgesetzten Bereich.²

2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich liegt im Verlauf der historischen Wallanlage Hanaus. Insofern ist mit historischen Funden während der Bautätigkeiten zu rechnen. Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans Funde der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit (Urnenfelderkultur-Brandgräber) bekannt sind. Weiterhin gibt es dokumentierte historische Strukturen der barocken Wallanlagen im Bereich Wallweg Kreuzung Stresemannstraße (unterirdischer Tunnel). Aufgrund dieser Situation sind sämtliche Bodeneingriffe archäolo-

² Auszüge aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2015



gisch zu begleiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Ein allgemeiner Hinweis klärt den grundsätzlichen Umgang mit Bodenfunden.

Kulturdenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler. In Gegenlage zum City-Center befindet sich an der Nürnberger Straße im Nordosten das Wachthaus des Nürnberger Tors. Die baulichen Reste des seinerzeitigen Empfangstors wurden wegen der Baumaßnahmen für das City-Center auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Form des Wachthauses wieder aufgebaut. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der räumlichen Entfernung nicht. Das gleiche gilt für das nordwestlich gelegene Straßengitter, die Gesamtanlagen und Einzeldenkmäler der Hanauer Neustadt, die aufgrund der bereits erfolgten Überformung durch die Neubauten am Ring keine bedeutende Beeinträchtigung durch das Plangebiet erfahren.

Altlasten

Eine Besonderheit bezüglich des Bodenschutzes ergibt sich aus Lage an der früher unmittelbar angrenzenden Befestigungsanlage der Stadt Hanau mit dem ehemaligen Stadtgraben. In den 1950er Jahren wurde der Stadtgraben insbesondere mit Trümmerschutt verfüllt, woraus sich vielerorts Boden- und Bodenluftbelastungen ergeben haben.

Aufgrund des geotechnischen Berichts der im Juli 2016 durchgeführten Baugrunduntersuchung kann folgendes festgehalten werden:

Zur Erkundung des anstehenden Bodenaufbaus wurden im Grundrissbereich des Vorhabens stichprobenhaft verteilt insgesamt 10 Rammkernsondierungen vorgenommen. Dabei zeigten sich an den Bohrpunkten unterschiedliche Bodenauflagen. In den befestigten Teilen befinden sich Pflastersteine auf Splittbett und in den übrigen Bereichen eine durchwuzelte Oberbodenauflage aus feinsandig und organisch durchsetzten Schluffen bzw. teils auch schluffig, organisch und teils kiesig durchsetzten Sanden / Feinsanden.

Darunter fanden sich verschieden mächtig aufgefüllte und / oder zumindest umgelagerte Böden, welche sich aus unterschiedlich stark schluffig, teils tonig und überwiegend auch kiesig durchsetzten Sand- bzw. auch Feinsandschichten in vorrangig mitteldichter, teils auch lockerer und mitteldichter bis dichter Lagerung sowie teils auch aus sandig und kiesig durchsetzten Schluffschichten in weicher bis steifer Konsistenz zusammensetzen. Darüber hinaus ergaben sich innerhalb der Auffüllungen- soweit im Sondierrohr erkennbar- in teils völlig heterogener Verteilung teils auch eingelagerte Bauschutt- bzw. Fremdanteile wie beispielsweise Ziegel-, Ziegelbruch-, Beton-, Kohle-, Keramik-, Tonscherben-, Dachschiefer- und Buntsandsteinbruchreste. Unterhalb der Auffüllungen ergaben sich bis zu den jeweiligen Endteufen teils in Wechselfolge ge-



wachsene Sand-, Schluff- und vereinzelt auch Tonschichten. Hierbei handelt es sich um teils unterschiedlich stark schluffig (teils auch mit schluffig-sandigen Lagen) und teils kiesig durchsetzte Sande in locker-mitteldichter, mitteldichter und teils auch mitteldichter bis dichter Lagerung, um sandig und teils tonig auch organisch durchsetzte Schluffe mit weichen bis steifen Konsistenzen sowie auch um eine schluffig und organisch durchsetzte Tonschicht in steifer Konsistenz.

In diesem Zusammenhang konnten nach rein geruchlich-organoleptischen Betrachtungen während der Probenahme, abgesehen vom grundsätzlichen Vorhandensein der teils bauschutthaltigen Auffüllungen, keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Daher wurde ergänzend zur Baugrunduntersuchung im August 2016 eine orientierende Analyse von 5 Bodenmischproben nach LAGA-Parameterliste vorgenommen. Danach ergaben sich an den aus den Auffüllungen untersuchten Bodenmischproben analysetechnisch die LAGA Klassen Z1 (eingeschränkter offener Einbau), Z2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen), Z0 (uneingeschränkter Einbau) und an den aus den nachfolgenden gewachsenen Bodenschichten zusammengestellten Mischproben jeweils die LAGA-Klasse Z0 (uneingeschränkter Einbau). Die einzelnen Ergebnisse der Proben und die Zuordnung der Bohrstellen sind den erstellten Gutachten zu entnehmen und beziehen sich auf diese stichprobenhafte Bohrungen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind bei einer Verwertung bzw. Entsorgung die Angaben, Auflagen und Empfehlungen der einschlägigen Merkblätter zu beachten. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine besonderen Auswirkungen.

Eine spätere Planung auf dem einbezogenem Bereich muss bauordnungsrechtlich die geltenden Schutzziele ebenfalls einhalten. Eine entsprechende Untersuchung muss daher im Rahmen der Ausführungsplanung beauftragt werden.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich abfallrechtlich belastete Auffüllungen vorliegen. Daher sind Erdbauarbeiten gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Der Umgang mit Funden und die weitere Vorgehensweise ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Klargestellt wird auch, dass die Verwertung von Bauschutt und Straßenaufbruch (auch RC-Material) nur als Bestandteil technischer Bauwerke (Unterbau von Straßen und Gebäuden) zulässig ist. Für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht eignet sich ausschließlich Bodenmaterial. Dabei sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie die Z0 - Werte der LAGA für Parameter, für die Vorsorgewerte nicht festgelegt sind, anzuwenden.³

³ Stellungnahme technischer Umweltschutz vom 05.07.2017



Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Zentrum Hanaus, welches im Zweiten Weltkrieg Bombenabwurfgebiet war. Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wurde darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetailauswertung ein Verdachtspunkt ermittelt wurde, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Im Juli 2016 wurde eine Kampfmitteldetektierung im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden 10 Bohransatzpunkte kampfmitteltechnisch überprüft und keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Die Kampfmittelfreiheit gem. ATV DIN 18323, Abschnitt 3.4.2 VOB/C ist damit gegeben. Diese Freigabe bezieht sich ausschließlich auf die Sondierpunkte der Baugrunduntersuchung. Von Seiten des Sachverständigen und vorbehaltlich der gemachten Ausführungen bestehen keine Bedenken zur Nutzung der untersuchten Bereiche.

Für eine spätere Planung insbesondere in dem einbezogenem Bereich sind die entsprechenden Untersuchung im Rahmen der Ausführungsplanung zu beauftragen.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Daher ist bei allen Flächen, in denen nicht bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, eine Überprüfung auf Kampfmittel vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten und Bauarbeiten, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich.

Sollten bei weiteren Arbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle bzw. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Juni 2016 wurde das Plangebiet in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten überprüft. Daraus ergeben sich folgende Befunde:⁴

- Im Rahmen der geplanten Gebäudeabrisse, der Überbauung von Grünflächen sowie Baumfällungen ist keine Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie zu erwarten.

⁴ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Stüben, Juli 2016



- Im Rahmen der Gelände- und Gebäudeuntersuchungen konnten keine Säugetiere (Bilche, etc.) oder deren Spuren nachgewiesen werden - abgesehen von Spuren des Steinmarders in zwei Gebäuden.
- Hinsichtlich der Fledermausfauna werden durch den Abriss von Gebäuden rechtlich geschützte Lebensstätten sowie potenzielle Lebensstätten in Form von geschützten Strukturen in Nischen und Hohlräumen der Dachstrukturen (Ortgang, Dachüberstände, etc.) sowie ein feuchter, frostfreier Gewölbekeller mit Einflugmöglichkeit über das Dachgeschoss der Großen Scheune verloren gehen. Bezüglich des untersuchten Baumbestands konnten vor allem aufgrund des noch überwiegend relativ jungen Alters der Bäume und der meist geringen Stammdurchmesser keine geeigneten Baumhöhlen (inkl. Spechthöhlen) oder Rindenspalten nachgewiesen werden, die für Fledermäuse eine Bedeutung als Lebensstätte hätten. Gleichwohl muss bei Fledermäusen berücksichtigt werden, dass diese lineare Gehölzstrukturen, wie die entlang der Außengrenzen des Eingriffsgebiets und insbesondere entlang der stark frequentierten Straße, der Friedrich-Ebert-Anlage, als Leitstrukturen bei ihren Jagd- und Transferflügen nutzen. Durch eine engere Bebauung als bisher kommt es unweigerlich zur Einschränkung der Nahrungshabitate von Fledermäusen im Eingriffsgebiet. Im Stadtgebiet von Hanau ist jedoch davon auszugehen, dass ausreichende Nahrungshabitate in einem Umkreis von weniger als 1 km vorhanden sind.
- Hinsichtlich saP (=spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) relevanter Reptilien im Allgemeinen sowie der streng geschützten Zauneidechse im Besonderen sind im Eingriffsgebiet Vorkommen weder bekannt noch wahrscheinlich.
- Hinsichtlich der Vogelfauna werden durch den Abriss von Gebäuden rechtlich geschützte Lebensstätten sowie potenzielle Lebensstätten in Form von geschützten Lagen auf Balken, Mauervorsprüngen, in Nischen und Hohlräumen der Dachstrukturen (Ortgang, Dachüberstände) für Gebäudebrüter, wie Hausrotschwanz, Hausperling, etc. verloren gehen. Bisher konnten keine Spuren oder Nester weiterer Gebäudebrüter nachgewiesen werden. Bezüglich des untersuchten Baumbestands konnten vor allem aufgrund des noch überwiegend relativ jungen Alters der Bäume und der meist geringen Stammdurchmesser keine geeigneten Baumhöhlen (inkl. Spechthöhlen) nachgewiesen werden. Weiterhin konnten keine Horste entdeckt werden, jedoch stehen 2 Nadelbäume im Verdacht, in der Vergangenheit regelmäßig Elstern bzw. Rabenkrähen als Standort ihrer Nester gedient zu haben. Die Nester von zum Beispiel Rabenkrähen dienen häufig als Grundlage für Folgenutzer, wie baumbrütenden Turmfalken, Baumfalken, Mäusebussarden u.a. Arten. Somit müssen diese als geschützte Lebensstätten gewertet werden, da eine Abnahme von Altnestern der Rabenvögel lokal immer auch eine Abnahme der Zahl der Nistmöglichkeiten der streng geschützten Greifvögel zur Folge haben kann. Durch eine dichtere Bebauung als bisher käme es unweigerlich zu einer Einschränkung der Nahrungshabitate von Brutvögeln und Nahrungsgästen im Eingriffsgebiet. Im Stadtgebiet von Hanau ist jedoch davon auszugehen, dass es sich bei den betroffenen Vogelarten in aller Regel



überwiegend um sogenannte „Allerweltsarten“ handelt, deren lokale Population von einer dichteren Bebauung nur gering betroffen sein dürfte.

Die detaillierten Untersuchungen sind der Artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen.

Fazit

Insgesamt sind keine Hindernisse für einen Abbruch der Gebäude bzw. eine Fällung der Gehölze in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Winterruhe – also ab Oktober – zu erkennen. Im Rahmen dieser Arbeiten sollte – wie beim Haus Wallweg 33 – eine begleitende Beobachtung veranlasst werden. Unter Gesamtbetrachtung bestehen bei Beachtung und planerischer Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Bedenken, das Vorhaben zu befürworten.

4 Umweltrelevante Gesichtspunkte

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die weiteren Aussagen in diesem Sinne beschränken sich deshalb auf wenige Feststellungen:

4.1 Wirkfaktoren

Die Überprüfung im Hinblick auf

- zeitlich beschränkte baubedingte Wirkfaktoren,
- die mit Errichtung neuer baulicher Anlagen entstehenden anlagenbedingte Wirkfaktoren und
- die mit dauerhafter Nutzung entstehenden betriebsbedingte Wirkfaktoren

hat zu berücksichtigen, dass der gesamte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teil einer durch Nutzung und Verkehr hoch belasteten Innenstadtlage ist. Dies ergibt sich auch durch das bestehende Planungsrecht. Im Westen ist Mischgebiet i.S. von § 6 BauNVO, im Bestand durchsetzt mit regulären Gewerbebetrieben. Im Osten / Nordosten ist planungsrechtlich Kerngebiet i.S. von § 7 BauNVO, das in Bezug auf den Störungsgrad wie ein Gewerbegebiet einzuordnen ist. Im Süden ist der stark belastete Innenstadtring, der in diesem Abschnitt den Lückenschluss zwischen der B 45 im Westen und der nach Osten abgehenden B 43 herstellt.

Die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung fügt sich in diesen Zusammenhang ein. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind nur im geringen Umfang zu erwarten. In Bezug auf das „Schutzgut Mensch“ ist vorrangig, dass mit der neuen Bebauung den Besonderheiten der Situation z.B. in Bezug auf Lärmschutz Rechnung getragen werden kann. Für die im Westen und Norden vorhandenen Wohnungen ist die Arrondierung der Bebauung und der damit verbundene Abschluss der Innenstadt zum Ring hin insgesamt positiv. Die Funktionalität der relativ großen



Freiflächen für das Umfeld ist schon aufgrund der Einzäunung, aber auch wegen der schlichten Vegetation, bei der Rasenflächen dominieren, gering.

4.2 Schutzgutbezogene Betrachtung

Tiere und Pflanzen

Mit der Erweiterung der baulichen Nutzung werden noch bestehende Freiflächen versiegelt. Die dort derzeit vorhandene Vegetation ist naturschutzfachlich von geringer Bedeutung – s.o. Eine Beeinträchtigung von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten kann aufgrund einer Potenzialeinschätzung Artenschutz im Juni 2016 für das Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden. Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen minimiert und ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die erforderlichen Fällanträge für die im Plangebiet befindlichen Gehölzen gem. Baumschutzsatzung der Stadt Hanau zu berücksichtigen. Vor einer Fällung muss sicher gestellt werden, dass keine Tierarten beeinträchtigt werden. Die Fällung der Gehölze sollte daher möglichst in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen.

Vorgesehen und aufgrund der geplanten Erdüberdeckung von ca. 80 cm ohne weiteres möglich, ist darüber hinaus eine angemessene Bepflanzung mit mittelgroßen flachwurzelnden Bäumen entsprechend der Artenliste. Auf die geforderte Bepflanzung nach Stellplatzsatzung wird textlich hingewiesen.

Boden

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung dieses bis dato nicht der Lage entsprechend genutzten Innenstadtbereichs trägt dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in besonderem Maße Rechnung.

Bezüglich der Bedeutung für den vorsorgenden Bodenschutz werden die ausgeführten Ziele des Bauleitplans zu Grunde gelegt.

Als wesentliche Ziele des Bodenschutzes sind in jedem Fall die in § 1 BBodSchG (Bezugnahme auf die Bodenfunktionen) und § 1 HAltBodSchG verankerten Ziele und die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Erhalt und die sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu benennen. Besonders dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden trägt die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Gebäuden und Innenentwicklung ausdrücklich Rechnung.



Aufgrund der bereits baulich genutzten Flächen ist eine Neubewertung der im Bodenflächenkataster genannten Böden, des Bodenertragspotenzials und der Bodenfunktionsbewertung nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen baulichen Nutzung als gering einzustufen.

Als Grundlage für ggf. erforderliche Bodenuntersuchungen im Rahmen der Ausführungsplanung können die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte Baugrunduntersuchung und die orientierende Analyse von Bodenmischproben dienen.

Eine spätere Planung insbesondere in dem einbezogenem Bereich muss die geltenden Schutzziele ebenfalls berücksichtigen.

Wasser

Da eine Tiefgarage vorgesehen ist, ist absehbar, dass eine Grundwasserhaltung durchgeführt werden muss. Wasserrechtliche Vorgaben und Gesetze, z.B. für die Zulassungen bauzeitiger Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser, sind zu berücksichtigen. Von Seiten des Main-Kinzig-Kreises wird darauf hingewiesen, dass durch die großflächige Grundwasserbelastung im Hanauer Stadtgebiet mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen sowie durch die relative Nähe zu Schadensfällen ein Untersuchungs- und Überwachungskonzept sowie ggf. eine Aufbereitung erforderlich ist. Vorhandene Grundwasseraufschlüsse sind zurück zu bauen. Von weiteren nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Bebauung ist nicht auszugehen.

Klima

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung und insbesondere des Umfeldes halten sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima in Grenzen. Zusätzliche Eingriffe entstehen durch die Höhe der geplanten Gebäude, die jedoch in der Nachbarschaft insbesondere entlang des Rings keine Ausnahme darstellen werden.

Nach dem Klimagutachten der Stadt Hanau von 1992 zeigen sich in den Innenstadtbereichen die negativen Auswirkungen der Baumassenverdichtung auf die bioklimatisch-lufthygienische Situation besonders deutlich in Form einer geringen nächtlichen Abkühlung, reduzierten Austauschvorgängen im Straßenniveau, ausgeprägten Wärmeemissionen und einer starken Aufheizung exponierter Flächen. Um dem entgegenzuwirken, wird empfohlen, den Durchgrünungsgrad und den Luftaustausch innerhalb der aktuellen Bebauung zu fördern. In diesem Zusammenhang wird der Dach- und Fassadenbegrünung und der Entsiegelung / Begrünung von Blockinnenbereichen besondere Bedeutung beigemessen. Bei allen Neu- und Umbauten in den Bereichen mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt wird empfohlen, dass ausschließlich Materialien mit geringer Wärmeleitfähigkeit Verwendung finden. Außerdem sollte eine gegliederte



Bauweise angestrebt werden, um unerwünschte Windverhältnisse zu verhindern. Neben der Energieversorgung durch Fernwärmesysteme oder Blockheizkraftwerke sollte daher auch über neue Verkehrskonzepte nachgedacht und entschieden werden.⁵

Mit dem Vorhaben werden diese Vorkehrungen in verschiedener Hinsicht umgesetzt. Im Sinne einer Verbesserung des Kleinklimas und der Vermeidung von Hitzeinseln ist die Begrünung von Dächern ggf. auch Fassadenbereichen vorgesehen und die – in diesem Fall unterbauten – Freiflächen im Blockinneren werden begrünt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen innerstädtischen Lage des Vorhabens wird ein höherer Prozentsatz der künftigen Bewohner nicht auf das Auto angewiesen sein – u.a. mit dem Effekt, dass neben der Reduzierung von Fahrbewegungen mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf das Stadtklima auch die Anzahl der üblicherweise notwendigen Stellplätze geringer ausfallen kann.

Nebeneffekt der innerstädtischen Lage ist das Erfordernis einer guten Schalldämmung gegen Umwelteinflüsse. Das wiederum wirkt sich positiv auf den durch die Heizung verursachten Schadstoffausstoß aus. Die Lage des Vorhabens ermöglicht zudem einen Anschluss an das Fernwärmenetz.

Landschaft / Stadtbild

Die Arrondierung der Innenstadtbebauung und die damit verbundene Beseitigung eines den Standortqualitäten nicht entsprechenden Zustandes ist insgesamt positiv und – vor allem auch in Bezug auf die historische Situation – im Sinne einer „Stadtreparatur“.

Mensch

Zu sehen ist einerseits, dass das Wohnen an diesem Standort durch verschiedene Belastungen – Verkehrslärm, gewerbliche Nutzungen im Umfeld und insbesondere betriebsbedingte Auswirkungen des City-Centers z.B. bei der Anlieferung – beeinträchtigt wird. Andererseits wird mit der ermöglichten Bebauung wieder ein Stück Hanauer Innenstadt als Wohnstandort gewonnen. Eine Abwägung der Auswirkungen fällt im Hinblick auf das „Schutzgut Mensch“ aufgrund der **Lagequalität**, der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der dringend erwünschten Nutzungsvielfalt in der Innenstadt insgesamt positiv aus.

Insbesondere im Sinne der **Kriminalprävention** werden sich Schutzmaßnahmen wie die Belebung des Raumes, eine ansprechende Gestaltung, Sauberkeit, eine ausgewogene Infrastruktur, Nutzungsvielfalt und Identifikation mit der neuen Bebauung ver-

⁵ aus dem Klimagutachten der Stadt Hanau, 1992



bessern bzw. erstmals nachweisen lassen. Durch einzelne Gebäudedetails können im Rahmen der Ausführungsplanung weitere vorbeugende Maßnahmen vorbereitet werden, die der Vermeidung von Angsträumen, der Bildung von Sichtachsen, der guten Beleuchtung, der eindeutigen Orientierung und der Ausbildung baulicher und symbolischer Barrieren dienen.

Im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung im Vorhabengebiet sind mögliche Folgen in Bezug auf die **Verschattung** anzusprechen.

- Die durch die geplanten Gebäude verursachte Verschattung der Nachbargrundstücke ist durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach HBO, geregelt. Im den umliegenden Bereichen gibt es keine Wohnbebauung welche von der Verschattung betroffen wäre. Das Gebäude der KiTa an der Gärtnerstraße im Nordwesten, weist einen Abstand von mindestens 24 m zu den geplanten Gebäuden auf. Die Freifläche der KiTa wird bereits im gegenwärtigen Zustand durch das Bestandsgebäude (die Scheune, welche annähernd eine Grenzbebauung darstellt) und die vorhandenen Bäume, in etwa im selben Maß verschattet, wie durch die zukünftigen Gebäude.
- Der Schattenwurf nach innen betrifft in erster Linie den über 30 m tiefen Innenbereich und ansonsten die Schmalseiten der Gebäude. Kompensiert werden die damit partiell verbundenen Nachteile durch die Öffnung des Gebäuderings. Eine „Hinterhofsituation“ wie in den dichten großstädtischen Bebauungen aus der Periode zwischen Gründerzeit und 1. Weltkrieg entsteht in keiner Weise. Gleichzeitig bietet das Konzept des Vorhabens den unstrittigen Vorteil einer Blockrandbebauung: die Ruhe im Innenbereich.

Die notwendigerweise durch Lage und Konzeption bedingten Einschränkungen erscheinen im Hinblick auf die damit verbunden Qualitäten des innerstädtischen Wohnens angemessen.

5 Bauleitplanung

5.1 Vorhabenbeschreibung

Das geplante Vorhaben umfasst Wohn- und Mischgebietsnutzungen, die im wesentlichen 3 Bestandteile haben:

- die Errichtung von Wohnungen
- gewerbliche Nutzungen in dem östlichen Abschnitt des Wallweges und den zur Friedrich-Ebert-Anlage ausgerichteten Teilbereichen der Erdgeschosse,
- Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume unterhalb der Geländeoberfläche bzw. unterhalb des Niveaus der vorlagerten Friedrich-Ebert-Anlage.



5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabengebiet

Die in der „Vorhabenbeschreibung“ dargestellte 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.

Den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind somit recht enge Grenzen gesetzt. Das gilt auch für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und ihre bauliche Ausgestaltung. Die Gebäudeplanung ist also in ihren wichtigen Grundzügen in die Bauleitplanung 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.

Im Bebauungsplan wurden die einzelnen Gebäude der Vorhabenplanung entsprechend benannt - beginnend mit Haus 1 im Südosten und im Uhrzeigersinn bis Haus 6 im Nordosten. Diese Kennzeichnungen sind für die Zuordnung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schallschutz gegen Außenlärm maßgebend. Darüber hinaus erwirkt diese Kennzeichnung eine aufschiebende Bedingung für die Nutzungen im Gebiet. Textlich ist festgesetzt, dass die für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Häuser 5 und 6 festgesetzten Nutzungen erst zulässig sind, wenn die Häuser 1-4 errichtet worden sind. Dadurch soll sicher gestellt werden, dass die im hinteren Grundstücksteil geplanten Gebäude, für die keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, durch die zu den Lärmquellen hin gelegenen Gebäude geschützt werden.

Einbezogene Flächen

Der im Westen gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Bereich ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Mit dem Einbezug wird die Möglichkeit genutzt, auch hier eine planungsrechtliche Klärstellung vorzunehmen. In diesem Bereich werden Festsetzungen getroffen, die gem. § 9 Abs. 2 BauGB bei Eintritt bestimmter Umstände eine Folgenutzung ermöglichen.

Damit ist auch weiterhin eine Nutzung als Spielplatz für die im Norden angrenzende Kita möglich. Erst bei Eintritt bestimmter Umstände (Ende des Pachtvertrages zur



Nutzung durch die KiTa) ist eine andere Nutzung zulässig. Als Nutzung I mit einem Baurecht bis längstens 2036 wird der Bereich daher als private Grünfläche – Spielplatz festgesetzt.

Als Folgenutzung (Nutzung II) werden im Sinne einer Angebotsplanung ebenfalls im Norden Wohngebiet und im Süden Mischgebiet festgesetzt, um eine entsprechende Fortsetzung der Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die städtebaulichen Ziele für die Folgenutzung decken sich mit denen für das Vorhabengebiet.

Einbezogen werden außerdem im Westen angrenzende Verkehrsflächen, wo u.a. der Wallweg in seinem östlichen Endbereich aufgeweitet wird, um Erschließungsfunktionen wahrzunehmen.

Der Einmündungsbereich Wallweg / Friedrich-Ebert-Anlage ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Begründet ist das zum einen damit, dass dieser Bereich für Erschließungszwecke keine Bedeutung hat. Zum anderen werden Veränderungen in diesem Bereich von den angedachten Umbaumaßnahmen in der Friedrich-Ebert-Anlage abhängen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Ausgangslage

Vorrangiges Ziel des Vorhabens ist es, eine der innerstädtischen Lage entsprechende größere Anzahl von Wohnungen zu realisieren. Andere Nutzungen treten dagegen zurück.

Der aufgrund der Wohnnutzung grundsätzlich erwägenswerten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für den gesamten Bereich steht die besondere städtebauliche Situation entgegen:

- Lage an einer stark frequentierten innerstädtischen Straße,
- Nachbarschaft eines Einkaufszentrums mit erheblichem Lieferverkehr in den zum Vorhaben hin orientierten Bereichen,
- Nähe zum zentralen Einkaufsbereich der Stadt, der in den an das Vorhaben angrenzenden Bereichen teilweise als Kerngebiet festgesetzt ist.

Diese Lagefaktoren haben sich im Flächennutzungsplan in der Darstellung „gemischte Baufläche“ niedergeschlagen.

Eine andere Konzeption, die auf eine Erweiterung der Kerngebietsfestsetzung im Vorhabengebiet hinauslaufen könnte, scheidet ebenfalls aus verschiedenen Gründen aus:

- Das Angebot entsprechender Flächen in der Hanauer Innenstadt ist ausreichend.



- Das Vorhabengebiet ist als Erweiterung des zentralen Einkaufsbereichs wenig attraktiv und an der Rückseite der Nürnberger Straße gelegen. Es gibt kaum Laufkundschaft und keine direkte, eigenständige Erschließung.
- Bei der unmittelbaren Nachbarschaft im Westen und Norden handelt es sich um eine gemischte Nutzung, in der das Wohnen dominiert.

Insofern hat das Vorhabengebiet eine „Gelenkfunktion“ und sollte zwischen Innenstadtbereichen unterschiedlicher Prägung „vermitteln“.

Letztlich decken sich die städtebaulichen Gegebenheiten und Ziele für das Vorhabengebiet damit in hohem Maße mit den aktuellen Ergänzungen der 2017 geänderten BauNVO, hinsichtlich des Gebietstyps „Urbane Gebiete“ (§ 6a BauNVO). Begründet wird das Urbane Gebiet damit, dass *„Städte eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Quartieren brauchen, die durch qualifizierten öffentlichen Raum, kurze Wege, hohe räumliche Dichte, funktionale und sozio-kulturelle Mischung und eine enge Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten geprägt sein sollten.“* Es sollten daher neue Nutzungsgemischte Siedlungsformen erprobt werden, die die Trennung der Funktionen sowie die Festlegung ausschließender, monofunktionaler Gebiete aufheben.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können zwar „nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw.“ ausnahmsweise zugelassen werden - für eine regelmäßige Ausbildung urbaner Quartiere reicht dies allerdings nicht aus. Das Mischgebiet (MI) mit der Regelung, dass andere als Wohnnutzungen zulässig sind, „wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören“ eignet sich inhaltlich dem Grunde nach, es fehlen aber Festlegungen über die anzustrebende funktionale Vielfalt, die Kleinräumigkeit der Mischung und die Erdgeschossnutzung auf den Grundstücken als konstitutives Element für den öffentlichen Raum. Zudem ist hier eine Obergrenze der baulichen Dichte vorgegeben, die mit einer GFZ von 1,2 nur so hoch ist, wie die Dichte der beiden Wohngebietstypen nach § 3 und 4 BauNVO. Damit ist urbane Nutzungsvielfalt, die zu „kurzen Wegen“ führt, nicht herstellbar. Das Kerngebiet (MK) ist ein Sonderfall der funktionalen Mischung für die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und damit als Vorschrift für andere, insbesondere vielfältige und offene Nutzungsmischung nicht anwendbar.

*Es stellen sich weitere Fragen zur zulässigen **Art der Nutzung** im Mischgebiet: Urban werden Wohnquartiere nicht schon, wenn sie mit einem Minimum wohnungsnaher und ‚nicht störender‘ Dienstleistungen ausgestattet sind. **Zur Urbanität gehören unbedingt weitere Betriebe und sonstige Einrichtungen, die mit dem unmittelbaren Versorgungsbedarf der Bewohner nichts zu tun haben. Die dabei anzustrebende Vielfalt setzt voraus, dass zusätzlich zu nicht störenden Betrieben auch solche zugelassen werden, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“.** (Hervorh. Th) Beispielsweise erleichtern in gemischte Quartiere eingebettete kleinere Produktionsbetriebe ... den allgemeinen Zugang zu Beschäftigung. Sie tragen in besonderer Weise zur Erlebnismischung und zur Interaktion im öffentlichen Raum bei. Gleichzeitig werden*



derartige Betriebe und Einrichtungen in solchen Zusammenhängen durch entsprechende Auflagen der Gewerbeaufsicht umweltverträglich ausgerichtet, außerdem domestiziert und politisch wie gestalterisch eingebunden. ...

Dichte: *Insgesamt hat sich die Baunutzungsverordnung zu lange an den Erfahrungen orientiert, die im Umgang mit der klassischen, ‚schmutzigen‘ Industrialisierung der Städte gewonnen wurden. Daher die Vorstellung, neben der räumlichen Auflockerung durch Trennung der Funktionen (Wohnen, Arbeiten usw.) gewährleiste eine niedrige bauliche Dichte „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und verhindere „nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt“ (BauNVO § 17, Abs. 2, geltende Fassung). Entsprechend sind ... für die bauliche Dichte Obergrenzen festgesetzt, die keine kompakten Bebauungen zulassen.....⁶*

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplan sind, beginnend beim „zweigeteilten“ Gebietstyp über die verschiedenen Stellschrauben zum Maß der baulichen Nutzung bis hin zur Bauweise - in Teilen durch Abweichungen von Standards geprägt.

Die geänderte Baunutzungsverordnung, mit dem Gebietstyp Urbane Gebiete, ist seit dem 4. Mai 2017 rechtskräftig. Für den Bebauungsplan wurden aufgrund der weit fortgeschrittenen Planung zum Zeitpunkt der Neufassung jedoch folgende Gebietstypen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet

Für den nordwestlichen, von der Friedrich-Ebert-Anlage abgewandten Teil des Plangebiets wird ein Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Wohngebiet sind die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Diese Festsetzung gilt auch für die Nutzung II in dem einbezogenen Bereich, der im Norden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Darüber hinaus werden für das Vorhabengebiet die Anlagen für kirchliche Zwecke von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen. Dies wird mit der geringen Anzahl frei verfügbarer Stellplätze im Gebiet und Umfeld, aber auch der begrenzten Anzahl geplanter Stellplätze in der Tiefgarage begründet. Eine kirchliche Nutzung erfordert erfahrungsgemäß einen größeren Stellplatzbedarf, der im Vorhabenbereich nicht nachgewiesen werden kann.

⁶ Bukow, Feldtkeller, Kiepe, vWinning: Initiative Urbanität, Mobilität und kurze Wege



Mischgebiet

Die Bereiche im Nordosten zum City-Center hin sowie die direkt an den Wallweg und an die Friedrich-Ebert-Anlage angrenzenden Bereiche sind als „MI“ = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Insgesamt gilt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durchgewerbliche Nutzungen geprägt sind) und die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht zulässig sind. Diese Einschränkungen sollen verhindern, dass die im Gebiet erwünschte Wohnnutzung weitere Beeinträchtigungen und Störungen aus dem Plangebiet selbst erfährt.

Dagegen sind neben dem Wohnen die nicht ausgeschlossenen Nutzungen wie Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke durchaus integrierbar und insbesondere in den Erdgeschosszonen auch erwünscht.

Ergänzend werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe auf nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO eingeschränkt. Der Mischgebietscharakter ist durch die – im Gegensatz zum allgemeinen Wohngebiet – allgemeine Zulässigkeit dieser Betriebe gewahrt.

Darüber hinaus werden für das Vorhabengebiet – wie im Wohngebiet auch - die Anlagen für kirchliche Zwecke von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen.

Um sicher zu stellen, dass es im **Vorhabengebiet** tatsächlich zu einer gemischten Nutzung kommt, aber auch aufgrund der Lärmbelastungen, wird eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen der zur Friedrich-Ebert-Anlage und zum Wallweg hin geplanten Häusern 2 und 3 des Vorhabens ausgeschlossen. Das gilt auch für den südöstlichen Teilbereich des Hauses Nr. 1, der direkt an den Wallweg angrenzt.

Diese Festsetzung ist durch die besondere städtebauliche Situation begründet, die u.a. gekennzeichnet ist durch

- die relativ große Immissionsbelastung durch den Verkehr der vorgelagerten Friedrich-Ebert-Anlage,
- verschiedene Belastungen durch umliegende gewerbliche Nutzungen, insbesondere das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene City-Center und dessen Parkhaus,
- die planungsrechtliche Festsetzung des nordöstlich angrenzenden Bereichs als „Kerngebiet“ i.S. von § 7 BauNVO, dessen Störungsgrad dem eines Gewerbegebiets i.S. von § 8 BauNVO entspricht.



Für die Folgenutzung im **einbezogenen Bereich** wird am Wallweg ebenfalls ein MI i.S. von § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung leitet sich sowohl aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans als auch der angrenzenden Nachbarschaft ab. Diese planungsrechtliche Vorgabe deckt sich mit dem tatsächlich anzutreffenden Nutzungsgemisch. Städtebauliches Ziel ist es, dieses Nutzungsgemisch bei der Folgenutzung im einbezogenen Bereich auch im Süden, hier am Wallweg, zu ermöglichen. Zwischen der gemischten Nutzung an der Stresemannstraße und der gemischten Nutzung des Vorhabengebiets soll somit ein „Lückenschluss“ erfolgen, welcher der städtebaulichen Situation entspricht.

Auch hier wird – wie im Mischgebiet des Vorhabensbereichs – eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzliches

Die im Folgenden dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden durchgehend „städtebaulich“, also mit der in diesem Fall gegebenen städtebaulichen Situation begründet. Weitere Details ergeben sich aus der konkreten Vorhabenplanung.

Damit wird der neue Gebietstyp – „Urbane Gebiete“ – aufgegriffen, mit dem einer größeren Nutzungsvielfalt und Dichte in urbanen Quartieren Rechnung getragen werden soll.

Voraussetzung bleibt in jedem Fall, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die damit geforderte besondere Qualität wird neben den städtebaulichen Vorgaben im Bebauungsplan durch die Konzeption des Vorhabens selbst erreicht. Durch die Kopplung der Bauleitplanung an ein konkretes Vorhaben erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsplan hierfür entscheidende Voraussetzungen.



Plangebiet + Umfeld von Süden, vorne die Friedrich-Ebert-Anlage, rechts das City-Center mit der hohen Bebauung um den Kurt-Blaum-Platz und südlich der Friedrich-Ebert-Anlage. Mit den Festsetzungen zur Dichte wird dieser städtebaulichen Situation Rechnung getragen.

GRZ und GFZ

Im Plangebiet ist eine hohe Dichte aufgrund der Standortmerkmale städtebaulich erwünscht und auch aus den planungsrechtlichen Festsetzungen für die Kerngebiete in der Nachbarschaft abzuleiten. Zur weiteren Begründung wird auf die Ausführungen zur Gebäudehöhe / Geschossigkeit in dieser Begründung verwiesen.

Für das Plangebiet und die einbezogene Fläche wird insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete.

Für die Allgemeinen Wohngebiete bedeutet dies eine Überschreitung der Obergrenze. Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen, da die im Gebiet festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwar aus Gründen der Gebietsunterscheidung aus immissionsrechtlicher Sicht erforderlich ist, das Gesamtgebiet jedoch ein einheitliches homogenes Erscheinungsbild erhalten soll. Mit dem Verlauf der Grenze unterschiedlicher Nutzung werden der Wohnnutzung größere nicht überbaubare Flächen zugeschlagen. Die Mischgebietsnutzung hingegen fällt weitgehend mit den durch Gebäude beanspruchten Flächen zusammen. Eine Zuordnung der städtebaulichen Werte zu den einzelnen Gebäuden / überbaubaren Flächen ist daher nicht zielführend. Insofern bezieht sich die 60-prozentige Ausnutzung auf das Gesamtgrundstück.

Insgesamt gesehen werden somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Im Gegenzug wird dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen. Insbesondere ist



dabei die besondere städtebauliche Situation des Bereichs zu sehen, die eine solche Ausnutzung begründet.

Darüber hinaus wird eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% durch

- Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- nicht ausgeschlossen.

Ergänzend wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass die zulässige Grundfläche durch die Flächen notwendiger Tiefgaragen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung und Feuerwehruzufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden kann. Die Festsetzung dieses Werts ergibt sich aus dem Vorhaben und deckt sich mit den städtebaulichen Zielen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 2,0 liegt deutlich über der Obergrenze von 1,2 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet. Der festgesetzte Wert ergibt sich aus dem Vorhaben und entspricht darüber hinaus der Ausnutzung im angrenzenden Kerngebiet. Auch für die Geschossflächenzahl ist das Bemessungsgrundstück als Ganzes zu sehen.

Ergänzend wird klargestellt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gem. § 21a Abs. 5 BauNVO zu erhöhen ist. Das heißt, dass die GFZ von 2,0 durch diese Flächen überschritten werden kann.

Die damit planungsrechtlich ermöglichte hohe Ausnutzung mit Überschreitungen üblicher Grenzwerte sind abgesehen von den bereits angeführten – eher allgemeinen – städtebaulichen Gesichtspunkten auch mit typischen Hanauer Gegebenheiten zu begründen:

- Die in der Innenstadt vorherrschende Blockstruktur mit Straßenrandbebauung und Innenhöfen, die von vorneherein zu besonderen Nutzungs- und Wohnqualitäten führt. Bestimmte Merkmale des innenstadtfernen Wohnens – Offenheit, große Freiflächen usw. – sind hier eher eingeschränkt bzw. nur bedingt realisierbar. Dem stehen zahlreiche Vorteile, die sich aus der Lage ergeben, entgegen.
- Die bei den Hanauer und anderen Innenstadtbauungen zu sehenden Einschränkungen sind zum großen Teil auch mit der Entstehungszeit der betreffenden Bauungen zu verbinden. Die mit dem Vorhaben gegebene Umsetzung aktueller Baustandards (vor allem eine früher so nicht vorhandene, an den Bedürfnissen orientierte Grundrissgestaltung, aber auch technische Details wie bei den Fenstern, dem Schallschutz, der Belüftung, der Anordnung von Balkonen) hebt diese Einschränkungen weitgehend auf.



Darüber hinaus werden beim Vorhaben die, im Sinne der in § 17 Abs. 2 BauNVO angesprochenen „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, für das (Wohn-)Klima wichtigen Maßnahmen wie Dachbegrünung, Begrünung des Innenbereichs vorgesehen.

Baugrenzen / Baulinien / überbaubare Flächen / Bauweise

Weitere einschränkende Vorgaben erfolgen durch die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien und damit der überbaubaren Flächen. Die überbaubaren Flächen sind insgesamt so dimensioniert, dass funktionierende Grundrissanordnungen unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

Im **Vorhabengebiet** wird die überbaubare Grundstücksfläche im Süden auf der Grundstücksgrenze zur Friedrich-Ebert-Anlage durch Baulinien gefasst. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird auch ein Anbauen an den Wallweg in Teilbereichen ermöglicht. Im Südosten hält die Baugrenze einen Abstand von 2 m zum Wallweg ein und ansonsten zu den Nachbargrundstücken einen Abstand von 6 m. Der Blockinnenbereich wird durch die Festsetzung der Baugrenzen freigehalten.

Das städtebauliche Ziel, im Vorhabengebiet einen Bebauungsring mit relativ kleinen Öffnungen zwischen Innenbereich und Umfeld herzustellen, wird durch Unterbrechungen der überbaubaren Flächen umgesetzt.

„Technische“ Fragen, die sich aus diesem Konzept ergeben, insbesondere die Feuerwehrezufahrten und die für die Feuerwehr benötigten Aufstellflächen und Rettungswege sind dem Planungsstand entsprechend abgestimmt und berücksichtigt. Eine weitere Abstimmung mit der Fachplanung findet entwurfsbegleitend statt.

Planungsrechtlich können zur Sicherung des städtebaulichen Ziels Im Zusammenwirken eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einem konkreten Gebäudeentwurf, dessen Realisierung wiederum vertraglich gebunden ist, verschiedene Möglichkeiten in Betracht gezogen werden.

1. Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit Baugrenzen
2. Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit Baulinien und einer textlichen Festsetzung zur Regelung von Art und Umfang von Ausnahmen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO.

Zu sehen sind qualitative Unterschiede:

Die Baugrenzen geben eine Mindest-Öffnungsbreite vor. Diese muss eingehalten werden, kann aber auch größer ausfallen. Somit stellen Baugrenzen die Umsetzung des Entwicklungsziels – relativ geschlossene Bebauung, kleine Öffnungen nach au-



ßen – nur bedingt sicher. Zudem werden Probleme, die sich aus zu geringen Abständen gem. HBO ergeben können, planungsrechtlich nicht entschieden.

Baulinien definieren die gewünschten Lücken eindeutig und treffen eine Vorentscheidung in Bezug auf die mögliche Unterschreitung der Abstandsflächen.

Erkennbar ist, dass eine Festsetzung, die sich lediglich auf die geringste Breite der vorzusehenden Lücke bezieht und deshalb eine Einhaltung der Baulinie nur für eine Gebäudeecke vorsieht, der Kernfunktion einer Baulinie nicht wirklich entspricht.

Im Hinblick auf die Kubatur des Vorhabens, die der Erfüllung zweier städtebaulicher Ziele Rechnung trägt,

- der Entwicklung einer Bebauung mit im wesentlichen 4 Vollgeschossen
- eine möglichst intensive Nutzung mit bereichsweise mehr Geschossen

ist eine Festsetzung erforderlich, mit der die daraus notwendigerweise resultierenden Abweichungen geregelt werden. Damit ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben mit der Erfüllung der städtebaulichen Vorgaben bereichsweise ein mit einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung eingeschränktes 5. Vollgeschoss aufweist und – ebenfalls bereichsweise – Staffelgeschosse vorgesehen sind. Die Festsetzung weiterer Baulinien für diese Geschosse erscheint, schon im Sinne einer guten Lesbarkeit der Planzeichnung, nicht sinnvoll. Deshalb wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass sich die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien auf die 4 Regelgeschosse beziehen und der Fassadenverlauf der darüber liegenden Geschosse von der Festsetzung der Baulinie ausgenommen ist.

In dem **einbezogenen Bereich** wird für die Folgenutzung eine überbaubare Fläche mit ausreichenden Abständen zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um für die spätere Bebauung noch ausreichend Spielraum zu lassen.

Zahl der Vollgeschosse

Die dritte Einschränkung bezieht sich auf die Höhenentwicklung.

Im einbezogenen Bereich wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet auf drei begrenzt. Für das Mischgebiet am Wallweg sind 4 Vollgeschosse zulässig, um die Vorgaben der benachbarten Fläche aufzugreifen.

Außerdem wird klargestellt, dass die durch den Niveauausgleich möglichen Garagen- und Kellergeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden gem. § 21a Abs. 1 BauN-VO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind.

Gebäudehöhen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung von Gebäudehöhen definiert. Bezugshöhe dieser Höhenfestset-



zungen ist durchgehend, also auch für den Bereich im Nordwesten, für den aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ein Niveauausgleich geschaffen werden muss, das Niveau der Verkehrsfläche der vorgelagerten Friedrich-Ebert-Anlage.

Textlich klargestellt wird dafür die genaue Höhenlage der Friedrich-Ebert-Anlage von +105,3 m ü.NN, die als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen und auch für die Ermittlung der Abstandsflächen heranzuziehen ist.

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung geht aus städtebaulichen Gründen über die Festsetzungen der rechtskräftigen Planung hinaus. Wesentlich für diese Entscheidung ist zum einen der Gesichtspunkt, dass eine für die Entwicklung der Hanauer Innenstadt und als Baustein der „Außenwirkung“ dieser Innenstadt wichtige Wohnbebauung nicht hinter bzw. neben einem Einkaufszentrum „verschwinden“ sollte. Zum anderen werden damit historische Bezüge reflektiert. An ihrem äußeren Rand hat gerade die Barockstadt Hanau „Kante gezeigt“. Die heutige Situation, die sowohl mit dem Grünbestand als auch mit der an eine Hofreite erinnernden baulichen Nutzung eher an einen kleinstädtischen Ortsrand denken lässt, entspricht weder der Zukunft noch der Vergangenheit der Örtlichkeit.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird klargestellt, auf welchen Bereich sich die Höhenfestsetzungen beziehen. Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Vorhabenplanung.

Insgesamt soll sich auch bei den 5-geschossigen Gebäudeteilen an der Friedrich-Ebert-Anlage und am Wallweg durch Rücksprünge eine geringere Traufhöhe ergeben. Um dies zu erreichen, wird durch eine bauordnungsrechtliche Festsetzung klargestellt, dass das **5. Vollgeschoss** des Hauses 3 und **Staffelgeschosse** straßenseitig um mindestens 1,90 m zurückgesetzt werden müssen.

Bezugshöhe – Sockelgeschoss: Die Bezugshöhe aller Vorgaben zur Höhenentwicklung ist die vorgelagerte Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Anlage. Von hier fällt das Vorhabengebiet – wie auch die westlich angrenzende „einbezogene“ Fläche um bis zu ca. 1,5 m ab. Eine direkte Anpassung des Vorhabens an diesen vorgefundenen Geländeverlauf ist nicht darstellbar und städtebaulich auch nicht gewollt.

Der Bebauungsplan stellt deshalb klar, dass für die tieferliegenden Bereiche des Plangebiets mit unbelastetem Material bzw. durch Geschossdecken von Tiefgaragen ein Ausgleich bis auf Straßenniveau herzustellen ist.



Das Vorhabengebiet von der Friedrich-Ebert-Anlage aus gesehen



Übersicht zu Bereichen, in denen die Bebauung am Innenstadtring vor allem im Bezug auf die Höhenentwicklung vom innerstädtischen Maßstab abweicht.



5.5 Immissionen / Lärmschutz

Das Vorhabengebiet liegt in einem Umfeld, dessen Beeinträchtigungen durch

- den Verkehrslärm des vorgelagerten Innenstadtrings,
- den Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden gewerblichen Nutzungen

insbesondere für die Nutzung zum Wohnen besondere Schutzmaßnahmen erfordert.

Im Rahmen einer „Gutachtlichen Stellungnahme“ wurden die Geräuschemissionen ermittelt und die daraus abzuleitenden Auswirkungen auf die Planung untersucht. Dabei wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrs und des Gewerbelärms geprüft. In diesem Zusammenhang wurden Angaben zu den Anforderungen, den Verkehrsgerauschemissionen und den gewerblichen Geräuschemissionen im Plangebiet gemacht. Die Ergebnisse dieser Einwirkungen haben Zielwertüberschreitungen gezeigt, die Maßnahmen zur Geräuschkinderungen erfordern.⁷

Lärmschutzwand

Eine Maßnahme betrifft den Abstand zwischen den Häusern 1 und 2 am Wallweg im Osten. Diese Lücke ist zur Geräuschkinderung im Hofbereich mit einer Lärmschutzwand baulich zu schließen, in die für eine fußläufige Erschließung der Gebäude eine Tür integriert wird. Die Vorkehrung ist zeichnerisch festgesetzt. Die schalltechnischen Anforderungen, die diese Lärmschutzwand erfüllen muss, sind textlich festgesetzt.

Brüstungselemente

Eine weitere Maßnahme bezieht sich auf die Staffelgeschosse und Dachterrassen der Häuser 2 bis 4 an der Friedrich-Ebert-Anlage. Primär zur Minderung gewerblicher Geräusche sind die Brüstungselemente der in der Planzeichnung bezeichneten Häuser 2 bis 4 an der Friedrich-Ebert-Anlage so auszubilden, dass sie schallabschirmend wirksam sind. Die Elemente sind in drei Typen unterschieden und mit den Anforderungen textlich festgesetzt.

Unter Einbezug dieser Maßnahmen wurden Berechnungen durchgeführt, woraus sich das Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Geräuschkinderung ergeben hat.

Grundrissorientierung / Außenbauteile

Allgemein wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die in besonders lauten Bereichen möglichst keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorsieht. Textlich ist festgesetzt, dass bei der Errichtung, dem Umbau und der Sanierung von Gebäuden mit schutzbe-

⁷ Gutachtliche Stellungnahme, ITA, Wiesbaden, Februar 2017, ergänzt April / August 2017



dürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109-2:2016-07 entsprechend den in der Gutachtlichen Stellungnahme dokumentierten Lärmpegelbereichen auszuführen sind.

Wenn aus energetischen Gründen mechanische Lüftungseinrichtungen zum Einsatz kommen, muss die Kombination Fenster/ Lüftungseinrichtung mindestens die Schalldämmung des Fensters aufweisen.

Fenster

Wo Fenster von Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Richtwertüberschreitungen unvermeidlich sind, sind festverglaste Fenster, die ausschließlich zu Reinigungszwecken geöffnet werden können und ansonsten geschlossen sind, vorzusehen. Das Fenster hat auf der Raumseite keinen Griff zum Öffnen, die Möglichkeit das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen ist ausgeschlossen. Dies betrifft Haus 1 Nordostseite, Ostseite und Südseite (Wohnung Ost), Haus 2 Nordseite ab Treppenhaus nach Osten, Ostseite und Südseite, Haus 3 Südseite, Haus 4 Südseite und Haus 6 Nordostseite).

Loggien

Außerdem sollen Loggien als wesentliches Element zur Geräuschkürzung dienen. Die Loggien sind so zu gestalten, dass in ihrem Innern die Zielwerte des Lärmschutzes bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm eingehalten werden. Die an eine solche Loggia angrenzenden Türen oder Fenster von Aufenthaltsräumen können folglich gekippt oder geöffnet werden. Damit ist eine natürliche Belüftung gegeben. Die Loggien werden in zwei Typen unterschieden, deren Örtlichkeit und konkrete Ausführung textlich festgesetzt sind.

DIN 4109

In der gutachtlichen Stellungnahme wird ausgeführt, dass die Auswertung zum Schallschutz gegenüber Außenlärm die schalltechnische Auslegung der entsprechenden Außenbauteile ermöglicht. Klargestellt wird textlich, dass bei der Errichtung, dem Umbau und der Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109-2:2016-07 entsprechend den in den Anlagen 13.1 bis 13.3 der gutachtlichen Stellungnahme der ITA-Ingenieurgesellschaft Nr. P 218/16, Stand 24.2.2017 mit Ergänzungen vom 07.04.2017/ 16.08.2017 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszuführen sind.

Nutzung II

Textlich wird außerdem klargestellt, dass für die Nutzung II des in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Bereichs im Westen, auf der Südseite des Bau Fensters partiell verkehrsbedingte Überschreitungen des nächtlichen Zielwertes auftre-



ten. Dort sind geeignete, mechanische Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Die Kombination Fenster/ Lüftungseinrichtung muss mindestens die Schalldämmung des Fensters aufweisen. Darüber hinaus treten dort punktuell auch gewerblich bedingte Überschreitungen des nächtlichen Zielwertes auf. Dort sind Fenster von Aufenthaltsräumen zu vermeiden.

Tiefgarage

Ergänzend wird festgesetzt, dass die geplante Tiefgarage nach dem Stand der Geräuschminderung zu realisieren ist, um Störungen durch Fahr-, Rangier- und Torbewegungen zu minimieren.

Immissionsschutz allgemein

Allgemein wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Plangebietes in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen erfolgt und dass Hessen Mobil keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernimmt.

Neben der explizit behandelten Lärmschutzproblematik wird von Seiten des Main-Kinzig-Kreises angeregt, folgende Belange im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten:

- Beachtung von Abständen zwischen schützenswerten Aufenthaltsräumen und technischen Anlagen (Klimaanlage, Luftwärmepumpe etc.)
- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sonnenkollektoren
- Insektenverträgliche, streulichtarme und energiesparende Außenbeleuchtung
- Keine Gesundheitsgefährdung oder erhebliche Belästigung durch emittierende Anlagen

5.6 Stellplätze

Die Vorhabenplanung sieht ein Garagen- und Kellergeschoss zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vor. Dabei wird annähernd die gesamte Fläche des Vorhabengebiets unterbaut. Ggf. erforderliche oberirdische Stellplätze, Fahrstraßen, Gehwege und ähnliche Flächen sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Vorgaben der Stellplatzsatzung: Die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau gibt für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohnung vor.

Die städtebaulich angestrebte Dichte führt dazu, dass diese Vorgaben nicht eingehalten werden können. Nach derzeitigem Planungsstand ist 1 Stellplatz / Wohneinheit realisierbar. Der Planungsstand für die Gewerbeflächen lässt derzeit noch keine abschließende Aussage in Bezug auf die Vorgaben der Stellplatzsatzung zu.



Textlich wird daher festgesetzt, dass pro Wohneinheit im Plangebiet 1 Stellplatz nachzuweisen ist. Klargestellt wird in der Festsetzung, dass abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 44 Abs. 1 HBO allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten und als **Einzelfallregelung** die Stellplatzsatzung ersetzen.

Zu sehen sind in diesem Fall auch städtebauliche Gründe, die eine Unterschreitung dieser Vorgaben der Stellplatzsatzung gerechtfertigt erscheinen lassen:

Innenstadtlage: Die mit dem Vorhaben zu errichtenden Wohnungen entstehen in einem Umfeld, das in fußläufiger Entfernung die ganze Spannweite der Einrichtungen des täglichen Bedarfs bis hin zu den wesentlichen Funktionen des Oberzentrums Hanau (Verwaltung, Bildung, Gesundheit) abdeckt. Die Notwendigkeit oder auch die Möglichkeit, für diese Ziele das Auto zu benutzen, besteht hier nur begrenzt.

ÖPNV-Anbindung: Das Vorhaben ist in kürzester Entfernung sowohl an den lokalen als auch den regionalen ÖPNV angebunden. Diese an sich schon gute Ausgangslage wird sich zudem künftig mit den absehbaren Optimierungen z.B. der S-Bahn-Anbindung noch weiter verbessern. Über den ebenfalls nahegelegenen Hanauer Hauptbahnhof (etwa 1,5 km entfernt) sind zudem überregionale Zugverbindungen einschließlich ICE-Verbindungen verfügbar.

Parkhäuser: Im nahen Umfeld und insbesondere mit dem Parkhaus des City-Centers gibt es verschiedene Parkhäuser, die sowohl kurzzeitige Parkmöglichkeiten z.B. für Besucher als auch Dauerparkplätze für Bewohner anbieten.

Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Anzahl der Stellplätze aufgrund der Standortmerkmale ausreichend ist. Unterstützt wird dieser Befund durch die seit einigen Jahren vielfältig festgestellten Trends, die eine gewisse Abkehr vom eigenen Auto und die Nutzung moderner Mobilitätsmöglichkeiten auch und insbesondere bei jüngeren Menschen erkennen lassen.

5.7 Erschließung / Geh- und Fahrrecht

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die am Westrand in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Wegeparzelle wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Ergänzend wird der Einmündungsbereich in den Wallweg im Süden aufgeweitet, um einen Begegnungsverkehr auf diesem Abschnitt zu ermöglichen und die Einbiege Vorgänge auch für größere Fahrzeuge zu erleichtern.

Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient auch der Erschließung rückwärtiger Gebäudeteile im einbezogenen Bereich.



Zu beachten ist, dass im Einmündungsbereich zur Friedrich-Ebert-Anlage ein Höhenausgleich erfolgen muss, mit dem zwischen den Niveauunterschieden zur Friedrich-Ebert-Anlage bzw. zum Vorhaben vermittelt wird. Dabei geht es um eine Differenz von etwa 1 m.

Geh- und Fahrrecht

Um die Pflege und Unterhaltung (Wartung und Erneuerung von Spielgeräten und Grünpflege etc.) der verbleibenden Freifläche der Kindertagesstätte in der Gärtnerstraße zu gewährleisten, ist eine Zufahrt am nordwestlichen Gebietsrand erforderlich. Die Zufahrt erfolgt über die Wegeparzelle 219/2 und wird durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt in einer Breite von 4,75 m gesichert.

Darüber hinaus kann diese Festsetzung auch die Erschließung von zukünftig in diesem Bereich möglichen Gebäuden sichern.

5.8 Festsetzungen nach Landesrecht

Stellplätze, Fahrstraßen und Gebäudezuwegungen sind wasserdurchlässig herzustellen, um die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt gering zu halten.

Die Fassadengliederung der künftigen Bebauung – Fassadenrücksprünge / Staffelgeschosse und ggf. Arkaden – ergibt sich aus der Vorhabenbeschreibung und wird durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den 5-geschossigen Gebäudeteilen und den Staffelgeschossen konkretisiert.

5.9 Landschaftsplanung

Textliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung betreffen zunächst 2 Standards:

- Einerseits sind die nicht baulich genutzten Flächen zu begrünen, wobei vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen sind.
- Andererseits die oberirdischen Stellplätze, die zu bepflanzen sind. Je 5 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum vorzusehen.

Zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Dichte sind die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu bepflanzen. Vorgesehen und aufgrund der geplanten Erdüberdeckung von ca. 80 cm ohne weiteres möglich, ist darüber hinaus eine angemessene Bepflanzung mit mittelgroßen flachwurzelnenden Bäumen entsprechend der Artenliste. Ganz abgesehen von allgemein-ökologischen Überlegungen ist diese Festsetzung im Sinne einer hohen Wohnqualität in der Innenstadt. Ein Spielraum für Wegeverbindungen wird damit offen gehalten. Auch dies ist im Sinne der städtebaulichen Qualität.



Die zurückliegenden Gebäudeteile sollen angemessen an den öffentlichen Raum angebunden werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

6 Beurteilung von Eingriff und Ausgleich

Mit der geplanten künftigen Nutzung geht grundsätzlich eine Neuordnung des Plangebiets einher.

Derzeit ist der Bereich für die Vorhabenplanung mit zwei Wohnhäusern, Nebengebäuden und einer Scheune bebaut. Die Freiflächen sind im Bereich der Gebäude gepflastert und werden sonst überwiegend als Hausgarten genutzt. Größere Bereiche sind als Rasenflächen angelegt, die in den Randbereichen mit Gehölzen überstellt sind. Am Südrand bestehen die Anpflanzungen fast ausschließlich aus Nadelgehölzen.

Der einbezogene Bereich im Westen ist unbebaut und wird zu einem größeren Teil als Bolzplatz genutzt. Der daran anschließende öffentliche Weg und die im Nordosten befindliche Zuwegung, die als Sackgasse endet, sind gepflastert.

Die neue Bebauung darf 60% der Grundstücksflächen einnehmen. Dazu kommt die bauliche Nutzung durch Erschließungsflächen.

Die restlichen Flächen sind zu begrünen, wobei die Grundstücksfläche bis zu 95% mit einer Tiefgarage sowie Anlagen zur Regenrückhaltung und Feuerwehruzufahrten unterbaut bzw. baulich genutzt werden darf.

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

- die Begrünung der Tiefgarage und Dächer,
- die Begrünung der nicht baulich genutzten Flächen, wobei vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen sind,
- die mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellenden Zuwegungen und Stellplätze.

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. Die Eingriffe durch die in diesem Bereich zulässige Sporthalle sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit bereits vorbereitet worden.



7 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Weitergehende und detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, die sich ebenfalls aus der Artenschutzrechtlichen Beurteilung ableiten und nicht planungsrechtlich festzusetzen sind, werden im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert. Das betrifft Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen in Bezug auf baubedingte Beeinträchtigungen.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 – Die potenziellen Lebensstätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern in den Bestandsgebäuden müssen im Oktober und damit außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter und zwischen einer möglichen Sommer- und einer möglichen Winterquartiernutzung von Fledermäusen manuell rückgebaut werden. Alternativ sind bei einem anderen Zeitplan für einen Abriss v.a. diese Strukturen auf eine Besiedlung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter vorab erneut zu kontrollieren. Beim Rückbau ist eine Ökologische Baubegleitung einzubeziehen, die den Abbruchunternehmer einweist und gegebenenfalls bzgl. der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachsteuert.

V2 – Der als potenzielles Fledermaus-Winterquartier bewertete Gewölbekeller muss spätestens Anfang Oktober und damit vor einer möglichen Winterquartiernutzung durch Fledermäuse abgerissen oder nach dem Reusenprinzip verschlossen werden. Alternativ ist bei einem anderen Zeitplan für einen Abriss der Keller auf eine Besiedlung durch Fledermäuse vorab erneut zu kontrollieren und ggf. zu verschließen.

V3 – Bei einem Abriss in der Brutsaison der Gebäudebrüter sind erneute Kontrollen notwendig, die bei Vorfinden von Befunden zu Verzögerungen führen können. Daher ist ein Abriss außerhalb der Brutsaison zu empfehlen.

V4 - Die Bäume sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zu fällen. Nach der Fällung ist durch die Ökologische Baubegleitung der erforderliche Ausgleich in Form von Nistkästen für Turmfalken und ggf. weitere Vogelarten festzulegen.

V5 – Eine ökologische Baubegleitung ist zur Sicherung der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

V6 – Die Baustellen- Straßen- Wege- und Parkplatzbeleuchtung soll ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen erfolgen.

V7 – Zur Vermeidung von Vogelschlag sind die Gebäude vogelfreundlich zu bauen (keine Durchsicht, Spiegelungen etc.).



7.2 Ausgleichsmaßnahmen

A1 – Der Verlust von einem nachgewiesenen Zwergfledermausquartier sowie weiteren potenziellen Fledermausquartieren durch den Abriss der Gebäude ist durch die fachgerechte und fledermaustaugliche Anbringung und Unterhaltung von insgesamt 6 selbstreinigenden Quartieren für Fledermäuse auszugleichen.

A2 – Für den Verlust des Winterquartiers sind 3 selbstreinigenden Winterquartiere für Fledermäuse entsprechend anzubringen.

A3 – Der Verlust von nachgewiesenen Nestern sowie potenziellen Niststätten für Gebäudebrüter durch den Abriss der Gebäude ist durch die fachgerechte und mardersichere / waschbärsichere Anbringung und Unterhaltung von insgesamt 6 Vogelnistkästen auszugleichen.

Die Details sind der Artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen und mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Der Abbruchunternehmer ist vom Auftraggeber auf seine Pflichten zur Einhaltung des Artenschutzrechts und der hier genannten Vermeidungsmaßnahmen hinzuweisen.

8 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert ist.

Generell gilt, dass vor der Stilllegung von störenden Versorgungsleitungen und -anlagen die jeweils erforderlichen Ersatzmaßnahmen erfolgt sein müssen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der auszuführenden Bauarbeiten auch für die erfolgten Ersatzmaßnahmen noch zusätzliche Leitungs- und Anlagensicherungen nach Vorgaben der Versorgungsträger vorzunehmen.

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 Versorgungsanlagen gemäß der einschlägigen Regelwerke und Vorschriften einzuhalten. Zur Vermeidung von Konflikten ist daher die Positionierung von geplanten Baumanpflanzungen und Wegebegleitgrün mit der Lage der geplanten Trassen für die Versorgungsleitungen frühzeitig abzustimmen.

Auch während der Bauzeit dürfen Versorgungsleitungen und -anlagen nicht mit festen Baukörpern wie z. B. Containern, Kränen oder Schüttgütern überbaut bzw. überstellt werden.



Versorgungsleitungen und -anlagen 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 sichern. Vom Grundstückeigentümer ist zu gewährleisten, dass die Versorgungsleitungen und -anlagen jederzeit zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten für das Personal der Versorgungsträger bzw. deren Beauftragte frei zugänglich sind.

8.1 Wasserversorgung

Nach Aussage von HanauNetz kann das Vorhaben in Abhängigkeit von den Anschlusswerten an der Südwestseite an die dort endende Wasserhauptleitung im Wallweg oder an die Wasserhauptleitung auf der Südseite der Friedrich-Ebert-Anlage mit einem Wasserhausanschluss an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Löschwasser: Für Löschangriffe von außen kann aus mehreren Hydranten eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min ($96 \text{ m}^3/\text{h}$) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mind. 2 bar bereitgestellt werden. Die Hydranten befinden sich im Umkreis von 50 m - 300 m südlich des Vorhabens auf der Südseite der Friedrich-Ebert-Anlage und westlich im Wallweg und in der Stresemannstraße. Eine weitere Abstimmung mit der Fachplanung findet entwurfsbegleitend statt.

8.2 Energieversorgung

Ein Anschluss der künftigen Bebauung an die Fernwärmeversorgung ist nach Aussage der Stadtwerke Hanau jederzeit möglich, da die Leitung ca. 6 m von der Grundstücksgrenze entfernt in der Friedrich-Ebert-Anlage verläuft.

Von der Nordseite der Friedrich-Ebert-Anlage kann das Objekt nach Mitteilung von HanauNetz mit einem Mitteldruck-Gashaushanschluss an das Mitteldruck-Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Eine Verlegung von Hausanschlüssen durch die Tiefgarage scheidet aus.

8.3 Strom

Eine Versorgung des Plangebiets mit Strom ist nach Aussage von HanauNetz von der südlich gelegenen Friedrich-Ebert-Anlage möglich. Südlich der geplanten neuen Gebäude befinden sich im Gehwegbereich Friedrich-Ebert-Anlage und Wallweg Stromkabel. Die Bestandskabel dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen oder Großsträuchern überpflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind bei geplanter Neuanpflanzung von Wegebegleitgrün (Bäume und tiefwurzelnde Sträucher) bzw. bei der Errichtung von Bauwerken die Sicherheitsabstände zu den Stromkabeln einzuhalten.



Derzeit ist davon auszugehen, dass der Bedarf zur Errichtung einer Transformatorenstation für die Bereitstellung der allgemeinen Energieversorgung der neuen Gebäude besteht. Eine Nutzung der Trafostation im benachbarten City-Center ist nicht zulässig, da es sich hierbei um eine Kundenstation handelt. Die Versorgung kann in Abstimmung mit HanauNetz GmbH (ggf. auch außerhalb des Vorhabengebiets) grundsätzlich gesichert werden.

8.4 Abwasser

Nach Aussage von Hanau Infrastruktur Service ist das Plangebiet im Stadtentwässerungsplan und dem Nachweis über die Einhaltung der Regeln der Technik bei Mischwasserbehandlung (SMUSI-Nachweis) als im Mischsystem entwässerte Fläche enthalten. Das Plangebiet gilt damit grundsätzlich als entwässerungstechnisch erschlossen.

Das erstellte Entwässerungskonzept wurde mit dem Eigenbetrieb abgestimmt und wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Regenwasser: Nach Angaben von HIS wird das Plangebiet derzeit als „innenliegender Außenbereich“ gesehen. Insofern sind im Hinblick auf die komplette Versiegelung und Starkregenereignisse die Kapazität des Kanals und Regenrückhaltemöglichkeiten zu prüfen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz wären Gegenstand vertraglicher Lösungen⁸ In Bezug auf die abgestuften Möglichkeiten der Regenwasserentsorgung ist erkennbar:

- Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sind aufgrund der weitestgehenden Versiegelung praktisch nicht gegeben. Regenwasserversickerungen erfordern darüber hinaus eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz. Im Bereich der Auffüllungen würde ein Bodenaustausch notwendig werden.
- Ableitung in Obeflächengewässer: In Nähe zum Vorhaben gibt es keine geeigneten Gewässer.

Nach dem Entwässerungsantrag erfolgt die Entwässerung des Daches über Abläufe, welche mittels Fallrohre bis in die Sammelleitung in der Tiefgarage verzogen und dort angeschlossen wird. Vor dem Gebäude wird ein Regenrückhaltebecken ausgeführt mit einem Puffervolumen von 35 m³, welches über einen Drosselschacht eine Einleitmenge von max. 54 l/s realisiert.⁹

Abwasser: Anschlussmöglichkeiten an die städtische Sammelkanalisation bestehen am Wallweg und in der Gärtnerstraße. Zum Anschluss an die vorhandene Mischwas-

⁸ Aussage beim Scoping-Termin 12.09.2016

⁹ Entwässerungsantrag, Ing.-Büro Törner, Mücke, Juni 2017



serkanalisation ist nach Angaben von HIS die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen zu prüfen. Das Plangebiet ist im hydraulischen Nachweis des Kanalnetzes mit einem Versiegelungsgrad von maximal 50 % berücksichtigt, was bereits eine vollständige Auslastung der Sammelkanalisation bewirkt. Da im Plangebiet eine höhere Versiegelung zulässig sein soll, sind für den dadurch erzeugten Mehrabfluss entsprechende Rückhaltemaßnahmen zu treffen.

Das Schmutzwasser wird in der Tiefgarage gesammelt und dort aus dem Gebäude geführt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeführt.¹⁰

9 Flächenbilanz / Planungsstatistik

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ca.	8.016 qm
davon	
Vorhabenfläche	5.429 qm
Ergänzungsfläche mit Verkehrsfläche	2.587 qm

10 Quellen

Der Bearbeitung des Bebauungsplans haben unter anderem zu Grunde gelegen:

A) Gebietsbezogene Grundlagen und Untersuchungen

- 1992 – **Klimagutachten** - ifp / Institut für Planungsdaten Stadt Hanau
- 2010 – **Regionaler Flächennutzungsplan**
- 2017 – **Vorhabenplanungplanung**, C-N-K Architekten, Hanau

B) Fachgutachten

- 2016 – **Bestandsplan + Geländeprotokoll**, DITTER, Erlensee, Plan + 6 Seiten
Text / Fotos, 03.05.2016
- 2016 – **Artenschutzrechtliche Beurteilung** – STÜBEN, Bessenbach, 22 Seiten,
05.07.2016
- 2016 – **Geotechnischer Bericht – Baugrundgutachten** – KLEINER WARKO,
Frankfurt / M. , 26 Seiten, 02.08.2016
- 2016 – **Orientierende Analyse nach LAGA-Parameterliste** - KLEINER WARKO,
Frankfurt / M. mit Umweltlabor ARGUK, Frankfurt / M., 11 Seiten, 19.08.2016
- 2016 – **Kampfmitteldetektierung** – CONSULTING-ENGINEERS-GÖTTIG,
Worms, 2 Seiten, 29.07.2016
- 2017 – **Gutachtliche Stellungnahme (Geräuschimmissionen)** – ITA,
Wiesbaden, 120 Seiten, 24.02.2017 mit Ergänzungen vom 07.04.2017/16.08.2017

¹⁰ Entwässerungsantrag, Ing.-Büro Törner, Mücke, Juni 2017



C) Allgemeine Unterlagen:

BUKOW / FELDTKELLER / KIEPE / v. WINNING: Initiative Urbanität, Mobilität und kurze Wege, Stadtbaukunst.org (Internet)

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

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