

STADT HANAU

Stadtteil Steinheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 42 „Karl-Kirstein-Straße“

Textliche Festsetzungen **- Satzung -**

Stand: 01.11.2019

Planungsgemeinschaft Urban Concept & Werneke, Friedrichstr. 35, 63450 Hanau

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhermittlung der Traufhöhen ist die Oberkante der erschließungstechnisch zugeordneten fertig gestellten Straße (OKS) auf Höhe des Gebäudeeingangs.

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 5 ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Planbild festgesetzt. Im WA 3 ist eine III-Geschossigkeit zulässig, wenn das 3. Geschoss maximal 90% der Fläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt.

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA5 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der GRZ2 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Terrassen werden nur auf die GRZ2 angerechnet.

Tiefgaragen sind in der GRZ2 anzurechnen.

Der auf der Südseite der geplanten Lärmschutzwand erforderliche Revisionsweg ist nicht als befestigte Fläche anzurechnen.

Für die Gebiete WA2 bis WA5 darf in der Summe aller Grundstücke ein Gesamtwert der GRZ2 von 0,6 nicht überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die o.g. Anlagen in der Summe aller Grundstücke bis zu einer GRZ2 von 0,8 zulässig.

Die Grundfläche GRZ1 muss in Bezug auf die Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 - WA 5 das zulässige Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO einhalten (GRZ: 0,4).

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1. Stellplätze, Garagen, Carports, Müllbehälter/-boxen, Fahrradabstellplätze, Terrassen

Außerhalb der zeichnerischen Darstellung für Nebenanlagen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

3.2. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren und als TG bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.3. Nebenanlagen auf Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind außer Stellplätzen und Carports keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

4. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. **Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)**

5.1. Versorgungsanlagen

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind die der Zweckbestimmung entsprechenden Versorgungsanlagen ohne Grenzabstand allgemein zulässig. Alle Versorgungleitungen sind gemäß dem Stand der Technik unterirdisch zu verlegen.

6. **Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

6.1. Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche ist gemäß den Darstellungen des Freiflächenplans (s. Anlage zum Durchführungsvertrag) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.2. Straßenbegleitgrün

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit einer Baumschulqualität von mind 16/18cm (Stammumfang) zu liefern und mit Baumscheiben in einer Größe von 6 m² und 12 m³ auszuführen. Die im Plan dargestellten Standorte sind unverbindlich; die Anzahl der Bäume ist verbindlich.

6.3. Private Grünflächen

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude sowie der Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen dienen, sind grünordnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gärten sind durch Gehölze, Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen (max. 1,50 m) gem. Pflanzliste (s. HINWEISE) zu errichten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4. Begrünung Tiefgarage

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 50 cm zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.5. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° von Wohngebäuden, Nebenanlagen, Carports, Garagen und der Nahwärmezentrale sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

7. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

Entlang der B 45 und Teilen der Pfaffenbrunnenstraße ist gem. Planbild eine bis zu 6 m hohe Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme gem. Anlage 13 zum Schallschutzgutachten TÜV Nord v. 13.9.2017 Rev. 01 vom 10.12.2018 und Genehmigungsplanung v. 9.1.2019 zu errichten.

7.2. Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen im Sinne von Ziffer 3.16, DIN 4109-1:2016-07 durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) getroffen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Ziff. 7.1 bis 7.4 der DIN 4109-1:2016-07 zu erfüllen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist den Darstellungen der Anlagen 48 bis 57 des Schallschutzgutachten TÜV Nord, Nr. SEII-14/0172, v. 13.9.2017 zu entnehmen.

Beim Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss der errechnete Wert für $R'_{w,ges}$ um den in DIN 4109-2:2016-07, Ziff. 5.3.2 (Sicherheitskonzept) in der Gleichung (46) festgelegten Sicherheitsbeiwert vermindert und erf. $R'_{w,ges}$ mit dem Summanden K al korrigiert werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ und erf. $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und V und bei Räumen mit Schlaf-funktion im Lärmpegelbereich III sind zusätzlich fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)**

1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 6 HBO)

Die OK des geplanten Geländes wird als Geländeoberfläche festgesetzt. Bei der Tiefgarage gilt die OK der fertiggestellten Dachbegrünung als Geländeoberfläche.

2. Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 HBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA5 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche zwischen Doppelhäusern und Häusergruppen $H = 3$ m. Diese Regelung gilt nur für Gebäude, die innerhalb des Plangebiets (Geltungsbereich) errichtet werden.

Die Dämmung von Gebäuden an der Grundstücksgrenze darf diese überschreiten.

3. Dachform (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist als Dachform nur das Flachdach zulässig.

4. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 60 Abs. 1 HBO)

Abweichend von den Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hanau sind in den Gebieten WA2 bis WA5 gefangene Stellplätze zulässig.

Doppelparker an der Grundstücksgrenze sind in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Gestaltung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 und 5)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten oder als Hinweis dargestellten Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten sind keine Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

6. Einfriedung (§ 91 Abs 1 Nr.3 HBO)

Einfriedungen an der nordöstlichen Baugebietsgrenze, zu den Grundstücken der Johannes-Neeb-Straße, sind - neben den ortsüblichen Einfriedungen nach Nachbarschaftsrecht - auch als bis zu 2m hohe Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder Sichtschutzzaun, Farbe nach Wahl des Eigentümers, zulässig.

7. Gestaltung Standplätze von Müllräumen und Müllsammelbehältern (§ 91 Abs 1 Nr.3 HBO)

Standplätze von Müllsammelbehältern sind durch Laubgehölze abzuschirmen, oder durch Materialien abzuschirmen, die in Farbgebung und Material dem Hauptgebäude entsprechen.

Die Höhe der Abschirmung muss mindestens der Höhe des höchsten Sammelbehälters entsprechen, darf bei einer baulichen Anlage maximal jedoch 30cm höher als der höchste Sammelbehälter sein.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

2. Denkmalschutz (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)

Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc. sind die

Untere Denkmalschutzbehörde – Bodendenkmalpflege - der Stadt Hanau und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Bauverbotszone B 45 (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Der Abstand der Baugrenze der Baugebiete zum Fahrbahnrand der B 45 beträgt mind. 20 m. Innerhalb dieser Bauverbotszone dürfen laut § 9 Abs. 1 FStrG in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Die oberste Landesstraßenbehörde (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement) kann laut § 9 Abs. 8 FStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen. Ausnahmen sind bei Hessen Mobil mit Einreichung der entsprechenden begründeten Unterlagen zu beantragen und unterliegen der Einzelfallprüfung. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist mit einem Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand der B 45 ausnahmsweise zulässig.

Der Revisionsweg zwischen Lärmschutzwand und Fahrbahn ist ausnahmsweise zulässig und bis zum Anschluss an die Pfaffenbrunnenstraße fortzuführen.

D. HINWEISE

1. Bodenschutz, Altlasten

Erdarbeiten in kritischen Bereichen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Bodenschutzbehörde und der Stadt Hanau vorzulegen. Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden und Grundwasser zu achten.

Sofern Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Frankfurt, unverzüglich mitzuteilen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen in Bereichen, die nach Bundes-Bodenschutzgesetz keiner Sanierung bedürfen, Bodenaushub angetroffen wird, der nach abfallrechtlicher Bestimmung zu entsorgen ist.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

2. Wasserhaltung

Sofern Grundwasserhaltungen in den Bauphasen der Kanäle und Einzelgebäude erforderlich werden, sind hierfür wasserrechtliche Erlaubnisse nach §§ 8ff Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu beantragen.

3. Wasserrechtliche Verfahren

Alle grundwasserrelevanten Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8ff Wasserhaushaltsgesetz beim Main-Kinzig-Kreis. Antragsstelle ist die Untere Wasserbehörde beim Main-Kinzig-Kreis.

4. Müllräume und Müllbehälter-Standplätze

Die Vorschriften und Hinweise zu Müllräumen und Müllbehälter-Standplätzen der Stadt Hanau (Hanau Infrastruktur Service, Abt. Abfallwirtschaft/Straßenreinigung) sind bei den baurechtlichen Verfahren zu beachten.

5. Ersatzpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl von Bäumen ist bei der Berechnung der Ersatzpflanzungen für zu rodende Bäume anzurechnen.

Für die dauerhafte Heckenpflanzung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind Arten aus der folgenden Pflanzenliste (wahlweise) zu verwenden:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

6. Einsicht DIN-Vorschriften u. ä.

Die DIN-Vorschriften, Satzungen u.ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

7. Emissionen seitens der Bundesstraße 45

Hessen Mobil als obere Landesbehörde übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

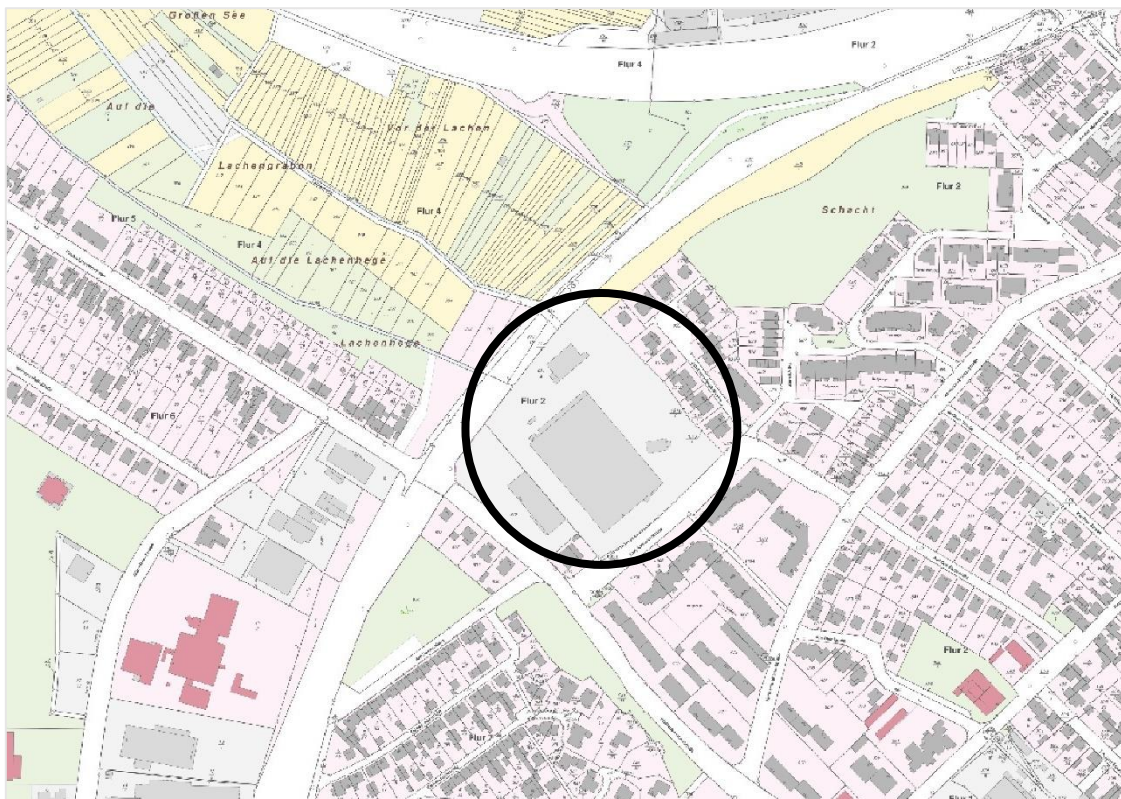
Anlagen

STADT HANAU

Stadtteil Steinheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 42 „Karl-Kirstein-Straße“



Begründung - Satzung -

Im Auftrag aufgestellt, Stand 01.11.2019



Planungsgemeinschaft, Friedrichstr. 35, 63450 Hanau

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	4
1.1. Veranlassung und Planziel	4
1.2. Bauleitplanverfahren.....	4
1.2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	4
1.2.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
1.3. Rechtliche Grundlagen	6
1.4. Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
1.5. Übergeordnete Planungen.....	8
1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	8
1.5.2. Landschaftsplanerisches Gutachten	8
1.5.3. Gesetzlicher Schutzstatus	9
2. BESTANDSSITUATION	9
2.1. Flächennutzungen	9
2.2. Verkehrliche Erschließung	9
2.3. Ver- und Entsorgung.....	10
2.4. Immissionssituation	10
2.5. Boden	10
2.6. Naturschutz	11
2.7. Klima	11
2.8. Geschichte und Kultur	12
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT	13
3.1. Art der baulichen Nutzung	13
3.1.1. Städtebauliche Eckdaten	13
3.1.2. Allgemeines Wohngebiet	13
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche	14
3.2.2. Höhe baulicher Anlagen	15
3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3.4. Abstandsfläche	15
3.5. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	16
3.6. Verkehrliche Erschließung	16
3.6.1. Kfz-, Rad- und Fußverkehr	16
3.6.2. ÖPNV	16
3.7. Ver- und Entsorgung.....	16
3.7.1. Trinkwasserversorgung	16
3.7.2. Löschwasser.....	17
3.7.3. Entwässerung.....	17
3.7.4. Strom.....	18
3.7.5. Gas / Nahwärme.....	18

3.7.6. Telemedien.....	18
3.8. Grünflächen und Bepflanzung	18
3.8.1. Öffentliche Grünfläche	18
3.8.2. Bäume.....	18
3.9. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
3.10. Bodenschutz	19
3.10.1. Vorsorgender Bodenschutz	20
3.10.1.1. Sanierung	21
3.10.1.2. Geländeauffüllung.....	23
3.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	23
3.12. Lärmschutz	23
3.12.1. Aktiver Schallschutz.....	23
3.12.2. Passiver Schallschutz.....	24
3.13. Beschränktes Baurecht	25
4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT	26
5. Sonstige Regelungen.....	26
5.1. Städtebauliche Dichte.....	26
5.2. Artenschutz	27
5.3. Denkmalschutz.....	27
5.4. Bauverbotszone.....	27
5.5. Städtebaulicher Vertrag	28
Anhang	28

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich (Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	7
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013.....	8
Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Hanau (Quelle: Stadt Hanau).....	9
Abb. 4: Auszug aus der „Karte A14: Klimafunktionsräume und Luftströmungen" des Klimagutachtens der Stadt Hanau	12

1. EINLEITUNG

1.1. Veranlassung und Planziel

Die REWE Markt GmbH hat den Lebensmittelvollsortimenter von seinem derzeitigen Standort an der Karl-Kirstein-Straße im Stadtteil Steinheim auf eine Fläche in der Otto-Hahn-Straße (ebenfalls im Stadtteil Steinheim) verlagert. Dort wird das Nahversorgungszentrum „Rondo“ mit besseren Entwicklungsmöglichkeiten gesehen; der neue Standort wurde im Mai 2017 bezogen.

Damit kann der Altstandort für andere Nutzungen erschlossen und entwickelt werden.

Das freiwerdende Areal bietet aufgrund der Stadtnähe und guten Erschließung eine günstige Wohnlage; deshalb ist geplant, die vorhandene angrenzende Wohnbebauung zu arrondieren und auf der Fläche ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Die DHM Projektgesellschaft Hanau GmbH wird dieses Wohnungsbauprojekt umsetzen.

Wie der Lebensmittelmarkt bisher, wird auch das zukünftige Wohnquartier von Südosten erschlossen. Ein kurzer Straßenstich bindet eine ringförmige innere öffentliche Erschließung des neuen Wohnstandorts an die Karl-Kirstein-Straße an. In der Mitte des kleinen Wohngebiets ist ein Quartiersplatz als öffentliche Grünfläche geplant.

Das entwickelte städtebauliche Konzept sieht entlang der Karl-Kirstein-Straße drei- bis viergeschossige Wohngebäude vor. Sie passen sich in der Höhe damit der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung an. Die Quartierszufahrt wird durch zwei gegenüberliegende Gebäude hervorgehoben und städtebaulich gefasst. An den übrigen äußeren Flächen der Ringstraße ist eine zwei- und dreigeschossige Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern geplant. Um die Bauverbotszone entlang von Bundesstraßen einzuhalten, ist die Bebauung an der B45 mindestens 20 m gegenüber dem befestigten Fahrbahnrand zurückgesetzt. Die Quartiersmitte ist durch zweigeschossige Doppelhäuser charakterisiert sowie einer dreigeschossigen Reihenhauserzeile am Ende des Quartiersplatzes.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets sichergestellt, eine ansonsten ungenutzte Fläche wiedernutzbar gemacht bzw. einer neuen Nutzung zugeführt und der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, für den in der Stadt Hanau eine hohe Nachfrage besteht.

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Vorliegend sollen in einem Bebauungsplan entsprechend der obigen Ausführungen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt werden.

1.2. Bauleitplanverfahren

1.2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für die Umsetzung des oben beschriebenen Projektes beantragte der Vorhabenträger bei der Stadt Hanau die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB einzuleiten. Diese Sonderform der Bebauungspläne ermöglichen Gemeinden die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag) (vgl. § 12 Abs. 1 BauGB).

Beim vorliegenden Bebauungsplan ist der Vorhabenträger sowohl bereit, als auch in der Lage, diese Bedingungen zu erfüllen. Der Kaufvertrag für das Grundstück wurde bereits beurkundet.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hat die Rechtswirkungen des Bebauungsplans. Verschiedene Vorschriften sind jedoch gem. § 12 Abs. 3 BauGB nicht anwendbar, nämlich die Regelungen über die Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14-18 BauGB), über die Vorkaufsrechte (§§ 22-28), über das Planungsschadenrecht und die Umlegung (§§ 39-79) sowie über den Erschließungsbeitrag und über die Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 127-135). Ebenso besteht keine Bindung an die Festsetzungen in § 9 BauGB und an die Baunutzungsverordnung. Der Regelungsinhalt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann daher über diese Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen.

1.2.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 42 „Karl-Kirstein-Straße“ wird zurzeit durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 714.1 „Nordöstlich der Pfaffenbrunnenstraße“ (Satzungsbeschluss 9.3.1981) abgedeckt und als Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesen. Dieser Teil soll nun durch eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind hier gegeben: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem Bebauungsplan befindet, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Ein solcher Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt nach den Vorstellungen des Gesetzgebers auch dann in Betracht, wenn das in Rede stehende Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsbereiches als brachgefallene Fläche oder als eine einer anderen Nutzungsart zuzuführenden Fläche darstellt (vgl. RegE zum BauGB 2007, BT-Drucks. 16/2496).

Des Weiteren darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn er eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 70.000 m² besitzt. Mit einem Geltungsbereich unter 20.000 m² liegt die festgesetzte Grundfläche entsprechend deutlich unter diesem Wert, und der beabsichtigte Bebauungsplan kann unter Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan mit Grundfläche unter 20.000 m²) aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Diese richtet sich nach der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben der Anlage 1 des UVPG. Ein wie hier gegebenes Städtebauprojekt (Nr. 18.7) ist demnach UVP-pflichtig, wenn es im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs.2 BauNVO ab 100.000 m² errichtet wird. Wie bereits aufgeführt, liegt die Grundfläche bei diesem Bebauungsplan unter 20.000 m², weshalb weder eine allgemeine Vorprüfung noch eine UVP-Pflicht gegeben ist. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB steht somit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht im Wege.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen (vgl. Kap. 1.5.3 und 2.6).

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie ein Scoping-Termin mit den von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

1.3. Rechtliche Grundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).

1.4. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Steinheim zwischen der B 45, der Pfaffenbrunnenstraße und der Karl-Kirstein-Straße. Es umfasst die Flurstücke 931/2 sowie Teile der Flurstücke 581/14, 222/4, 581/27 in der Flur 2 sowie Teile des Flurstückes 2/12 in der Flur 5 der Gemarkung Klein-Steinheim (s. Abb. 1). Im Osten und Süden schließen Wohngebiete an, im Westen ein von einem Autohaus genutztes Grundstück.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

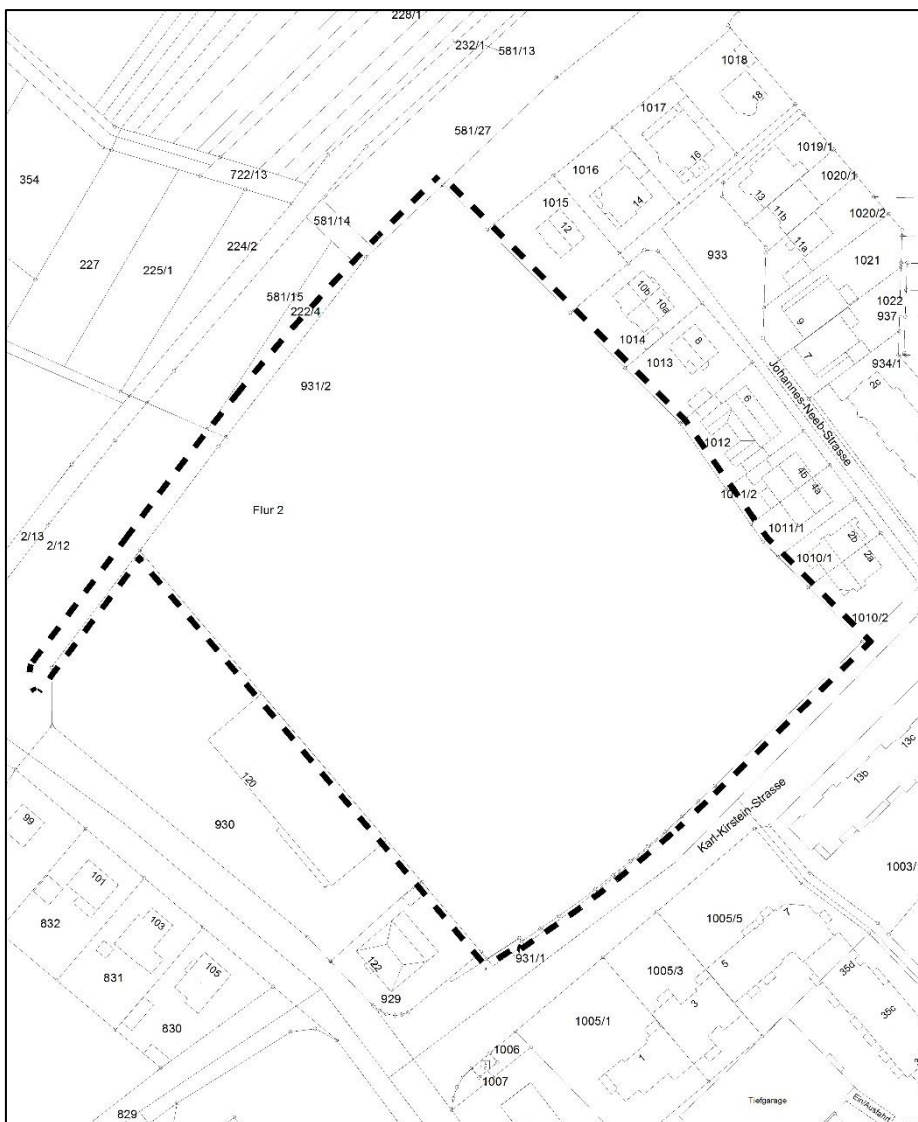


Abb. 1: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich (Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

1.5. Übergeordnete Planungen

1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der von der Regionalversammlung Südhessen am 17.12.2010 beschlossene und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 bekannt gemachte Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als „Sondergebiet Nahversorgung“ und „Grünfläche“ dar (s. Abb. 2).

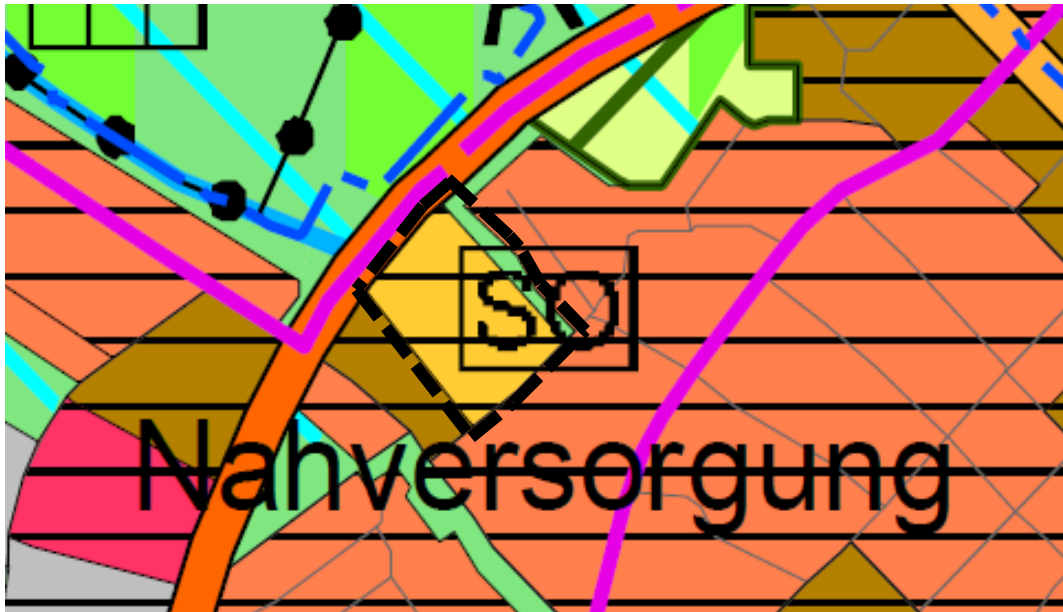


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013

Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Darüber hinaus gibt der RPS/RegFNP unter Z 3.4.1-9 vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbau land einzuhalten sind: Im Einzugsbereich vorhandener S-Bahn-Haltepunkte sind dies 45 - 60 Wohneinheiten je Hektar (vgl. dazu Kap. 5.1).

1.5.2. Landschaftsplanerisches Gutachten

Auch die Vorgaben des Landschaftsplanerischen Gutachtens der Stadt Hanau (2003), als weitere übergeordnete Planung, wurden geprüft. In der Karte „Landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption“ wird das Plangebiet als Sonderbaufläche „Nahversorgung“ dargestellt (s. Abb. 3). Die Ausweisung einer Wohnbaufläche stattdessen hat keine Auswirkung auf die landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption.



Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Hanau (Quelle: Stadt Hanau)

1.5.3. Gesetzlicher Schutzstatus

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiet.

2. BESTANDSSITUATION

2.1. Flächennutzungen

Das Plangebiet wurde hauptsächlich durch die REWE Markt GmbH mit einem Lebensmittel-Vollversorger genutzt. Das Grundstück ist der Nutzung entsprechend mit einem großflächigen Gebäude bebaut, das tlw. mit einem ebenfalls weiteren gewerblich betriebenen 1. OG (Gaststätte mit Freizeitangeboten) überbaut ist. Des Weiteren befinden sich Räume eines Getränkemarkts und eine Tankstelle auf dem Grundstück. Die übrigen Flächen sind als Erschließungs- und Parkierungsflächen genutzt.

Zum Osten hin wird das Sondergebiet durch einen begrünten Lärmschutzwall mit -wand zum Wohngebiet abgeschildert; entlang der B 45 verdeckt ein Gehölzstreifen den Blick auf die Straße. Nähere Ausführungen zum Vegetations-Bestand befinden sich in Kap. 2.6.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt in das Gebiet wird wie bisher in der Karl-Kirstein-Straße sein. Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Ringstraße und zwei abgehende private Stichstraßen/Wohnwege. Vom Wohnquartier ist die B 45 und damit sämtliche regionale Verkehrsanschlüsse auf kurzem Wege über die Pfaffenbrunnenstraße zu erreichen. In der anderen Richtung gelangt man auf der Pfaffenbrunnenstraße in das Ortszentrum Steinheims.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des ÖPNV bereits an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. In der Karl-Kirstein-Straße befindet sich eine Haltestelle, die von den Buslinien 11 und 12 angefahren wird. Diese bieten eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und Bahnhof Steinheim (Linie 11: Wolfgang Technologiepark - Hbf./Auheimer Str. - Albrecht-Dürer-Str., Linie 12: Ikea - Freiheitsplatz - Steinheim Bahnhof - Albrecht-Dürer-Str.).

Der Bahnhof Steinheim mit Fahrtmöglichkeiten in Richtung Frankfurt, Aschaffenburg und Hanau Hbf ist zudem fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen (ca. 800 m). Der Hauptbahnhof Hanau ist ca. 3 km entfernt. Dort besteht Anschluss an den Fernverkehr sowie ebenfalls an die S-Bahnlinien S 8 und S 9 (Hanau – Wiesbaden).

2.3. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Ver- und Entsorgung für die derzeitige Nutzung. Für das Wohnbaugebiet wird die Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung neu geplant.

2.4. Immissionssituation

Die derzeitige Lärmsituation wird geprägt von Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße und Bahnanlage sowie der benachbarten gewerblichen Nutzungen. Für nähere Angaben wird auf das Schallschutzgutachten, das im Zuge der vorliegenden Planung erstellt wurde, verwiesen (s. Anhang).

2.5. Boden

Die Böden im Plangebiet sind bedingt durch die gewerbliche Nutzung oberflächlich nahezu gänzlich versiegelt und erfüllen somit keine natürlichen Funktionen.

Nach Luftbilddauswertungen des Fachbereichs Planen, Bauen, Umwelt – Technischer Umweltschutz - wurde das Gelände bis 1953 gärtnerisch bewirtschaftet. In einem Luftbild aus 1966 ist keine gärtnerische Nutzung mehr festzustellen; die Flächen liegen brach.

In einem weiteren Luftbild aus 1974 ist der das Gelände von Ost nach West querende Ammelbachgraben zu erkennen.

Die unter der heutigen Nutzung liegenden Bodenhorizonte bestehen in einer Mächtigkeit von durchschnittlich 0,6 m bis 1,5 m - im Bereich der Tankstelle bis ca. 2,5 m - aus Auffüllmaterial aus Aushub und Bauschutt.

Der natürliche anstehende Boden unter diesen Horizonten besteht aus Ton, Schluff, Sand und Kies. Im Liegenden schließt sich stark zersetzter Basalt an.

Grundwasser steht teilweise bereits bei ca. 0,65 m, aufgrund der Höhenlage und Bodenverhältnisse andernorts erst bei ca. 4,90 m unter der Geländeoberfläche an. Dies resultiert aus einer nicht planebenen Lage des Bestandsgebietes, auf dem Oberflächenwasserabführung auf weite Strecken sichergestellt werden musste.

Die vorhandene Schwarzdecke weist keine Teerbestandteile (PAK) auf.

Die künstliche Auffüllung wird in die Zuordnungswerte Z 1.1 und Z 1.2 eingestuft.

Im Bereich der Tankstelle wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nur in einer Rammkernsondierung nachgewiesen. Die Beaufschlagung mit KW, BTEX und MTBE bezieht sich auf das Grundwasser, wobei keine schädliche Grundwasserverunreinigung vorliegt.

Im Zuge des Rückbaus der Tankstelle werden alle ober- und unterirdischen tankstellentechnischen Einrichtungen rückgebaut. In diesem Zuge wird vorgefundene beaufschlagte Bodenmatrix ausgelagert. In die Aushubgruben zulaufendes Grundwasser wird vorsorglich vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz über eine Sanierungsanlage abgereinigt. Ausgelagertes Bodenmaterial wird einer abfalltechnischen Deklarationsanalytik unterzogen und im Anschluss einer Verwertung / Entsorgung zugeführt. Nach der Auslagerung werden die entstandenen Gruben bezüglich tankstellenspezifischer Schadstoffe freigemessen.

Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden ergänzende Beprobungen durchgeführt. Diese zeigten, dass in einem Streifen entlang der Karl-Kirstein-Straße und angrenzend an den Gewerbebetrieb an der Pfaffenbrunnenstraße eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist.

Insgesamt betrachtet wurde der Standort spätestens seit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit seinen Nebennutzungen und Stellplätzen auf fast der gesamten Fläche denaturalisiert. Die natürlichen Bodenfunktionen sind unter der bebauten Fläche und durch die Auffüllhorizonte sehr stark eingeschränkt.

2.6. Naturschutz

Das Plangebiet ist größtenteils ohne wertvolle bioökologische Strukturen. Lediglich entlang der Bundesstraße und an der nordöstlichen Grenze (Lärmschutzwand) stehen Baumhecken. Einige wenige Einzelbäume stehen auf dem Parkplatz.

Im Zuge einer Begehung der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück keine geschützten Arten vorhanden sind. Der vorhandene Baumbestand weist keine Höhlen-, Horst- oder Habitatbäume auf.

Der vorhandene ca. 10 m breite Gehölzbestand entlang der B 45 und des Wohngebiets Johannes-Neeb-Straße hat ein Alter von ca. 40 – 50 Jahren und befindet sich in einem guten Zustand. Er bildet z.Zt. einen effektiven Grünbestand zu den benachbarten Nutzungen. Er besteht aus einheimischen Heckenpflanzen (Pfaffenhütchen, Hasel, Sanddorn, Weißdorn, Brombeer usw.) sowie zwei Baumreihen (Linden sowie Feldahorn und Mehlbeere, einem Spitzahornheister, einer Zeder und Trauerweide). Die meisten der Bäume sind mit < 60 cm Stammumfang nicht durch die Hanauer Baumschutzsatzung geschützt. Aus Naturschutzgründen sollte die Feldahorn-Mehlbeerenreihe erhalten werden, da sie als Nistplatz dienen und die geplante Lärmschutzwand grünordnerisch einbinden kann.

2.7. Klima

Das Klimagutachten der Stadt Hanau (1992) zeigt in der Karte „A14: Klimafunktionsräume und Luftströmungen“ für das Plangebiet im südöstlichen Teil ein Bereich mit Kaltluftbewegungen, im Übrigen einen thermischen Belastungsraum (vgl. Abb. 4). Die Karte „A15“ gibt Planungshinweise für räumliche Planungen. Maßnahmen im Plangebiet sollen demnach sein: „Reduzierung von Emissionen, Verbesserung des Luftaustauschs, Immissionsschutzpflanzungen, Flächenentsiegelung“ und im Südosten „Kaltluftwirkungsbereiche erhalten, (lokale) Windzirkulation erhalten und fördern“ sowie

„keine weiteren Baumaßnahmen ohne vorhergehende ortsspezifische klimatologische Untersuchung“.

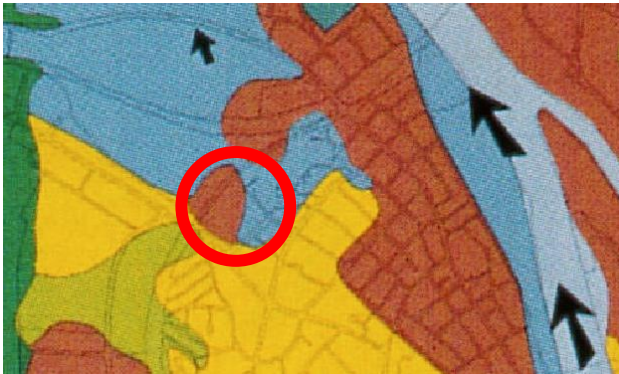


Abb. 4: Auszug aus der „Karte A14: Klimafunktionsräume und Luftströmungen“ des Klimagutachtens der Stadt Hanau (1992)

Da das Gebiet bereits bebaut ist, ist das Gutachten von 1992 in dieser Hinsicht nicht mehr aktuell. Durch die Umnutzung vom gewerblich in ein wohnbaulich genutztes Grundstück werden Flächen entsiegelt (private Gärten). Die Maßnahme wirkt sich somit positiv auf das Kleinklima aus.

2.8. Geschichte und Kultur

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Hinweise auf Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind seine Festsetzungen gem. § 12 Abs. 3 BauGB rechtlich nicht unmittelbar an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und die Baunutzungs- sowie Planzeichenverordnung gebunden. Dennoch sollen diese Gesetze/Verordnungen hier als Orientierung dienen; die „klassischen“ Begriffe und Planzeichen werden also verwendet und dienen der städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Beschreibung und Begründung der geplanten Nutzungen.

Es sei darauf hingewiesen, dass innerhalb der zeichnerisch und textlich allgemein festgesetzten Nutzungen dennoch nur solche Vorhaben zulässig sind, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB).

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Städtebauliche Eckdaten

Das Wohngebiet ist auf einer Gesamtfläche von ca. 2 ha geplant. Die genaue Flächeneinteilung sieht wie folgt aus:

Allgemeine Wohngebiete	ca.	14.624 m ²
Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich	ca.	3.695 m ²
Lärmschutzwand		162 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	731 m ²
Grünfläche	ca.	824 m ²
Gesamtfläche	ca.	20.036 m ²

3.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Aufgrund seiner unterschiedlichen Festsetzungen, z. B. im Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise, wird es in die Teilgebiete WA 1 - WA 5 untergliedert.

Neben Wohngebäuden sind in den Teilflächen WA 1 bis WA 5, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Damit sind bestimmte wohnverträgliche und ergänzende Nutzungen im Gebiet möglich.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden; es soll damit sichergestellt werden, dass das durch die umgebende Verkehrssituation bereits vorbelastete Gebiet nicht übermäßigem weiteren Ziel- und Quellverkehr ausgesetzt wird.

Aus diesem Grund sind alle anderen gem. § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Räume für freie Berufe sind nach § 13 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird die höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die höchst zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Diesen Festsetzungen liegt das Bebauungskonzept, das Teil des Durchführungsvertrags wird, zu Grunde. Das Bebauungskonzept sieht im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der regionalplanerischen Dichtevorgaben (45-60 WE/ha im Einzugsgebiet vorhandener S-Bahn-Haltepunkte) an bestimmten Stellen eine dichtere Bauweise, als in der Baunutzungsverordnung zunächst vorgegeben, vor. Allerdings ist laut BauNVO auch eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO möglich, wenn sie durch Umstände ausgeglichen ist oder wird, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen u.ä. gewährt die BauNVO bei nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks erschwert würde (vgl. § 19 Abs. 4 S.4 BauNVO).

Beim vorliegenden Bebauungsplan treffen die vorgenannten Voraussetzungen zu. Die natürlichen Funktionen des Bodens werden schon durch die Umnutzung von gewerblicher zu wohnbaulicher Nutzung aufgewertet.

Zudem könnten die Grundstücke ohne die festgesetzte Überschreitung der GRZ nicht ihrem Zweck entsprechend genutzt werden, da u.a. notwendige Stellplätze nicht auf dem Grundstück untergebracht werden und die regionalplanerische Dichtevorgaben nicht eingehalten werden könnten. Die Stellplätze sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Hanau überdies luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Zudem wird als „Ausgleich“ der höheren GRZ-Werte eine öffentliche Grünfläche inmitten des Gebiets entstehen. Die Widmung dieser Fläche als öffentlicher und begrünter Quartiersplatz hat zum Ziel, der erforderlichen verdichteten Bebauung mit den im Folgenden genannten Werten einen qualitativen Freiraum mit Nutzwert für alle Bewohner entgegenzustellen.

Die Bewertung der Gebiete erfolgt für GRZ1 (ohne befestigte/überbaute Freiflächen und ohne Terrassen) und GRZ2 (mit befestigten/überbauten Freiflächen und mit Terrassen) und jeweils auch auf die Gesamtflächen der Gebiete bezogen (s. Tabelle im Anhang).

Für die Gebiete WA2 bis WA5 kann in der Summe aller Grundstücke ein Wert $< 0,4$ nachgewiesen werden. Für die GRZ2 wird im Einzelfall ein Wert von bis zu 0,71 erreicht. In der Summe aller Gebäude kann jedoch auch hier ein Wert von $< 0,6$ eingehalten werden; der Revisionsweg auf der Südseite der Lärmschutzwand (Baugebiets-seitig) wird als begrünter Weg bewertet, da er zu den privaten Freiflächen der Grundstücke gehört, und das Geh- und Fahrrecht lediglich zu Wartungszwecken gelegentlich genutzt wird.

Für die Gebiete WA1 ist aufgrund der Gebäudekubatur aus Mehrfamilienhäusern und der Unterbauung mit einer Tiefgarage eine noch deutlichere Überschreitung des GRZ-Wertes in der Summe aller baulichen Anlagen bis 0,8 erforderlich. Ausgleichend wirkt hier die Begrünung der Tiefgaragendecken und der Flachdächer aller Wohngebäude.

Zusammenfassend trägt das Konzept den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung und passt sich an die gegebene städtebauliche Situation an, indem es das Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung aufnimmt und eine flächensparende Bauweise vorsieht (zum Dichtennachweis gem. den regionalplanerischen Vorgaben s. Kap. 5.1).

3.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Mit der Zulässigkeit von 1- bis 4-geschossigen Gebäuden in WA 1 korrespondiert die Bebauung mit der Geschossigkeit und Höhe des bestehenden Geschosswohnungsbaus auf der Südostseite der Karl-Kirstein-Straße und schließt mit einer Eingeschossigkeit an die nordöstlich bestehende Wohnbebauung an. Entsprechend sind die zulässigen Traufhöhen auf maximal 17,5 m und fünf bzw. 11,0 m festgesetzt.

Die Gebäude in den Gebieten WA2 und WA 4 sind als maximal zweigeschossig mit einer Traufhöhe von maximal 10,0 m festgesetzt; sie nehmen damit die städtebauliche Struktur der umgebenden bestehenden Bebauung auf und schließen mit dieser Baustruktur auch zu den Rändern des Baugebiets ab.

Für die Gebiete WA3 und WA5, die als Querriegel in Richtung B 45 das Gebiet räumlich abschließen, ist eine 3-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von aber ebenfalls 10,0 m zulässig. Die Höhenstaffelung im Quartier wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Im Übergang zum Quartiersrand wird in den Gebieten WA3 darüber hinaus festgesetzt, dass das 3.Geschoss maximal nur 90% der Fläche des darunterliegenden einnehmen darf.

3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der Karl-Kirstein-Straße (WA 1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Hausformen mit einer Länge über 50 m zulässt. Damit wird dem Bauungskonzept Rechnung getragen, das an dieser Stelle eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienwohnhäusern vorsieht, um u.a. die Quartierszufahrt städtebaulich zu fassen (vgl. Kap. 1.1).

In den übrigen WA-Gebieten gilt die offene Bauweise, entsprechend dem Bauungskonzept sind entweder nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Die Festsetzung der vorderen Baugrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße orientiert sich weitgehend am Verlauf der geplanten Erschließungsflächen. Die hintere Baugrenze verläuft parallel zur vorderen bzw. parallel zur geplanten Lärmschutzwand und vervollständigt somit das beabsichtigte Bauungskonzept, das sich an dem Verlauf der jeweiligen Anliegerstraße orientieren soll.

3.4. Abstandsfläche

Die Zielvorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 unter Z 3.4.1-9 verlangt vom Planungsgeber eine erhöhte Wohndichte in der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung. Damit soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Um diesem Ziel zu entsprechen, soll die Anzahl der Wohnbaugrundstücke nicht durch die bauordnungsrechtlich vorgesehene Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H verkleinert werden.

Aus diesem Grund wurde die Tiefe der Abstandsfläche zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen untereinander auf 3 m reduziert. Damit wird die gesetzliche Mindestabstandstiefe eingehalten, weshalb die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind. Mit der Reduzierung gehen keine Beeinträchtigungen einher.

3.5. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Für Müllbehälter/-boxen, Fahrradabstellplätze und Kellerersatzräume werden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen konkrete Flächen festgesetzt.

Stellplätze sind aus dem gleichen Grund nur auf den im Planbild (VEP) vorgesehenen Flächen zulässig. Diese liegen teilweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ‚St‘ sind Stellplätze, in den mit ‚C‘ gekennzeichneten Fläche Carports sowie mit ‚Ga‘ dargestellten Flächen Garagen zulässig. Um außerhalb des Geschosswohnungsbaus mit seinen Tiefgaragen in den Gebieten WA 2 bis WA 5 ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr bereitzustellen, sind auch Doppelparker und Garagenanlagen mit Doppelparkern vorgesehen.

Im Gebiet WA 1 entstehen Tiefgaragen, um den ruhenden Verkehr platzsparend unterzubringen. Die Ein- und Ausfahrt ist einspurig geplant. Im Planbild sind alternative Standorte für die Tiefgaragenerschließung dargestellt.

3.6. Verkehrliche Erschließung

3.6.1. Kfz-, Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet wird durch eine ca. 13,50 m breite Zufahrt an der Karl-Kirstein-Straße erschlossen. Für die weitere innere Erschließung ist eine ca. 8,50 m breite öffentliche Ringstraße vorgesehen, von der im westlichen Bereich zwei private Erschließungsstraßen mit Breiten von ca. 4,50 m bis ca. 6,00 m abgehen.

Die Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Es ist eine ausreichende Zahl von ca. 30 Besucherparkplätzen im Plangebiet berücksichtigt.

3.6.2. ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen und den nahe gelegenen S-Bahnhof gegeben (vgl. Kap. 2.2 „Verkehrliche Erschließung“).

3.7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung kann über den Anschluss an die vorhandenen Medien gesichert werden.

Für die Müllentleerung können die öffentlichen Straßenabschnitte (Ringerschließung) angefahren werden.

Die Anlieger in den Privatstraßen müssen die Müllbehältnisse ihrer Liegenschaften am Entleerungstag rechtzeitig an die öffentliche Straße transportieren und von dort auch wieder nach der Entleerung auf ihre Grundstücke bringen. Die Stellplätze für Mülltonnen in der öffentlichen Erschließung sind im „Lageplan Fahrweg Müllfahrzeug und Müllbehälter Standplätze“ (Senger Consult GmbH, v. 9.1.2019) dargestellt.

3.7.1. Trinkwasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz.

3.7.2. Löschwasser

Die geforderte Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) kann seitens der Stadtwerke Hanau sichergestellt werden.

Für Löschangriffe von außen kann für das Plangebiet aus dem bestehenden öffentlichen Trinkwassernetz mit den vorhandenen Hydranten eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96m³/h) bereitgestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes werden drei zusätzliche Unterflurhydranten mit einer Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) vorgesehen (jeweils einer in den Ecken der Haupteerschließungsstraße). Insgesamt befinden sich dann vier Unterflurhydranten im Plangebiet.

3.7.3. Entwässerung

Die nordöstlich und südöstlich gelegenen Wohngebiete (WA 4 tlw. und WA 1 tlw) werden über einen geplanten Mischwasserkanal in der Ringstraße an das vorhandene Mischwassersystem in der Karl-Kirstein-Straße angeschlossen. Die Bodenverhältnisse einerseits und die geringen Grenzabstände zur Nachbarbebauung andererseits lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Gebieten nicht zu.

Die übrigen Wohngebiete werden über einen neuen Schmutzwasserkanal im westlichen Teil der Ringstraße ebenfalls an das Mischwassersystem in der Karl-Kirstein-Straße angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird in diesem Bereich über einen separaten Regenwasserkanal an einem bestehenden Schacht in den dort noch verrohrten Ammelbach abgeleitet, der das Oberflächenwasser nach Nordwesten hinter der Unterquerung der B 45 oberflächlich abführt.

Der mittlere Abschnitt des Ammelbachs im Plangebiet wird stillgelegt.

Aufgrund der bereits jahrzehntelangen Bebauung des Areals durch einen großflächigen Einzelhandel mit Getränkemarkt, Parkplätzen und Tankstelle ist ein offenes Gewässer „Ammelbach“ nicht mehr vorhanden. Eine alte Verrohrung der Trasse lag gemäß einer Kanaluntersuchung trocken. Erste Wasserführungen sind erst am Durchlass DN 800 unter der B 45 zu erkennen. Von hier an existiert der Ammelbach auch als offenes Gewässer; er wird aus dem Oberflächenwasser des ehemaligen Marktgeländes (das Plangebiet) und der Straßenentwässerung der B 45 gespeist. Insofern besteht auf dem Entwicklungsgebiet des Ammelbachs kein Gewässer im rechtlichen Sinne mehr.

Von der Errichtung von Versickerungseinrichtungen soll aus folgenden Gründen abgesehen werden:

1. Planungs- und gebietsbezogene Gründe

Zentrale Versickerungsanlagen (z. B. aus Rigolen) stehen im Konflikt

- Nördliche Grenze entlang B 45: unmittelbarer Bereich der Schallschutzwand; gegenseitige Beeinflussung Entwässerungsrigole versus Fundamente Schallschutzwand
- Östliche Grenze: sehr geringer Grenzabstand zur Nachbarbebauung und somit der Gefahr der Beeinträchtigung durch Rigolenversickerung (Vernässung)
- Zentralbereich: Der Zentralbereich der geplanten Wohnanlage erhält eine Gestaltung mit Aufenthaltsfunktion und Baumbepflanzungen. Hier besteht die Gefahr des längeren Einstaus einer Mulde im Speicherfall und einer Beeinflussung einer Rigole durch Baumwurzeln.

2. Wasserwirtschaftliche Gründe

- Mit dem bestehenden Entwässerungskonzept wird das Ziel verfolgt, wieder mehr Wasser in den Ammelbach zu bringen. Da rd. 2/3 der Wohngebietsfläche in den Ammelbach entwäs-

sert, stellt das eine bessere Ausnutzung dar. Somit wird das Wasser von befestigten Flächen in den natürlichen Wasserkreislauf überführt, da der Ammelbach unterhalb der Querung der B 45 auch Wasser in den Untergrund abgibt und zur Grundwasserbildung beiträgt.

- Gegenüber der jetzigen Situation stellt das Entwässerungskonzept wasserwirtschaftlich eine Verbesserung dar, da aufgrund des höheren Grünanteils der Wohnbebauung und einer zentralen Grünfläche das Gebiet maßgeblich entsiegelt wird. Hier findet künftig flächig eine verstärkte natürliche Versickerung statt. Darüber hinaus wird das Niederschlagswasser der künftig teilversiegelten Flächen von rd. 2/3 des Gebietes dem Ammelbach zugeführt.
- Da im Mischwasserkanal (MWK) in der Karl-Kirstein-Straße keine hydraulischen Engpässe bestehen und sich die künftigen Ableitmengen gegenüber der vorhandenen Situation verringern, ist gegen eine Ableitung von Mischwasser aus dem östlichen Drittel des geplanten Wohngebietes in den MWK nichts einzuwenden.

3.7.4. Strom

Die Stromversorgung wird über die Strommedien in der Karl-Kirstein-Straße sichergestellt.

3.7.5. Gas / Nahwärme

Das Quartier wird über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt. Die dazu erforderliche Gas-Miteldruckleitung wird über ein Leitungsrecht gesichert und grundbuchlich eine Dienstbarkeit zugunsten der SWH eingetragen.

3.7.6. Telemedien

Leitungen der Kabel- und Telekommunikationsmedien werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

3.8. Grünflächen und Bepflanzung

3.8.1. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche in der Gebietsmitte dient dem Aufenthalt der Quartiersbewohner. Die detaillierte Gestaltung wird in einem Freiflächenplan dargelegt, der Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

3.8.2. Bäume

Entlang der öffentlichen Erschließung sollen Straßenbäume gepflanzt werden, um den Straßenraum zu gliedern sowie den durchgrünten Charakter des Neubaugebiets zu unterstützen und seine Attraktivität dadurch zu erhöhen. Die Neupflanzungen gelten u.a. auch als Ersatz für die im Zuge der Baugebietsererschließung zu rodenden Bäume und sind entsprechend anzurechnen.

3.8.3. Private Grünflächen, Dachbegrünung

Die nicht überbaubaren und nicht zu Erschließungszwecken genutzten privaten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, um das private Wohnumfeld aufzuwerten und die natürliche Bodenentwicklung wieder zu befördern.

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m vorzusehen, die u.a. auch einen Sichtschutz zu den Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft herstellt (unter HINWEISE sind die dafür geeigneten Pflanzen benannt).

Als weitere klimaregulierende Maßnahmen sind Flachdächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die der Tiefgarage muss zur Entwicklung eines robusten Gehölzbewuchses eine Substratstärke von mindestens 50 cm haben; für alle übrigen Flachdächer ist ein Schichtaufbau mit einer Mindeststärke von 8 cm für eine extensive Begrünung vorzusehen.

3.9. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll der Bebauungsplan die von ihm bereitete nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter anderem auch mit den umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringen, um so eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Damit die städtebauliche Planung diesen Anforderungen insgesamt gerecht werden kann, sind die umweltrechtlichen Auswirkungen festzustellen und Maßnahmen bereits auf der Planungsebene zu ergreifen, die die Umweltbelange ausreichend berücksichtigt.

Allerdings hat der Gesetzgeber den Prüfungsumfang für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeschränkt. So bedarf es gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB keines Umweltberichtes und im vorliegenden Fall auch keiner vorgelagerten überschlägigen Prüfung etwaiger Umweltauswirkungen im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, da die beabsichtigte Planänderung unter den in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² liegt. Des Weiteren bedarf es gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keiner naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

Unberührt bleiben hiervon allerdings naturschutzrechtliche Eingriffe und artenschutzrechtliche Belange, die in besonders geschützte Naturräume eingreifen. Im vorliegenden Fall sind solche nicht betroffen.

3.10. Bodenschutz

Der Boden erfüllt gem. § 2 Abs. 2 BBodSchG folgende Funktionen:

„1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.“

Mit der Novellierung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) im Jahr 1998 wurden die das Bauplanungsrecht betreffenden Bodenschutzziele des BBodSchG unmittelbar im BauGB integriert. So wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der vorsorgende Bodenschutz bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt wird. Die Bodenschutzklausel sagt aus, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, was v. a. durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß möglich ist. Dazu sind u. a. entsprechende Darstellungen bzw. Festsetzungen in den Bauleitplänen zu treffen (vgl. Krautzbberger (2008): *Bodenschutz im städtebaulichen Planungsrecht*).

3.10.1. Vorsorgender Bodenschutz

Erheblichkeit

Bei der anstehenden Baugebietsentwicklung handelt es sich um die Umnutzung eines vormaligen Einkaufszentrums, das fast 100% des gesamten Areals mit Gebäuden und Stellflächen überbaut hatte, in ein Allgemeines Wohngebiet.

Zur damaligen Errichtung des Einkaufszentrums wurde die Fläche bis zu 2,50 m aufgeschüttet. Die natürlichen Bodenhorizonte sind somit nicht mehr zugänglich.

Trotz einer verdichteten Bauweise und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird der Entsiegelungsgrad durch die anstehende Gebietsentwicklung verringert.

Prognose bei Durchführung/Unterlassung der Planung

Eine Unterlassung der Planung belässt den Standort in einem fast 100%igem Versiegelungsstatus. Eine Kontrolle und Verfolgung möglicher Bodenverunreinigungen, die im Zuge der Auffüllungen und eines Tankstellenbetriebes möglich sind, erfolgt nicht.

Die Umsetzung der anstehenden Maßnahmen entsiegelt zunächst großflächig das Areal und ermöglicht, potentielle Verunreinigungen zu verfolgen und zu beseitigen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die geplante Gebietsentwicklung stellt per se bereits eine Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen dar.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen, Ausgleich

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Planungsalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dem eine konkrete Planungsabsicht zugrunde liegt, wurden Planungsalternativen bereits in der Entstehungsgeschichte dieser Gebietsentwicklung berücksichtigt und abgewogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Keine

Monitoring

Die anstehenden Entsiegelungs- und ggfs. Sanierungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet.

3.10.1.1. Sanierung

Um den Umfang möglicher Sanierungen im Vorfeld abzuklären, wurden Gutachten zur Bewertung der Auffüllungen und zur Untersuchung des Grundwassers in Auftrag gegeben („Baugrund- und orientierende abfalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben in 63456 Hanau-Steinheim, Karl-Kirstein-Straße 2“, 1. Bericht, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, 7.10.2016 sowie „Erweiterte umwelttechnische Untersuchung im Tankstellenbereich“ ebenda. 2. Bericht 18.8.2016).

Die Untersuchung des Auffüllmaterials ergab abfalltechnische Zuordnungswerte zwischen Z 0 und Z 1.2.

In der Schwarzdecke der Verkehrsflächen konnten keine polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe nachgewiesen werden; die Oberflächenbefestigung kann daher nach dem Ausbau als Ausbauasphalt unter dem AVV-Abfallschlüssel 17 03 02 verwendet werden.

Beim Grundwasser wurden im Bereich der ehemaligen Tankstelle Verunreinigungen nachgewiesen. Anhand der nachgewiesenen Konzentrationen von BTEX und MTBE und Berechnungen der Schadstofffracht im Grundwasser wurden Einstufungen für das Schadensbild von sehr klein und klein ermittelt; daraus folgt, dass keine schädlichen Grundwasserverunreinigungen vorliegen.

Im Zuge des Abbruchs der Tankstelle werden alle ober- und unterirdischen Einrichtungen zurückgebaut. „Wird im Verlauf des Rückbaus der Tankstelle und der tankstellenspezifischen Einrichtungen beaufschlagte Bodenmatrix angetroffen, so wird diese dann ausgelagert und die entstandenen Gruben bezüglich tankstellenspezifischer Schadstoffe freigemessen. In die Aushubgruben zulaufendes Grundwasser wird abgepumpt und vorsorglich vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz über eine Sanierungsanlage gereinigt. Ausgelagertes Bodenmaterial wird einer abfalltechnischen Deklarationsanalytik unterzogen und im Anschluss einer Verwertung / Entsorgung zugeführt“ (Erweiterte umwelttechnische Untersuchung im Tankstellenbereich in 3456 Hanau-Steinheim, Karl-Kirstein-Straße 2, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, 18.8.2016).

Zwischenzeitlich wurde ein Sanierungsgutachten von o.g. Ingenieurbüro (14.9.2018) erstellt, dem RP Darmstadt vorgelegt und mit Auflagen seitens der Aufsichtsbehörde bestätigt:

„Der Beginn der Maßnahme ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.1 – Grundwasser und Bodenschutz Ost, spätestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Die gesamte Maßnahme ist fachgutachterlich zu begleiten. Die Durchführung und die Ergebnisse des Rückbaus der tankstellentechnischen Einrichtungen sowie der Erdbauarbeiten sind in einem Bericht inkl. Lageplänen, Probenahmeprotokollen, chemischen Analysenberichten und Fotodokumentation zu dokumentieren. Die Dokumentation ist mir spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

Sofern im Rahmen der Erdarbeiten organoleptisch auffällige Bereiche bzw. erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt werden, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.1 – Grundwasser und Bodenschutz Ost unverzüglich zu informieren.

Vor der Rückverfüllung des Aushubbereichs ist eine schriftliche Freigabe des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV / F 41.1 – Grundwasser und Bodenschutz Ost einzuholen.

Für die bodenschutzrechtliche Freigabe der Baugrube gelten folgende Sanierungszielwerte für den Boden (Tabelle 1: Sanierungszielwerte Boden). Für das Grundwasser gelten die Sanierungszielwerte in Tabelle 2 (Tabelle 2: Sanierungszielwerte Grundwasser):

Tabelle 1: Sanierungszielwerte Boden

<i>Parameter</i>	<i>Sanierungszielwert [mg/kg]</i>
<i>Mineralölkohlenwasserstoffe</i>	<i>500</i>
<i>PAK Summe</i>	<i>5</i>
<i>Benzo(a)pyren</i>	<i>0,2</i>
<i>BTEX</i>	<i>5</i>

Tabelle 2: Sanierungszielwerte Grundwasser

<i>Parameter</i>	<i>Sanierungszielwert [µg/l]</i>
<i>Mineralölkohlenwasserstoffe</i>	<i>100</i>
<i>Benzol</i>	<i>1</i>
<i>PAK Summe</i>	<i>0,2</i>
<i>MTBE</i>	<i>15</i>
<i>BTEX</i>	<i>20</i>

Für die Freigabe für die Verfüllung der Sanierungsgruben sind die bewerteten Ergebnisse der Baugrubenfreimessung mittels Untersuchung von flächenintegrierten Mischproben sowie der Deklarationsanalytik des Aushubs vorzulegen, zusammen mit einer Bestätigung des überwachenden Gutachters, dass organoleptisch keine Verunreinigungen mehr festgestellt wurden und keine weiteren Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen vorliegen. Aufgrund der bisher unbekannten Ausdehnung der entstehenden Baugrube sind entsprechende Wand- und Sohlbeprobungen (Anzahl und Lage) zur Beweissicherung vorab mit mir abzustimmen.

Bei der Wiederverfüllung bzw. dem Aufbau des Bodens zur späteren Nutzung ist die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Für den Oberen Verfüllbereich (durchwurzelbare Bodenschicht, Regelmächtigkeit 2 m) gelten somit die Vorsorgewerte der BBodSchV. Für Stoffe, für die keine Vorsorgewerte in der BBodSchV definiert sind, gelten die Zuordnungswerte Z 0. Ergänzend sind die Grenzwerte im Anhang 1 der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen vom 17.02.2014 (StAnz. 2014, S. 211) einzuhalten. Hier gilt die Tabelle 1 für den Oberen Verfüllbereich, Tabelle 2 für den Mittleren Verfüllbereich und Tabelle 3 für den Unteren Verfüllbereich sowie den Mittleren Verfüllbereich in Wasserschutzgebieten Zone III und IIIA.

Bei Einleitung von kontaminiertem Grundwasser in die Kanalisation sind zu jeder Zeit die Werte der Anlage 1 der Hessischen Indirekteinleiterverordnung vom 18.06.2012 zu unterschreiten. Vor Beginn der Einleitung ist die Genehmigung des Kanalbetreibers einzuholen und die Ortssatzung zu beachten.“

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Aushubmaterial bzw. anfallendes Bohrgut ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. verwerten ist. (vgl. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen, Kassel vom 01. September 2018). Belastetes Bohrgut ist so zu lagern, dass eine Kontamination der Lagerfläche, eine Verwehung und eine Durchsickerung verhindert werden. Dies kann z.B. durch Lagerung auf Folie mit Folienabdeckung oder durch Lagerung in Containern mit niederschlagssicherer Abdeckung erfolgen.

Für die Entnahme und Einleitung von Wasser aus einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.10.1.2. Geländeauffüllung

Geländeveränderungen sind in einem gewissen Maß erforderlich, um Anschlüsse an die Umgebung herzustellen. Entlang der B 45 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen, um schädliche Lärmimmissionen von der vielbefahrenen Straße auf das Allgemeine Wohngebiet abzuhalten. Weitere Informationen sind dem Auffüllkonzept zu entnehmen.

3.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden, soweit sie im Bebauungsplan nicht abschließend festgesetzt sind - im Durchführungsvertrag vertraglich vereinbart, so dass diese als Grunddienstbarkeiten durch den Vorhabenträger zu veranlassen sind. Diese Grunddienstbarkeiten sind nachrichtlich im Planbild dargestellt. Sie sind erforderlich, um bei der vergleichsweise verdichteten Bauweise Zugänglichkeiten, Nutzungen und Anschlüsse an das Versorgernetz zu gewährleisten und einen Zugang zur Lärmschutzwand zu Wartungszwecken auch auf den privaten Gartenflächen der Gebiete WA2 (tlw.), WA3 und WA4 zu ermöglichen.

3.12. Lärmschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet muss Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse erfüllen.

Im Wesentlichen ist mit Einwirkungen durch Straßen-, Schienen- Luftverkehrs und Gewerbelärm zu rechnen. In einem Gutachten (Gutachterliche Stellungnahme Geräuschemissionen und -immissionen, Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Karl-Kirstein-Straße, Hanau-Steinheim, TÜV Nord, 13.9.2017) wurden neben der Errichtung einer Lärmschutzwand Lärmpegelbereiche für das Gebiet festgelegt und Anforderungen an den baulichen Schallschutz formuliert.

3.12.1. Aktiver Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf das benachbarte Gewerbegebiet (Autohaus) sind aufgrund der Betriebszeiten (z.Zt. ausschl. am Tag) nicht erforderlich. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA-Gebiet von tags 55 dB(A) werden eingehalten.

An den straßenzugewandten Fassaden im Norden werden durch die Beurteilungspegel Straßenlärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA-Gebiet (tags/nachts 55/45 Db(A)) in der vorliegenden Planung deutlich überschritten. Mit zunehmender Geschosshöhe steigt die Überschreitung an. Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich

In Bezug auf den Schienenverkehrslärm zeigt sich, dass an den Fassaden tagsüber durch die Beurteilungspegel Schienenverkehrslärm die Tag-Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA-Gebiet (tags/nachts 55/45 Db(A)) eingehalten werden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden die Nacht-Orientierungswerte jedoch zum Teil deutlich überschritten.

Schallschutzmaßnahmen sind daher auch hinsichtlich des Schienenverkehrs geboten.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird daher die Errichtung einer von 4,50 m bis zu 6,0 m hohen Schallschutzwand im Abstand von 8,0 m von der Fahrbahnkante der B 45 vorgesehen. Die Maßnahme schützt auch Außenwohnbereiche (Terrassen) im Erdgeschoss. Die Lärmschutzwand ist zur Abschirmung des Verkehrslärms auch an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs parallel zur Pfaffenbrunnenstraße (in einer Höhe von 4,0 m bis 5,0 m) weiterzuführen.

Für die Obergeschosse des Bauriegels an der Bundesstraße wirkt sich die Schallschutzwand lärm-mindernd aus, aber nicht in ausreichendem Maß. Daher sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Da die Orientierungswerte tags und nachts unmittelbar neben den Zufahrten zur geplanten Tiefgarageneinfahrt an der Karl-Kirstein-Straße eingehalten werden, sind dort keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die bestehende Lärmschutzanlage zu den Bestandsgebäuden in der Johannes-Neeb-Straße bleibt mindestens bis zum Abbruch und der Entsiegelung der vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet erhalten.

3.12.2. Passiver Schallschutz

Für den Bauriegel entlang der B 45 wird eine schallschützende Gliederung und Staffelung der Bebauung, und eine Grundrissoptimierung mit einer zweckentsprechenden Orientierung von Aufenthaltsräumen vorgesehen.

Für den Bauriegel entlang der B 45 ist eine schallschützende Gliederung der Gebäude „Lärmschutzbebauung“ vorgesehen, sodass eine möglichst große Eigenabschirmung der Baukörper erreicht wird. Die Staffelgeschosse im Obergeschoss (OG) sind so angeordnet, dass sie eine Schallabschirmung der Dachterrassen zur Südseite ermöglichen.

Ferner ist eine Orientierung von Aufenthaltsräumen vorgesehen, so dass Fenster für Schlafräume an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Für die Außenbauteile und die Fenster von Aufenthaltsräumen werden Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 festgesetzt, aus denen sich die erforderlichen Schalldämm-Maße der Wände, Dächer und Fenster ergeben. In den Anlagen 48 bis 57 des Lärmschutz-Gutachtens vom TÜV Nord, v. 13.9.2017 Rev.01 (10.12.2018) sind die Lärmpegelkarten dargestellt.

Nach fachgerechter Umsetzung aller aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Aufenthaltsräume sichergestellt, insbesondere zur Nachtzeit.

3.12.3. Luftreinhaltung/Lärmemissionen

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Komposthaufen, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen Lärm emittierende Anlagen im Plangebiet nur betrieben werden, wenn deren Schalldruckpegel gemessen an der nächstgelegenen Baugrenze den für den Planbereich geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Das Geräusch Lärm emittierender Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klimaanlage) darf nicht tonhaltig sein.

3.13. Beschränktes Baurecht

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Um sicherzustellen, dass die schutzbedürftige Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten nicht realisiert werden kann bevor der aktive Lärmschutz hergestellt ist, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen (Ziff. 8.1 und 8.2 der textlichen Festsetzungen).

4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT

4.1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 6 HBO)

Die Geländehöhe ist die geplante Höhe, somit werden feste Höhenpunkte bzw. Bezugspunkte für die zu errichtenden Gebäude und Stellplätze / Carports/ Garagen festgelegt.

4.2. Einfriedung (§ 91 Abs 1 Nr.3 HBO)

Einfriedungen an der nordöstlichen Baugebietsgrenze, zu den Grundstücken der Johannes-Neeb-Straße, sind - neben den ortsüblichen Einfriedungen nach Nachbarschaftsrecht - auch als bis zu 2m hohe Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder Sichtschutzzaun, Farbe nach Wahl des Eigentümers, zulässig. Damit wird den Forderungen der Anwohner in der Johannes-Neeb-Straße Rechnung getragen. Diese hat nach dem Wegfall der jetzigen Lärmschutzwand einen Sichtzaun von ca. 2,00 m gefordert, dieser kann entsprechend der Festsetzung von den Anwohnern gestellt werden.

4.3. Gestaltung (§ 91 Abs. 1 HBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen Gründen, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Sie regeln darüber hinaus planungsrechtliche Abweichungen von der Landesbauordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau, um Dichtevorgaben der Regionalplanung innerhalb eines geordneten städtebaulichen Konzeptes erfüllen zu können.

5. SONSTIGE REGELUNGEN

5.1. Städtebauliche Dichte

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gibt unter Z 3.4.1-9 vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten sind. Im Einzugsbereich vorhandener S-Bahn-Haltepunkte sind 45- 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbaulandfläche zu realisieren.

Diese raumordnerische Zielvorgabe hat die Stadt Hanau als Plangeber gemäß § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen seiner Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung gebunden ist.

Die Festlegung von Wohndichtevorgaben verschiedener Siedlungstypen in den Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 unter Z 3.4.1-9 ist eine landesplanerische Zielfestlegung im Sinne von § 3 Nr. 2 ROG, da sie verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten textlichen Festlegungen in einem Raumordnungsplan zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes festlegt.

Bei einer zugrunde zu legenden Fläche des Wohnbaulandes von ca. 1.96 ha und einer Anzahl von voraussichtlich 102 WE im Gebiet werden die Dichtevorgaben der Regionalplanung mit einem Wert von 52 WE/ha Bruttowohnbaufläche eingehalten.

5.2. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gebüschrodungen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

5.3. Denkmalschutz

Gemäß § 20 HDSchG gilt grundsätzlich, dass Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Auch sind die Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5.4. Bodenschutz, Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, sind die in den Textlichen Festsetzungen genannten Vertreter umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Diese Vorkehrung dient dem Schutz von Mensch, Tier und der Umwelt.

Gleiches gilt für den Fund von Kampfmitteln während der Baumaßnahmen, an dieser Stelle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

5.5. Wasserhaltung / Wasserrechtliche Verfahren

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Eingriffe die in ein Gewässer oder das Grundwasser erfolgen, nach §§ 8ff Wasserhaushaltsgesetz zum Schutz des Gewässers und im Hinblick auf das Wasserhaushaltsgesetz einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Dieser Antrag ist beim Main-Kinzig-Kreis einzureichen.

5.6. Bauverbotszone

Zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 45 ist gem. § 9 Abs. 1 FStrG ein 20 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten; dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO. Dieser Abstand ist zur Wahrung von Ausbau- und Umbauabsichten bzw. für Erweiterungen des Straßenbaulastträgers erforderlich.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement können gemäß § 9 Abs. 8 FStrG im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden, z.B. für Entwässerungsanlagen oder für Oberflächenbefestigungen, wie Wege, Zufahrten, Stellplätze usw. Ausnahmen sind bei Hessen Mobil mit Einreichung der entsprechenden begründeten Unterlagen zu beantragen und unterliegen der Einzelfallprüfung.

Für die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einem Mindestabstand von 8,0 m zur Fahrbahnkante der B 45 und der Anlage eines Fahrbahn-seitigen Revisionsweges wird eine Ausnahmeregelung in Aussicht gestellt. Der Revisionsweg ist bis zur Pfaffenbrunnenstraße planungsrechtlich zu sichern, um die Erschließung der Lärmschutzwand für Pflege- und Wartungsarbeiten sicherzustellen. Hierfür ist zwischen der Stadt Hanau und Hessen Mobil Verkehrsmanagement eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

5.7. Emissionen seitens der Bundesstraße 45

Hessen Mobil als obere Landesbehörde verweist im Rahmen der Offenlage, dass sie keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt übernimmt.

5.8. Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Hanau wird mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abschließen.

ANHANG