

STADT HANAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“

Textliche Festsetzungen - Satzung -

Stand: 15.09.2020



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 dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Traufhöhe definiert.

Als Bezugshöhe für die Traufe gilt das oberste fertiggestellte Geschoss / Staffelgeschoss.

Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Eine Überschreitung der Traufhöhe durch untergeordnete technische Einrichtungen (Abgasleitung, Aufzugsüberfahrt, Blitzableiter, Antennen etc.) ist zulässig.

Die maximale Traufhöhe beträgt bei einer:

- dreigeschossigen Bebauung 117,3 üNN und für das zugehörige Staffelgeschoss 120,3 üNN
- viergeschossigen Bebauung 120,3 üNN und für das zugehörige Staffelgeschoss 123,3 üNN

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gem. § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Die GRZ I wird im gesamten Plangebiet mit 0,55 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf im Plangebiet nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Fahrradabstellplätzen und -einhausungen, Zugängen, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,65 überschritten werden.

Nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl II bei erdüberdeckten Tiefgaragen zusätzlich überschritten werden (GRZ III: 0,9).

Die befestigten Flächen für die Feuerwehr, Nebenanlagen/Fahrradeinhausungen sind nicht als versiegelte Flächen anzurechnen, wenn der Abflussbeiwert der Flächen für die Feuerwehr < oder = 0,5 ist und Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung mit mind. 12 cm Substratstärke versehen werden.

2.3. Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Geschossigkeit von III bzw. IV festgesetzt. Über dem obersten Vollgeschoss ist ein weiteres Nichtvollgeschoss als Staffelgeschoss zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet gem. § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Die GFZ wird im gesamten Plangebiet mit 1,65 festgesetzt.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1. Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Zufahrten, Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Nebenanlagen (Fläche für Nebenanlagen, Mülltonnenstellplätze, Fahrradabstellplätze) zulässig.

3.2. Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich zulässig.

Vordächer sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.

6. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB)

6.1. Grünflächen

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

6.2. Begrünung Tiefgarage

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einem Retentionsdach auszuführen. Die Erdüberdeckung inklusive Wasserretentionsboxen beträgt im Mittel 80 cm, mindestens jedoch 60 cm.

Bei max. 25 % der Tiefgaragenfläche, im Bereich der Feuerwehrezufahrt und der Pflasterflächen, ist es zulässig, statt einer Substratschicht eine Schottertragschicht auszuführen. Diese Flächen sind ebenfalls mit Retentionsboxen zu unterbauen.

Im Bereich von oberflächlich stark geneigten und befestigten Flächen, bei Rampenüberdeckungen und Feuerwehrezufahrten ist eine Ausführung ohne Retentionsboxen zulässig.

6.3. Anpflanzung Bäume

Pro 300 m² nicht überbauter und unbefestigter WA-Fläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in 1 m Höhe anzupflanzen.

Die erdüberdeckten Bereiche gelten als nicht überbaute und nicht befestigte Flächen.

Bestandsbäume können bei der Berechnung angerechnet werden.

6.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 12° von Wohngebäuden und Nebenanlagen/Fahrradeinhausungen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 12 cm aufweisen.

Die Vegetationsform der extensiven Dachbegrünung soll einer Sedum-Kräuter-Gräser-

Gesellschaft entsprechen.

7. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Einhaltung des Geltungsbereiches

Das Grundstück ist während der Bauarbeiten zu den angrenzenden Nachbargrundstücken mit einem Bauzaun abzugrenzen, u.a. um eine Flächennutzung (z.B. Lagerstätten, Zufahrten über Vegetationsflächen) über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus zu unterbinden. Die Einhaltung dieser Maßnahme schützt angrenzende Vegetationsbestände, wie z.B. die südlich des Geltungsbereiches befindlichen Kirschenbestände. Es darf kein Eingriff in Flächen stattfinden, die nicht im Vorfeld durch die zuständigen Behörden genehmigt wurden.

Neubaugestaltung: keine Glasfronten

Bei der Gestaltung der neuen Gebäude ist bei Balkon- und Dachterrassenbrüstungen auf durchsichtige Glasfronten zu verzichten, um Vogelschlag zu vermeiden. Auf Milchglas und andere undurchsichtige Materialien kann zurückgegriffen werden.

8. 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)

8.1. Passiver Schallschutz

An den Fassaden der geplanten Gebäude sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Nachweis des baulichen Schallschutzes sind auf Grundlage der DIN 4109-2:2018-01 vorzunehmen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Im Falle von zwischenzeitlichen Änderungen der Norm können die Ermittlung der Anforderungswerte und die Berechnungen zum Schallschutznachweis entsprechend der gültigen Normversion ermittelt werden.

Die Planzeichnungen in Anhang 5.1.1 bis 5.2.5 des Lärmgutachten von *Krebs + Kiefer Fritz AG* zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel Tag und Nacht in dB(A) für schutzbedürftige Räume an den Fassaden stockwerkbezogen (s. Anlage).

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

8.2. Lärmemissionen

Lärmemittierende Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage,

Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA –Lärm liegen.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen

8.3. Luftreinhaltung

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,-, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros) und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

9. **Beschränktes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

9.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Dieses gilt auch für mögliche Rechtsnachfolger.

9.2. Private Freifläche für Kindertageseinrichtung

Für die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen wird als Nutzung I „private Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzt. Diese Nutzung ist dann zulässig, wenn in einer Erdgeschosswohnung des Vorhabengebietes eine Einrichtung zur Betreuung von Kindern im Alter von höchstens 9 Jahren betrieben wird.

Einfriedungen an den Außengrenzen sind als in Hecken integrierte Zäune zulässig.

Ist die Voraussetzung nach Satz 2 der Festsetzung nicht erfüllt, wird als Nutzung II eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt.

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

1. Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 HBO)

Die Geländeoberfläche ist die geplante Höhe der Freianlage.

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

2.1. Abstandsfläche denkmalgeschützte Mauer inkl. Erweiterung (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die denkmalgeschützte Mauer inkl. Erweiterung wird abweichend von §§ 6 Abs. 1 und Abs. 11 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass keine Abstandsfläche ausgelöst wird.

3. Stellplatzschlüssel (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung gelten für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Kita allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die Anzahl an Stellplätzen für Pkw und Fahrräder:

Stellplatzanzahl (WA und Kita)

<i>Gebietsbezeichnung</i>	<i>Anzahl an Stellplätzen für Pkw bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen</i>	<i>Anzahl an Stellplätzen für Fahrräder bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen</i>
Allgemeines Wohngebiet	1,2 Stellplätze je Wohneinheit	2,5 Stellplätze je Wohneinheit

<i>Nutzungsbezeichnung</i>	<i>Anzahl an Stellplätzen für Pkw bei Kita-Nutzung je 30 Kinder</i>	<i>Anzahl an Stellplätzen für Fahrräder bei Kita-Nutzung je 30 Kindern</i>
Kita	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens jedoch 2 Stellplätze	1 Stellplatz je 5 Kinder, mindestens jedoch 5 Stellplätze

Die übrigen Regelungen der Stellplatzsatzung bleiben davon unberührt.

4. Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

4.1. Dachform

Im Plangebiet sind als Dachformen das Flachdach oder das flachgeneigte Flachdach zulässig.

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

1. Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

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

Eine Fällung ist unter Berücksichtigung des Artenschutzes und mit Rücksprache der Unteren Naturschutzbehörde auch im Sommer möglich, da eine Überprüfung der Krone auf Brutvögel leicht möglich ist.

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 5 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

3. Gesamtanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 3 HDSchG)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich Kulturdenkmäler. Hierzu gehört die Sachgesamtheit York Kaserne, Chemnitzer Straße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, 11, 13, 15, 17, Sachgesamtheit Ulanenkaserne, Ulanenplatz 1-9, 11, 12, Lamboystraße 34 und die Gesamtanlage Kasernenviertel Lamboy mit der auf dem Grundstück befindlichen Mauer als konstitutiver Bestandteil der Gesamtanlage.

Die Belange dieser Einzelkulturdenkmäler mit Umgebungsschutz und die entsprechenden Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen. § 18 Abs. 2 HDSchG ist entsprechend zu beachten.

D. HINWEISE

1. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Das Grundstück ist bereits bebaut und fast vollständig versiegelt. Es kann jedoch grundsätzlich das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen solche Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

2. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Öffentliche Hausanschlüsse dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Großsträuchern und tiefwurzelnenden Sträuchern bepflanzt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei geplanter Neuanpflanzung (Bäume und tiefwurzelnende Sträucher) die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen gemäß den einschlägigen Regelwerken und Vorschriften einzuhalten.

3. Müllräume und Müllbehälter-Standplätze

Die Unterbringung der Müllbehälter ist in den Erdgeschossen sowie auf den gekennzeichneten Mülltonnenstellplätzen vorgesehen.

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

4. Grundwasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen, Weiße Wanne) zu rechnen ist.

Alle grundwasserrelevanten Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz.

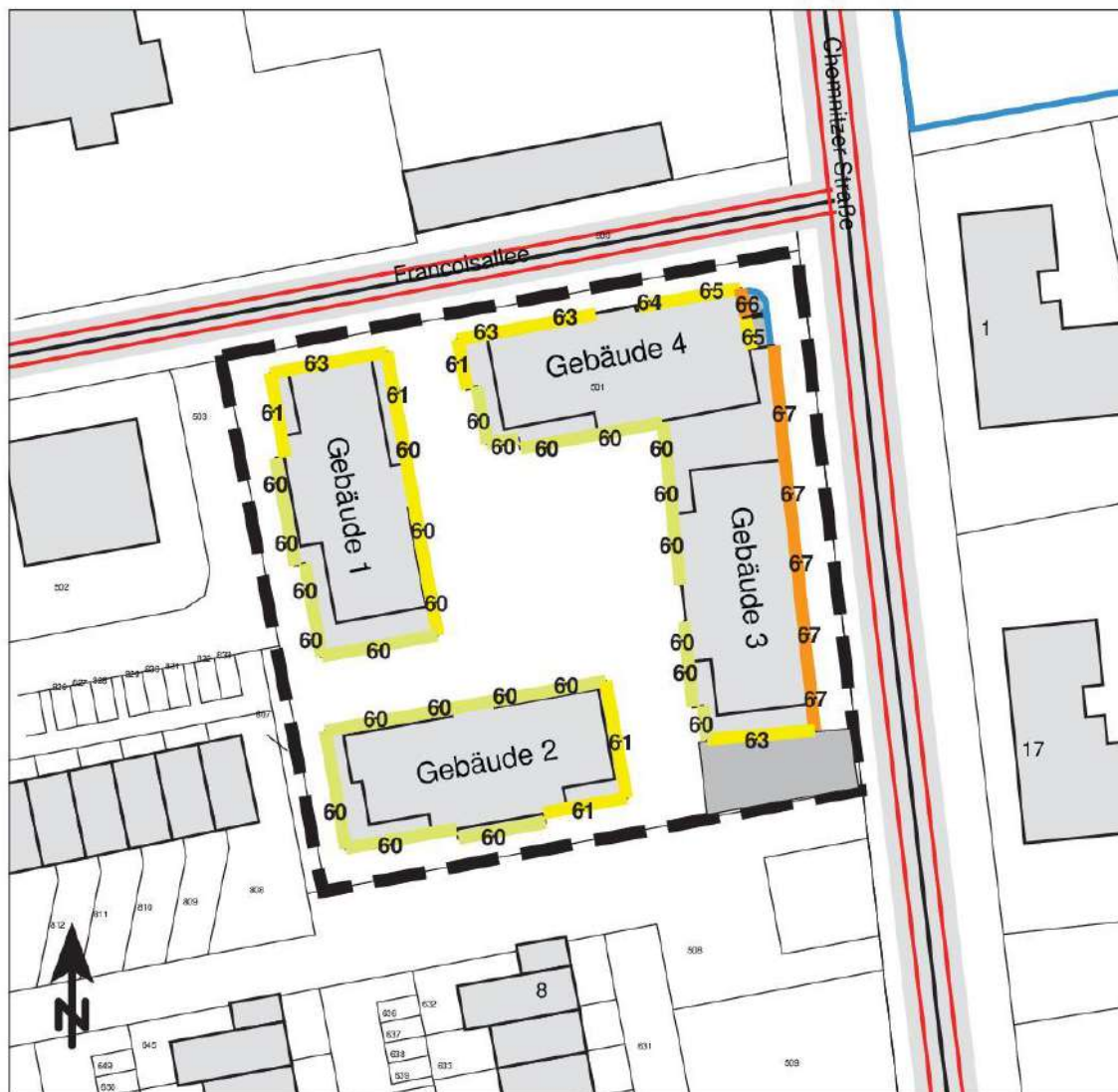
Im Geltungsbereich wurde eine Belastung des Grundwassers mit MKW, BTEX und PAK sowie LCKW festgestellt.

5. Niederschlagsversickerung

Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist vor Ort rückzuhalten und gedrosselt an die Kanalisation abzugeben.

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.



Maßstab 1:750

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Maßgebliche Außenlärmpegel
gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Erdgeschoss

55 <	<=	55 dB(A)
60 <	<=	60 dB(A)
65 <	<=	65 dB(A)
70 <	<=	70 dB(A)
75 <	<=	75 dB(A)
80 <	<=	80 dB(A)



Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

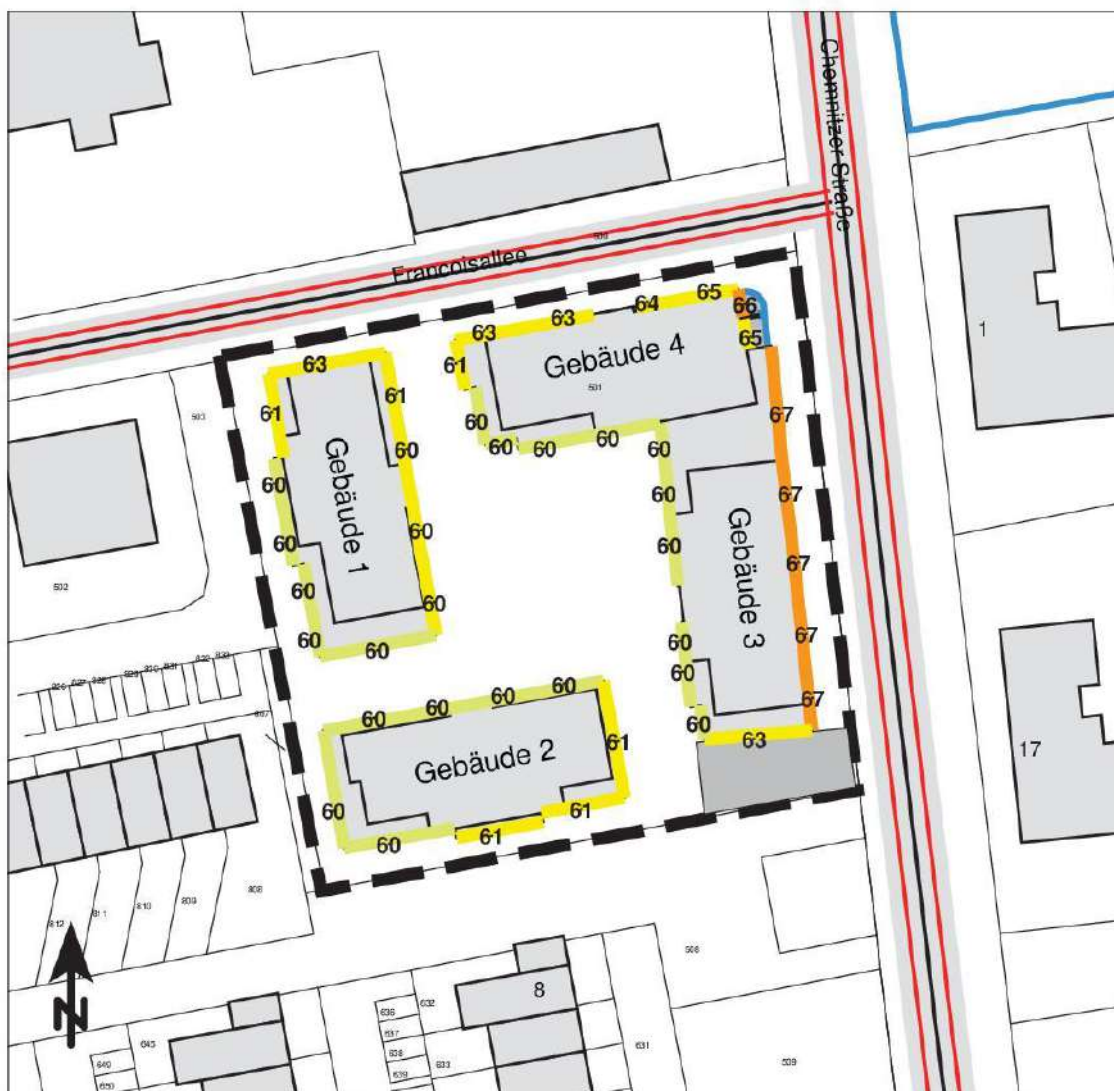
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für am Tag genutzte Aufenthaltsräume
Erdgeschoss

ANHANG 5.1.1



Maßstab 1:750

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Maßgebliche Außenlärmpegel

gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: 1. Obergeschoss

	<=	55 dB(A)
55 <	<=	60 dB(A)
60 <	<=	65 dB(A)
65 <	<=	70 dB(A)
70 <	<=	75 dB(A)
75 <	<=	80 dB(A)
80 <		



Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkt@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

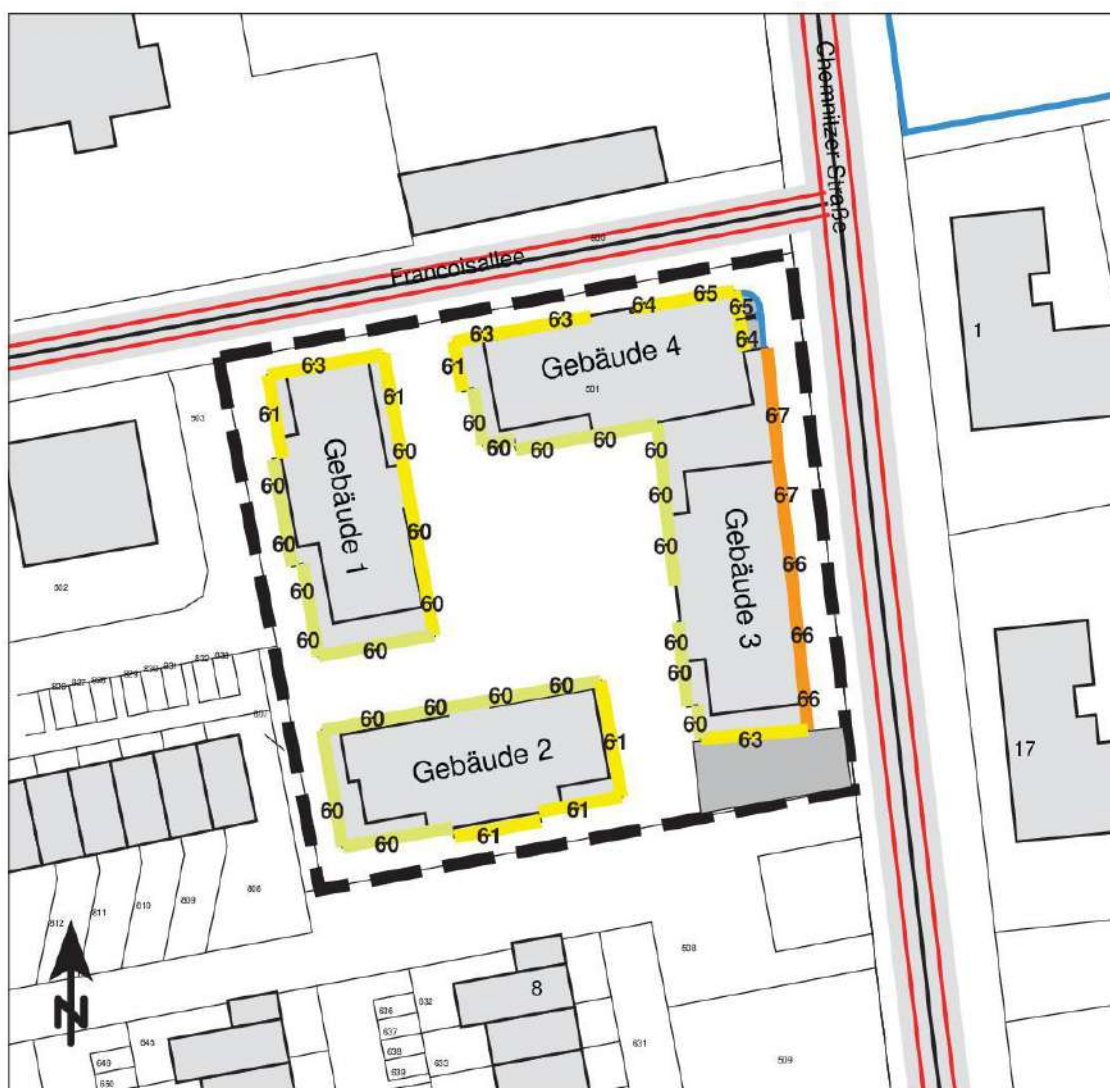
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für am Tag genutzte Aufenthaltsräume
im 1. Obergeschoss

ANHANG 5.1.2



Maßstab 1:750

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Maßgebliche Außenlärmpegel
gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: 1. Obergeschoss

55 <	<=	55 dB(A)
60 <	<=	60 dB(A)
65 <	<=	65 dB(A)
70 <	<=	70 dB(A)
75 <	<=	75 dB(A)
80 <	<=	80 dB(A)

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon: (06151) 885-383
Fax: (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

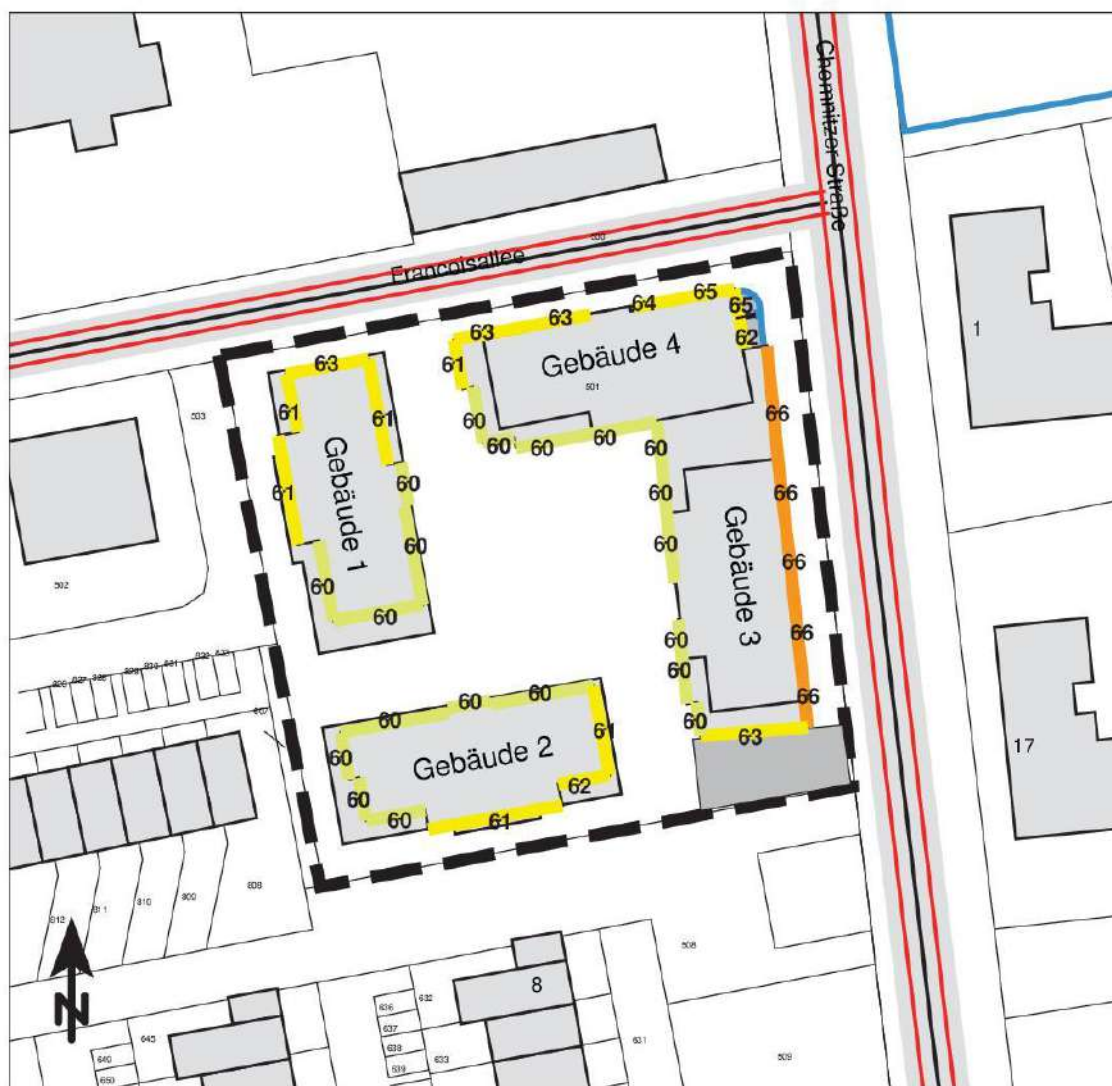
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für am Tag genutzte Aufenthaltsräume
im 2. Obergeschoss

ANHANG 5.1.3



Maßstab 1:750

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Maßgebliche Außenlärmpegel

gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: 3. Obergeschoss

	<=	55dB(A)
55 <	<=	60dB(A)
60 <	<=	65dB(A)
65 <	<=	70dB(A)
70 <	<=	75dB(A)
75 <	<=	80dB(A)
80 <		

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Heinrich-Henz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kt@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

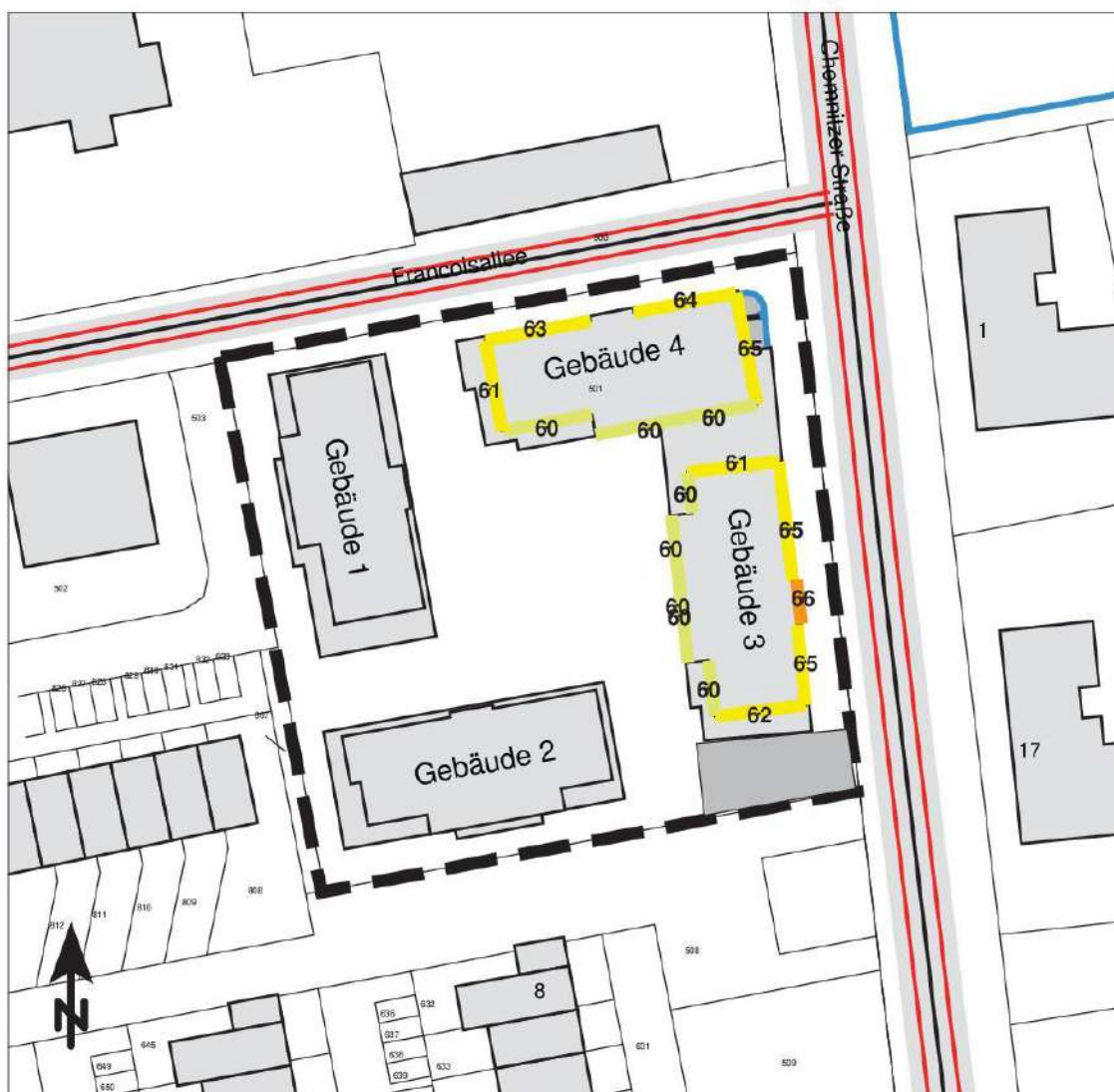
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

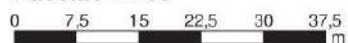
- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für am Tag genutzte Aufenthaltsräume
im 3. Obergeschoss

ANHANG 5.1.4



Maßstab 1:750



Maßgebliche Außenlärmpegel

gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: 4. Obergeschoss

<=	55 dB(A)
55 <	60 dB(A)
60 <	65 dB(A)
65 <	70 dB(A)
70 <	75 dB(A)
75 <	80 dB(A)
80 <	

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-363
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info+kt@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

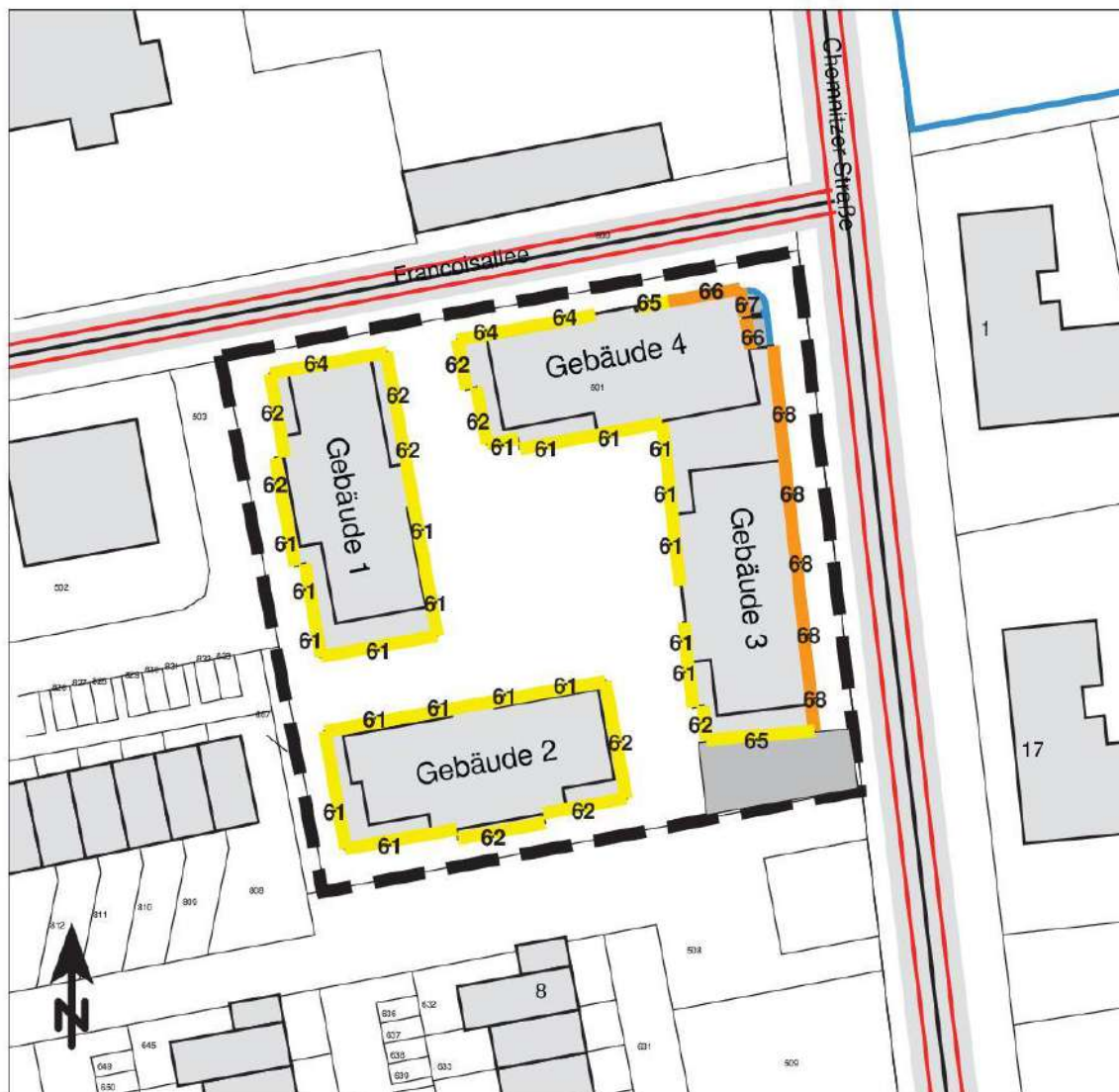
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

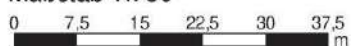
- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für am Tag genutzte Aufenthaltsräume
im 4. Obergeschoss

ANHANG 5.1.5



Maßstab 1:750



Maßgebliche Außenlärmpegel

gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: Erdgeschoss

<=	55 dB(A)
55 <	60 dB(A)
60 <	65 dB(A)
65 <	70 dB(A)
70 <	75 dB(A)
75 <	80 dB(A)
80 <	



Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

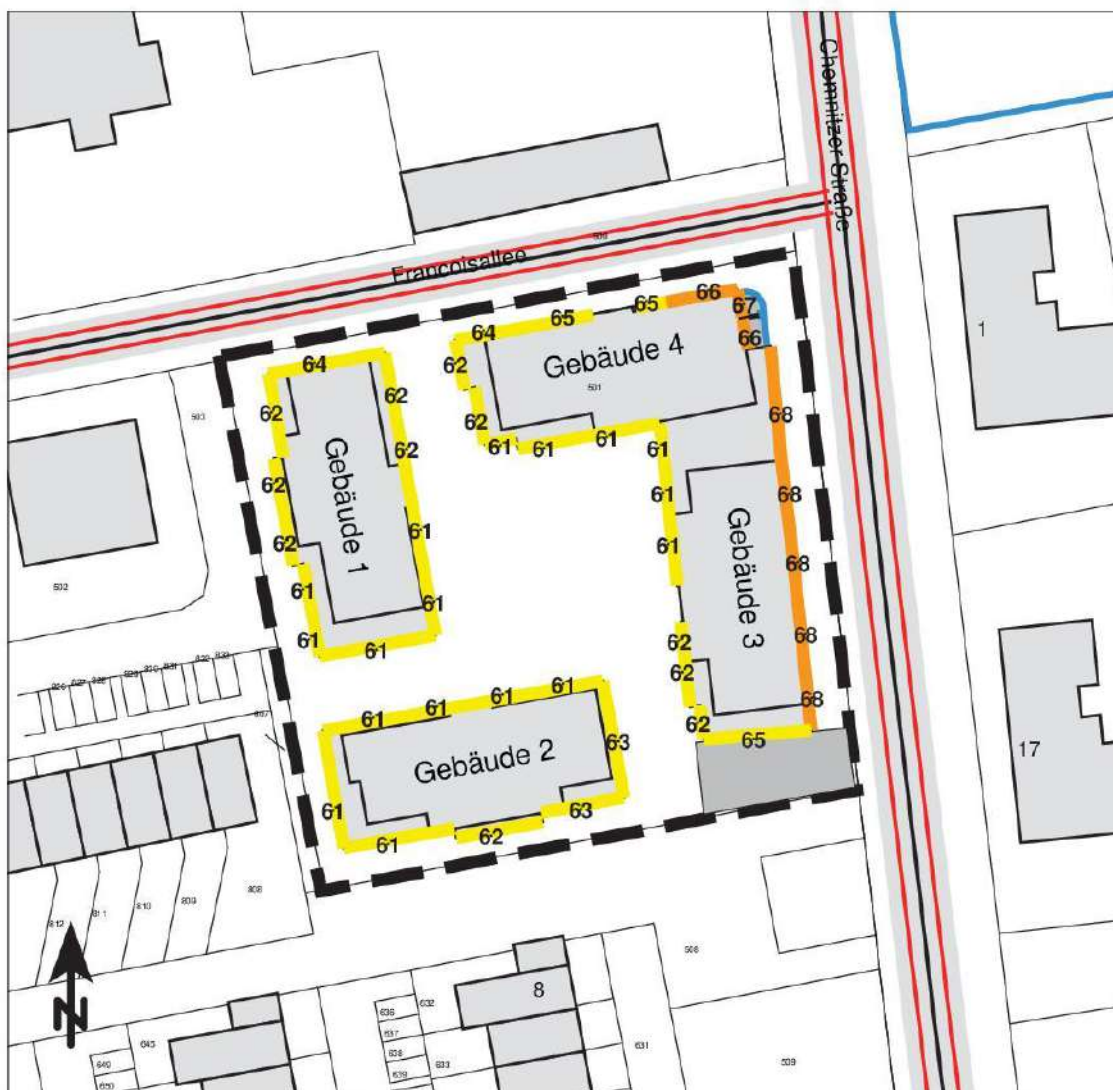
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume
im Erdgeschoss

ANHANG 5.2.1



Maßstab 1:750



Maßgebliche Außenlärmpegel

gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: 1. Obergeschoss

	<=	55 dB(A)
55 <	<=	60 dB(A)
60 <	<=	65 dB(A)
65 <	<=	70 dB(A)
70 <	<=	75 dB(A)
75 <	<=	80 dB(A)
80 <		



Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkk@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

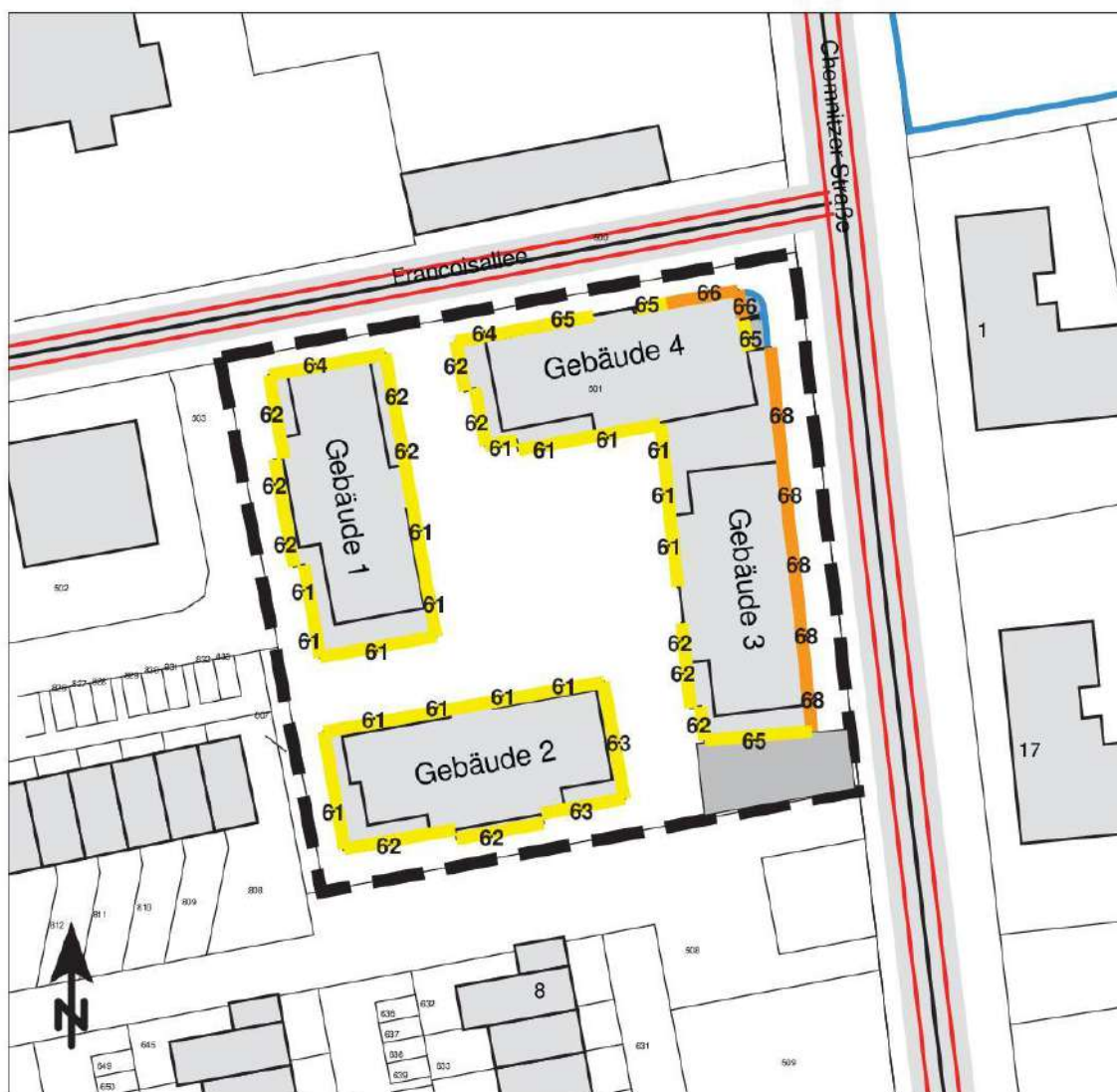
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

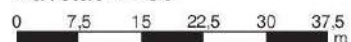
- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume
im 1. Obergeschoss

ANHANG 5.2.2



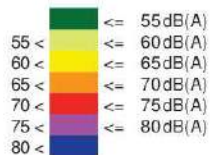
Maßstab 1:750



Maßgebliche Außenlärmpegel

gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: 2. Obergeschoss



Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon: (06151) 885-383
Fax: (06151) 885-220
E-Mail: info-kt@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

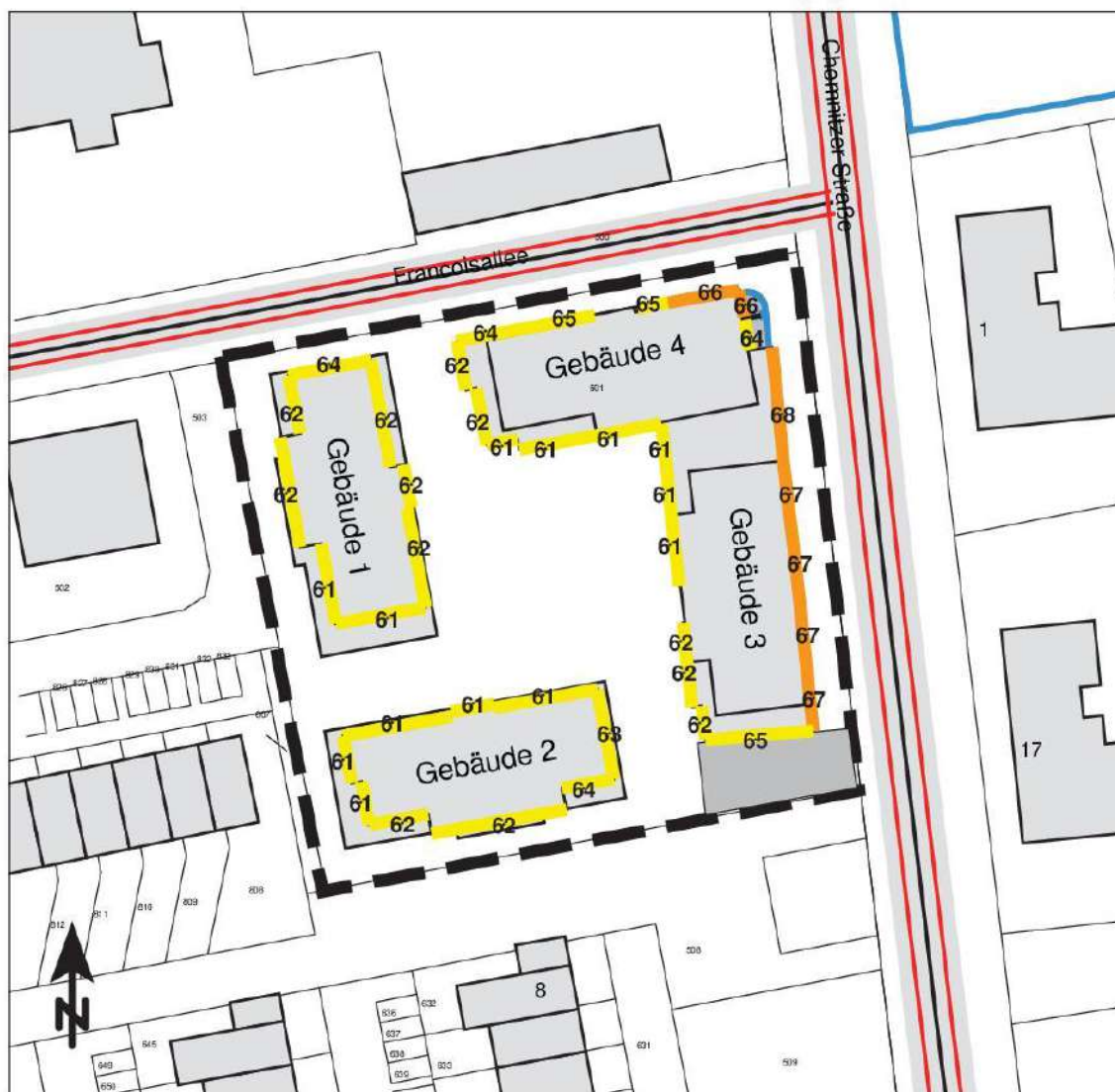
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume
im 2. Obergeschoss

ANHANG 5.2.3



Maßstab 1:750

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Maßgebliche Außenlärmpegel

gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: 3. Obergeschoss

≤ 55	≤ 55dB(A)
55 <	≤ 60dB(A)
60 <	≤ 65dB(A)
65 <	≤ 70dB(A)
70 <	≤ 75dB(A)
75 <	≤ 80dB(A)
80 <	

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Henrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

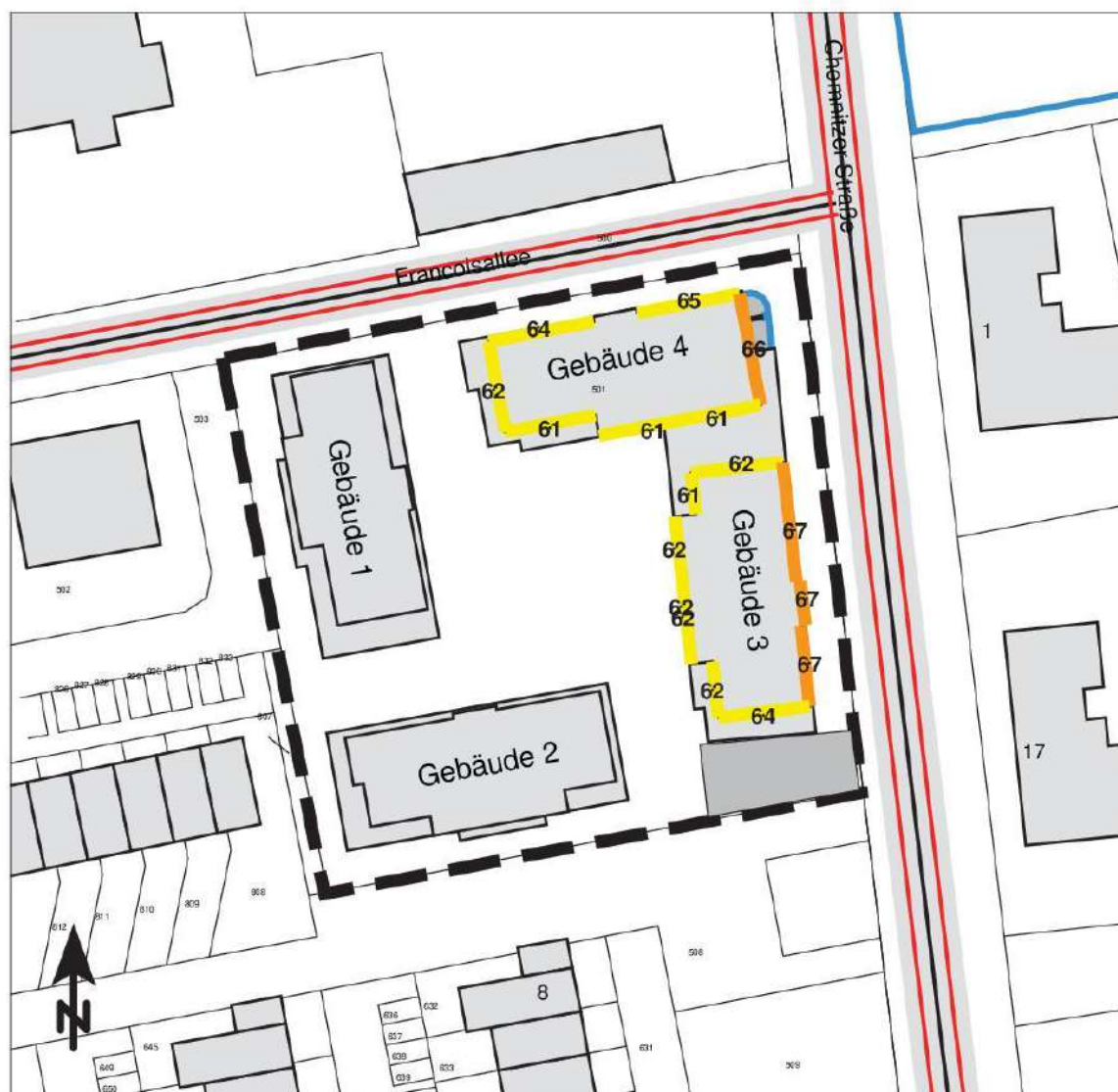
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume
im 3. Obergeschoss

ANHANG 5.2.4



Maßstab 1:750

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Maßgebliche Außenlärmpegel

gem. DIN 4109, Juli 2016 / Januar 2018

Darstellung: 4. Obergeschoss

	<=	55dB(A)
55 <	<=	60dB(A)
60 <	<=	65dB(A)
65 <	<=	70dB(A)
70 <	<=	75dB(A)
75 <	<=	80dB(A)
80 <		

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-ktf@kuk.de

Projekt 20198278; Stand: 20.02.2020

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

B-Plan-Chemnitzer Straße Hanau

- MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL -

für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume
im 4. Obergeschoss

ANHANG 5.2.5

STADT HANAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“

Begründung - Satzung -

Stand: 15.09.2020



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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	5
1.1. Veranlassung und Planziel	5
1.2. Planungsrechtliche Situation.....	6
1.2.1. Rechtsgültiger Bebauungsplan	6
1.2.2. Verfahrenswechsel: Angebotsbebauungsplan in vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	7
1.2.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	7
1.2.4. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB	7
1.3. Rechtliche Grundlagen	8
1.4. Räumliche Lage und Geltungsbereich	9
1.5. Übergeordnete Planungen.....	10
1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	10
1.5.2. Landschaftsplanerisches Gutachten	10
1.5.3. Gesetzlicher Schutzstatus	11
1.6. Verfahrensablauf	11
2. BESTANDSSITUATION	13
2.1. Nutzung, Grundstück und Bebauung	13
2.2. Verkehrliche Erschließung	13
2.3. Ver- und Entsorgung.....	13
2.4. Immissionssituation	13
2.5. Boden und Freiflächen.....	13
2.6. Klima	14
2.7. Altlasten	15
2.8. Geschichte und Kultur	15
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT	16
3.1. Art der baulichen Nutzung	16
3.1.1. Städtebauliche Eckdaten	16
3.1.2. Allgemeines Wohngebiet	16
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse	17
3.2.2. Höhe baulicher Anlagen	20
3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen	21
3.4. Nebenanlagen sowie Tiefgaragen	21
3.5. Zahl der Wohneinheiten.....	21
3.6. Energiestandard	22
3.7. Erschließung	22
3.7.1. Kfz- und Fußverkehr.....	22
3.7.2. Tiefgaragen	22
3.8. ÖPNV	22
3.9. Ver- und Entsorgung.....	22

3.9.1. Trinkwasserversorgung	22
3.9.2. Löschwasser.....	23
3.9.3. Entwässerung.....	23
Überflutungsberechnung	24
3.9.4. Telemedien.....	24
3.9.5. Elektrizität.....	24
3.9.6. Fernwärme	24
3.10. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Erhaltung von Bepflanzungen	25
3.10.1. Private Grundstücksfreiflächen	25
3.10.2. Dachbegrünung	25
3.10.3. Begrünte Tiefgaragen	25
3.10.4. Bestandsbäume.....	25
3.10.5. Anpflanzung Bäume	25
3.11. Artenschutz nach § 44 BNatSchG	26
3.11.1. Avifauna	26
3.11.2. Reptilien	27
3.11.3. Fledermäuse.....	27
3.11.4. Maßnahmenplanung.....	28
3.12. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
3.12.1. Bodenschutz.....	29
3.12.2. Altlasten.....	30
3.12.3. Vorsorgender Bodenschutz	30
3.12.4. Bodenbeschaffenheit.....	31
3.12.5. Abfall-/ umwelttechnische Aussage	32
3.13. Grundwasser.....	32
3.13.1. Grundwasserbeprobungen und Analysen	33
3.13.2. Grundwasserhaltung.....	33
3.13.3. Reichweite der Grundwasserabsenkung:.....	34
3.14. Regenwasserbewirtschaftung	34
3.15. Immissionsschutz.....	34
3.15.1. Straßenverkehrslärm	35
3.15.2. Fluglärm	35
3.15.3. Gesamtverkehrslärm	36
3.15.4. Veränderung des Verkehrslärms durch das Bauvorhaben	36
3.15.5. Bewertung der Schutzbedürftigkeit nach TA Lärm	37
3.15.6. Passiver Schallschutz.....	37
Resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel.....	38
Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.....	38
Schallschutz bei teilgeöffnetem Fenster	39
Außenwohnbereiche	39
3.15.7. Ergänzung Verkehrslärm	39

3.15.8. Ergänzung Gewerbelärm	40
3.15.9. Luftreinhaltung/Lärmemissionen	40
3.16. Beschränktes Baurecht	40
3.17. Private Freifläche für Kindertageseinrichtung	40
4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT	42
4.1. Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 HBO).....	42
4.2. Abstandsfläche denkmalgeschützte Mauer inkl. Erweiterung (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	42
4.3. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)	42
4.4. Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO).....	43
5. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 Baugb)	44
5.1. Artenschutz	44
5.2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG).....	44
5.3. Gesamtanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 3 HDSchG).....	44
6. SONSTIGE REGELUNGEN.....	45
6.1. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel.....	45
6.2. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen	45
6.3. Müllräume und Müllbehälter-Standplätze.....	45
6.4. Städtebauliche Dichte.....	45
6.5. Städtebaulicher Vertrag	47

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Entwurf: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ – Planbild, ohne Maßstab (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....	5
Abb. 2: Entwurf: Bauungskonzept zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ – Planbild, ohne Maßstab	6
Abb. 3: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordnet (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....	9
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2018	10
Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Hanau, 2003 (Quelle: Stadt Hanau)	11
Abb. 6: Auszug aus der „Karte A14: „Klimafunktionsräume und Luftströmungen“ des Klimagutachtens der Stadt Hanau, 1992	14
Abb. 7: Auszug aus der „Karte A15: „Planungshinweise“ des Klimagutachtens der Stadt Hanau, 1992.....	14
Abb. 8: Kleinräumige Bevölkerungs-Analyse – Haushalte, 2020 (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain).....	46

1. EINLEITUNG

1.1. Veranlassung und Planziel

Im Jahr 2019 wurde die EDEKA-Filiale an der Chemnitzer Straße in Hanau geschlossen. Durch die Schließung ist eine ca. 0,5 ha große Gewerbebrache entstanden, die nun entwickelt werden soll.

Das freiwerdende Areal bietet eine gute Wohnlage, weshalb geplant ist, die vorhandene angrenzende Wohnbebauung zu arrondieren und auf der Fläche eine neue Wohnanlage zu entwickeln. Die Kleespies Projekt Region Hanau GmbH wird dieses Wohnungsbauprojekt umsetzen.

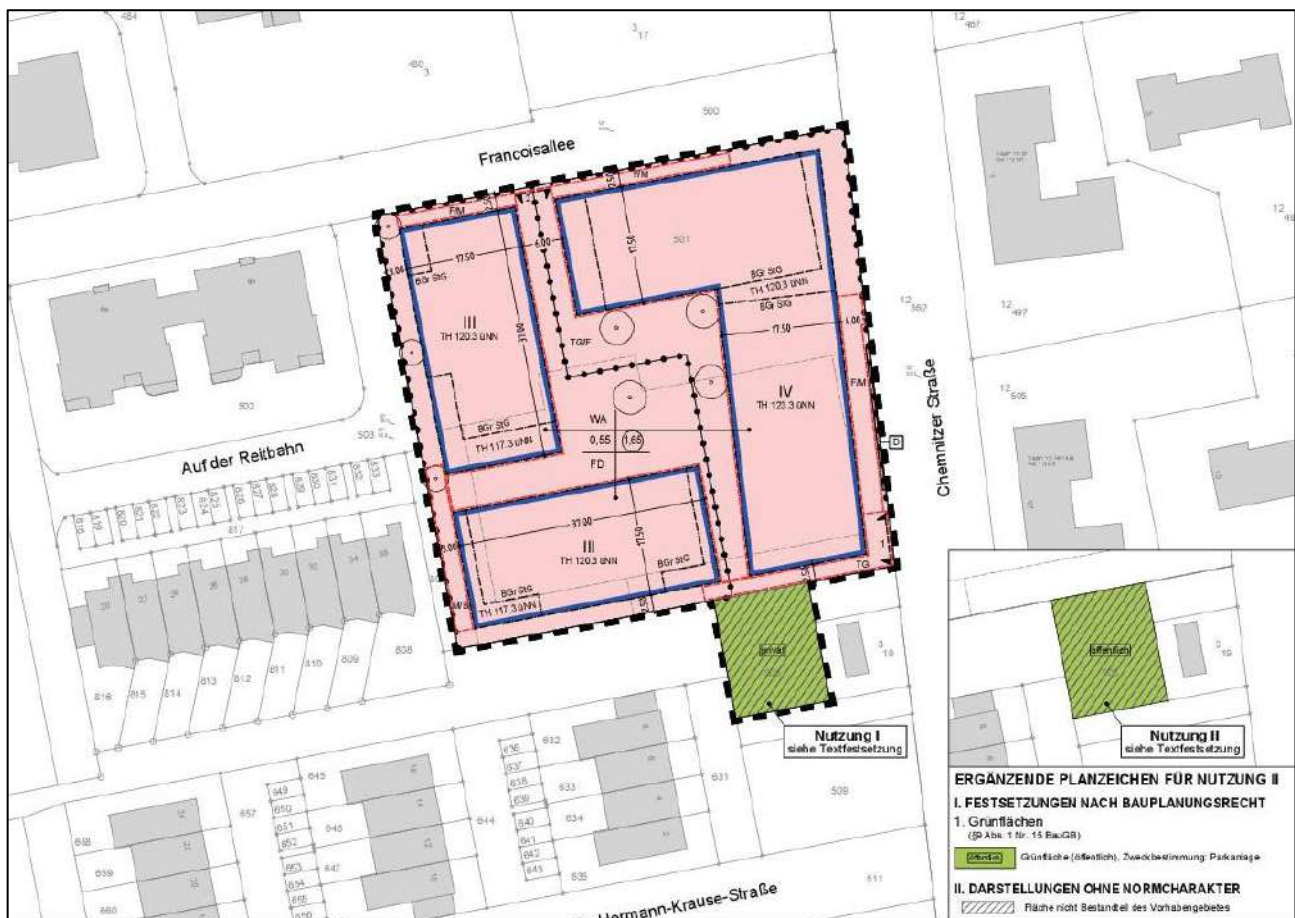


Abb. 1: Entwurf: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ – Planbild, ohne Maßstab (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Innenraum der zukünftigen Wohnanlage wird von motorisiertem Verkehr freigehalten. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt entsprechend über eine Tiefgaragenzufahrt von Osten, die an die Chemnitzer Straße anbindet (s. Abb. 1).

Das entwickelte städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet eine drei- und viergeschossige Bebauung, zuzüglich mit je einem Staffelgeschoss, vor. Es ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, in der der ruhende Verkehr untergebracht ist (s. Abb. 2).

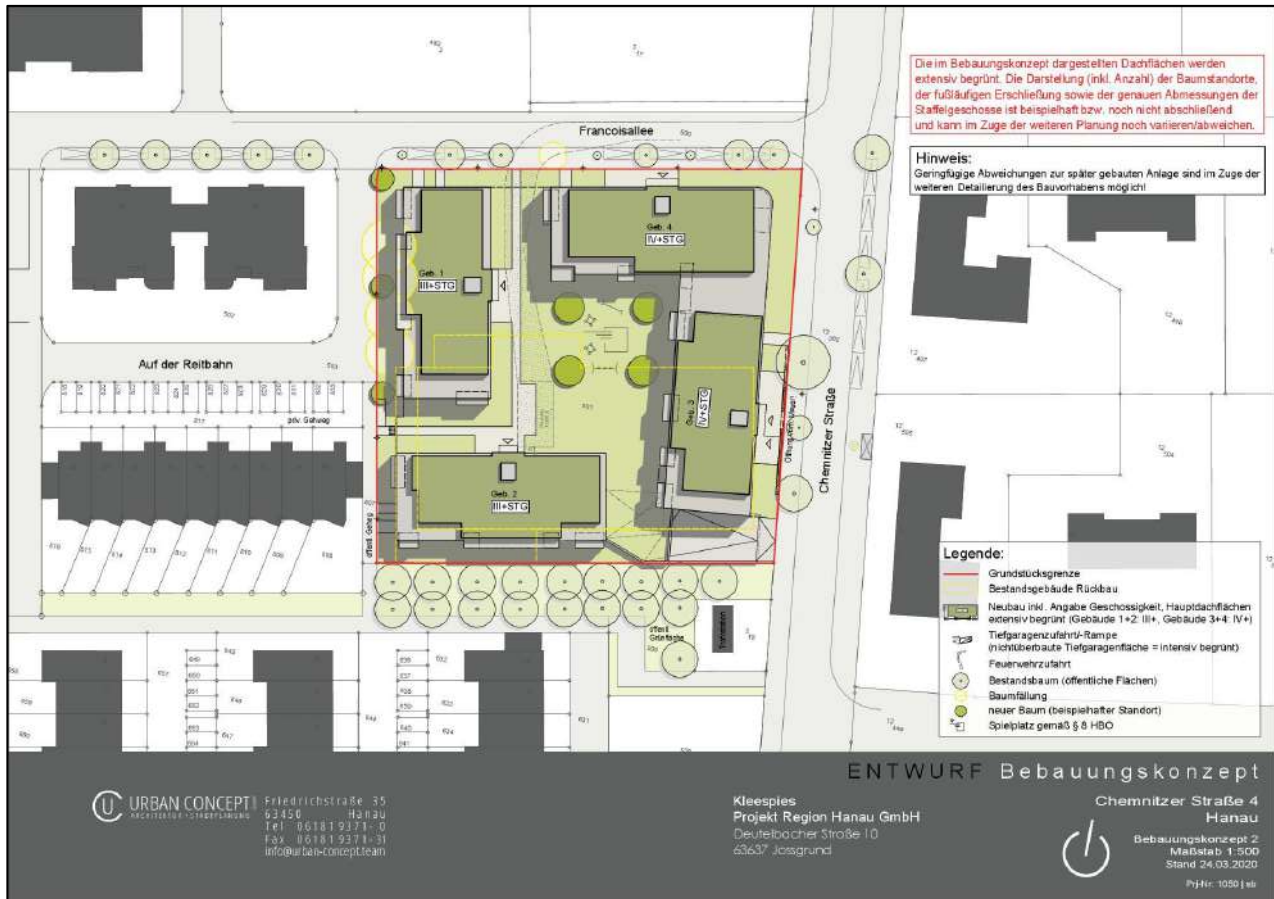


Abb. 2: Entwurf: Bebauungskonzept zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ – Planbild, ohne Maßstab

Mit dem Vorhaben soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes sichergestellt, eine ansonsten ungenutzte Fläche wiedernutzbar gemacht bzw. einer neuen Nutzung zugeführt und der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, da in der Stadt Hanau eine hohe Nachfrage an Wohnraum 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 eine private, optional eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

1.2. Planungsrechtliche Situation

1.2.1. Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 Françoise-Kaserne“ wurde im November 1998 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung wurde der Bebauungsplan am 18.11.1998 gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Françoise-Kaserne“ setzt im Geltungsbereich als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Zweckbestimmung als „Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² BGF und 400 m² Läden“ fest. Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Die Grundflächen-I und Geschossflächenzahl sind mit jeweils 0,55 festgesetzt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ wird ein Teilbereich dessen Überplant.

1.2.2. Verfahrenswechsel: Angebotsbebauungsplan in vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 120 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ wurde für einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) gefasst. Nach der frühzeitigen Beteiligung ist eine Verfahrensänderung durchgeführt worden. Der qualifizierte Bebauungsplan ist in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) geändert worden.

1.2.3. 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 Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks.

Der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit wird im Zuge des Durchführungsvertrags erbracht.

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan hat die Rechtswirkungen eines 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.

1.2.4. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

Dem Plangebiet des Bebauungsplanes VEP Nr. 48 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ liegt der Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 Françoise-Kaserne“ zugrunde, nach Regionalem Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“ deklariert.

Die Stadt Hanau hat daher beschlossen, diesen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 Françoise-Kaserne“ zu Gunsten der Entwicklung der brachliegenden Gewerbeflächen, zu ändern.

Das Plangebiet soll nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entwickelt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind hier gegeben, da ein solcher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Vorstellungen des Gesetzgebers auch dann in Betracht kommt, wenn sich das in Rede stehende Plangebiet 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 20.000 m² oder mit entsprechender Regelung nicht mehr als 70.000 m² besitzt. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf ca. 2.446 m², das Plangebiet liegt somit deutlich unter den 20.000 m², 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 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.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Untersuchung des Fachbeitrags Artenschutz (Vgl. Gutachten: Gabriele Ditter, „Fachbeitrag Artenschutz“, 2020) keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Art gefunden.

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 der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).
- Stellplatzsatzung der Stadt Hanau (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) in der Fassung wie beschlossen am 08. Juni 2009.

1.4. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt relativ mittig im Stadtteil Lamboy, nordöstlich der Kernstadt zwischen der Chemnitzer Straße im Osten und der Francoisallee im Norden. Im Süden sowie Westen wird das Plangebiet durch Stellplätze und Wohnbebauung begrenzt.

Der ehemalige Geltungsbereich wurde, aufgrund der geplanten Unterbringung einer KITA und der damit erforderlichen Erweiterung der Außenanlage, im laufenden Verfahren erweitert.



Abb. 3: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 501 sowie ein Teil des Flurstücks 508 in der Flur 49 der Gemarkung Hanau (s. Abb. 3). Das Teilflurstück ist als private, optional als öffentliche, Grünfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans misst eine Größe von ungefähr 0,5 ha.

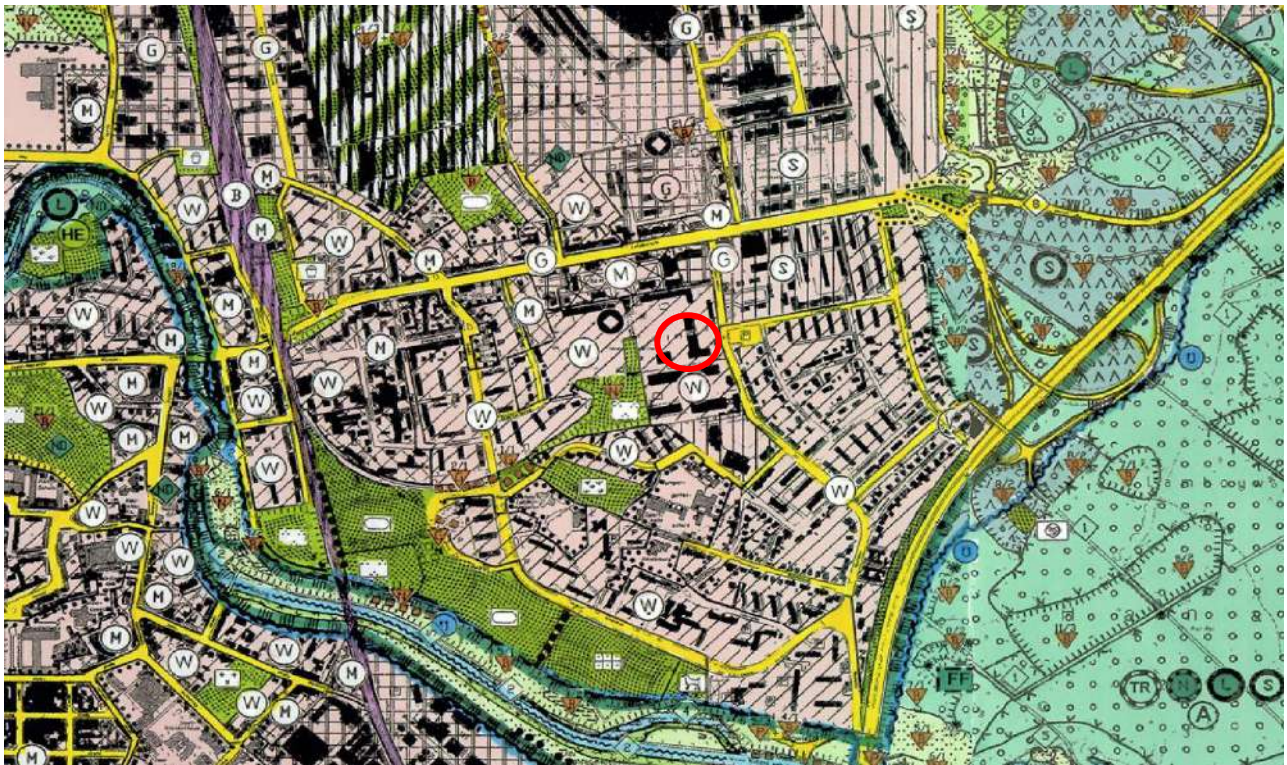


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Hanau, 2003 (Quelle: Stadt Hanau)

1.5.3. Gesetzlicher Schutzstatus

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

Das Plangebiet liegt laut dem hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zudem in keinem gesetzlich geschützten Wasserschutzgebiet oder Trinkwasserschutzgebiet.

1.6. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Chemnitzer Straße / Francoisallee“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.01.2020 bis einschließlich 27.01.2020. Die Bekanntmachung hierzu wurde im Hanauer Anzeiger vom 21.12.2019 veröffentlicht. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Trotz der Anstoßfunktion durch die Bekanntmachung wurden von den Anwohnern in der „Chemnitzer Straße“, „Francoisallee“, „Dr. Hermann-Kraus-Straße“ und „Auf der Reitbahn“ keine Anregungen und Bedenken zu der Planung vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 13.01.2020 bis einschließlich 27.01.2020, mit Fristverlängerung für das Regierungspräsidium Darmstadt bis zum 17.02.2020, unter Berücksichtigung eines Erläuterungsberichtes, dem Bauungskonzept inklusive Ansichten sowie des Geltungsreiches.

Von den 36 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gingen 11 Schreiben mit Äußerungen zum Verfahren ein. Weitere 8 Träger hatten keine Anregungen zur Planung geäußert. Zudem wurden 16 Dienststellen der Stadt Hanau zu dem Verfahren gehört.

Mit dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst, um das Bauleitplanverfahren auf ein Verfahren nach § 12 BauGB "Vorhaben- und Erschließungsplan" zu ändern. Der Projektantrag wurde durch den Vorhabenträger, die Kleespies Projekt Hanau GmbH, gestellt.

Änderung des Verfahrens von einem qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB).

Am 11.05.2020 wurde der Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020.

Die Bekanntmachung hierzu wurde im Hanauer Anzeiger vom 04.07.2020 veröffentlicht. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich über die konkrete Planung zu informieren und sich zu dem Vorhaben zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Von den 36 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange und den 16 Dienststellen der Stadt Hanau gingen 27 Schreiben zum Verfahren ein.

Ergänzt wurde zur Klarstellung Inhalte zum Thema Entwässerung, Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Ergänzungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf Bereiche, die über den Geltungsreich hinausgehen.

Die Grundzüge der Planung werden aufgrund der Ergänzungen in der Begründung und der Änderungen und Ergänzungen im Durchführungsvertrag nicht berührt.

Am __.__.2020 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan / VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße / Francoisallee" als Satzung beschlossen worden.

2. BESTANDSSITUATION

2.1. Nutzung, Grundstück und Bebauung

Das Grundstück Chemnitzer Straße 4 liegt mittig im Hanauer Stadtteil Lamboy. Im Süden und Westen grenzt das Grundstück an Wohnbebauung und Stellplätze an. Im Norden grenzt es an die Francoisallee, östlich wird das Grundstück durch die Chemnitzer Straße begrenzt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen leerstehenden Vollsortimenter mit den dazugehörigen Stellplätzen und Zufahrten.

Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt. Der geringe unversiegelte Teil dient der Strukturierung der Parkplatzfläche. Hierbei handelt es sich um kleinere Bäume, Sträucher und etwas Rasenfläche. Zudem ist das Grundstück mit einer Hecke eingefasst. Die versiegelten Flächen sind mit Verbundpflaster belegt.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird von Osten über zwei Einfahrten (Anlieferung und Kundenzufahrt), die an die Chemnitzer Straße anbinden, erschlossen.

Intern ist das Gelände über die nahezu vollständig versiegelte Parkplatzfläche erschlossen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind die „Cranachstraße“ in ca. 80 m, „Francois-Gärten / VHS“ in ca. 200 m und „Ulmenweg“ in ca. 450 m Entfernung.

Der nächste Bahnhof, „Hanau-Nord“, befindet sich in 1,4 km Entfernung und kann mit dem Bus in ca. zehn Minuten erreicht werden. Dort besteht Anschluss an die Regionalbahnen nach Gießen, Friedberg und Frankfurt am Main. Der Hanauer Hauptbahnhof befindet sich in ca. 3,4 km Entfernung.

2.3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Medien-Anschlüssen ist gesichert. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Ver- und Entsorgung für den Edeka-Markt.

2.4. Immissionssituation

Das Plangebiet liegt in zweiter Reihe in etwa 90 m Entfernung zur Haupteerschließungsstraße „Lamboystraße“. Von einer Lärmbelastung durch Verkehr auf der „Lamboystraße“ ist aufgrund der lärmschützenden Wirkung durch das vorhandene Gebäude der Sophie-Scholl-Schule sowie aufgrund der Entfernung nicht zu rechnen. Bei der Chemnitzer Straße handelt es sich um eine Zubringerstraße, da diese an das Vorhaben angrenzt ist von einer Lärmbelastung auszugehen.

2.5. Boden und Freiflächen

Das Gelände im Bestand ist nahezu vollständig versiegelt. Der geringe unversiegelte Teil dient der Strukturierung der Parkplatzfläche. Es sind lediglich kleinere Bäume, Sträucher und etwas Rasenfläche vorhanden. Das Grundstück selbst ist mit einer Hecke eingefasst. Die natürliche Bodenfunktion ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Bodenverdichtung stark beeinträchtigt.

2.6. Klima

Das Klimagutachten der Stadt Hanau (1992) zeigt in der Karte „A14: Klimafunktionsräume und Luftströmungen“, dass das Plangebiet als thermischer Belastungsraum sowie als Fläche mit klimatisch geringer bis neutraler Ausgleichsfunktion (Stadttrandklima) deklariert ist (s. Abb. 6).



Abb. 6: Auszug aus der „Karte A14: „Klimafunktionsräume und Luftströmungen“ des Klimagutachtens der Stadt Hanau, 1992

Die Karte „A15“ gibt Planungshinweise für räumliche Planungen. Maßnahmen im Plangebiet sollen demnach sein: „Reduzierung von Emissionen. Verbesserung des Luftaustausches, Immissionschutzpflanzungen, Flächenentsiegelung (s. Abb. 7).

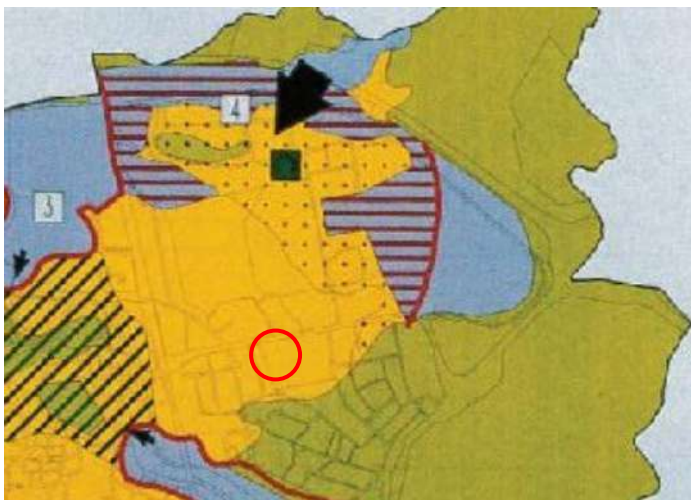


Abb. 7: Auszug aus der „Karte A15: „Planungshinweise“ des Klimagutachtens der Stadt Hanau, 1992

Das Gebiet ist z.Zt. mit einem großen Gebäude bebaut und fast vollständig versiegelt. Durch die Umnutzung von einem gewerblich in ein wohnbaulich genutztes Grundstück werden Flächen entsiegelt (Entstehung von Grünflächen). Zudem ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Maßnahme wirkt sich somit positiv auf das Kleinklima aus. Der Versiegelungsgrad wird aufgrund der intensiv begrünten Tiefgarage deutlich reduziert.

2.7. Altlasten

Der Altstandort ist in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit der Altflächen-Nummer 435.014.014-001.311 erfasst. Hierzu gibt es im Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.1 - Grundwasser, Bodenschutz Ost - ein bodenschutzrechtliches Verfahren mit dem Aktenzeichen IV/F-41.1-100i-0276. Nach Aktenlage ergibt sich, dass der Bereich um das heutige Flurstück Nr. 501 untersucht wurde, sich der Altlastenverdacht jedoch nicht bestätigt hat.

Die Francois-Kaserne wurde wegen sanierungsbedürftiger Boden- und Grundwasserverunreinigungen 1994 zur Altlast festgestellt. Nach der Durchführung umfangreicher Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen wurde die Altlast für das o.g. Flurstück 501 mit Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.06.1999 (Az. IV/Hu 43.1 - 100i 435 014 014 0003B) aufgehoben.

Im Rahmen des Neubaus des SB-Marktes wurden die Erdbauarbeiten gutachterlich überwacht. Gemäß der „Dokumentation der Freileigungsarbeiten“ der Dr. Friedrich W. Hug Geoconsult GmbH vom 29.12.1999 wurden dabei noch zwei punktuelle oberflächennahe Belastungen festgestellt, die durch Aushub vollständig entfernt wurden.

2.8. Geschichte und Kultur

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich Kulturdenkmäler. Hierzu gehört die Sachgesamtheit York Kaserne, Chemnitzer Straße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, 11, 13, 15, 17, Sachgesamtheit Ulanenkaserne, Ulanenplatz 1-9, 11, 12, Lamboystraße 34 und die Gesamtanlage Kasernenviertel Lamboy mit der auf dem Grundstück befindlichen Mauer als konstitutiver Bestandteil der Gesamtanlage.

Die Belange dieser Einzelkulturdenkmäler mit Umgebungsschutz und die entsprechenden Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen. § 18 Abs. 2 HDSchG ist entsprechend zu beachten.

3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

3.1. Art der baulichen Nutzung

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).

3.1.1. Städtebauliche Eckdaten

Das Plangebiet ist auf einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha geplant. Die genaue Flächeneinteilung gliedert sich wie folgt:

Wohnbaufläche (WA)	ca.	4.450 m ²
Grünfläche	ca.	250 m ²
Gesamtfläche	ca.	4.700 m ²

3.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Die Neubauten werden unterteilt in eine drei- und viergeschossige Bauweise zzgl. Staffelgeschoss.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe in den Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls zulässig (§ 13 BauNVO).

Die nicht zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle sowie sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) wurden ausgeschlossen, da es sich dabei um publikumsintensive Einrichtungen handelt, welche innerhalb der Wohnanlage nicht gewünscht sind. Es soll keine zusätzliche Belastung der Wohnsituation, z. B. durch erhöhten Lärm, hervorgerufen werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahlen oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um, die Nachnutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche im Stadtteil Lamboy. Das Grundstück ist durch seine Vornutzung nahezu vollständig versiegelt und mit einem Gebäude bebaut. Durch das Bauvorhaben wird das Grundstück, trotz Tiefgarage, entsiegelt und begrünt. Die geplante Ausnutzung der Wohnbebauung trägt zur urbanen Dichte bei.

Durch die Änderung der BauNVO mit Art. 2, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaus vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wurde mehr Spielraum für einen verdichteten Städtebau eröffnet.

Im Interesse der Innenentwicklung können die Städte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) „aus städtebaulichen Gründen“ abweichen. Der Nachweis einer „besonderen“ städtebaulichen Ausnahmesituation, die diese Überschreitung „erfordert“ (s. Vorgängervorschrift § 17 BauNVO), muss nicht mehr erfolgen. Für das Überschreiten der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Voraussetzungen erforderlich:

- städtebauliche Gründe zur Überschreitung müssen vorhanden sein;
- die Überschreitung ist durch Umstände auszugleichen oder durch Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden;
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden werden.

GRZ (Grundflächenzahl)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die zulässige Grundflächenzahl für ein „Allgemeines Wohngebiet“ bei 0,4.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße / Francoisallee" setzt eine GRZ I von 0,55 fest.

Im Plangebiet wird die zulässige GRZ I gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 somit um 0,15 überschritten.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche, durch die Grundflächen von Zugängen, Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,6 (0,6 = 150% von 0,4). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Zudem kann, bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder um eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu verhindern, im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden.

Im Plangebiet ist eine GRZ II durch Fahrradabstellplätzen und -einhausungen, Zugängen, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) von 0,65 festgesetzt. Die GRZ II überschreitet die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,05. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können im Bebauungsplan weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. In diesem Fall entspricht die Über-

schreitung von 0,05 einem geringfügigen Ausmaß. Die Überschreitung ist notwendig um die Unterbringung der Fahrradabstellplätze sowie die innere fußläufige Erschließung zu ermöglichen.

Die GRZ III liegt im Plangebiet bei 0,9, demnach überschreitet sie die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,3. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden, wenn die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion hat.

Im Plangebiet ist eine Tiefgarage vorgesehen, um den ruhenden Verkehr platzsparend unterirdisch unterzubringen, da aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit von überirdischen Stellplätzen im Plangebiet abgesehen wird. Die Festsetzung lässt sich gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO dahingehend begründen, dass durch die umfangreiche Entsiegelung des Bestandsgrundstücks und durch die Begrünung der Tiefgarage (im Mittel 80 cm mindestens jedoch 60 cm) inklusive Retentionsboxen im Hinblick auf Regenwasserbewirtschaftung und Bodenfunktion ein deutlicher Mehrwert im Vergleich zum Bestand gewonnen wird.

GFZ (Geschossflächenzahl)

Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ beträgt GFZ 1,2. Diese Obergrenze gilt für die Geschossfläche in den Vollgeschossen. Der Maximalwert der BauNVO lässt ohne weitere Anrechnung eine Überschreitung durch Aufenthaltsräume, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, in Nichtvollgeschossen zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße / Francoisallee" setzt eine GFZ von 1,65 fest.

Im Plangebiet wird die zulässige GFZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 um 0,45 überschritten.

Begründung der Überschreitung der GRZ I und der GFZ:

Städtebauliche Gründe der Überschreitung

a) Angemessene Wohnungsdichte

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, bietet das brachliegende Areal die Möglichkeit die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft auf diesem Gelände zu arrondieren. Die Lage der geplanten Gebäude ermöglichen eine gute Besonnung und Belichtung der Wohnungen. In dem „Schalltechnischen Gutachten“ erfolgt der Nachweis, dass die geplante Wohnbebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen in bestimmten Bereichen vorgesehen. Durch das Angebot an zwei bis vier Zimmerwohnungen soll einem möglichst großen Teil der Bevölkerung in dieser attraktiven Umgebung das Wohnen ermöglicht werden. Das Vorhaben trägt zur urbanen Dichte bei.

b) Ziel der städtebaulichen Ordnung

Das Vorhaben ist nach den Zielen der städtebaulichen Ordnung zu errichten. Die Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäude im näheren Umfeld sind für die zukünftige Höhensituation anzunehmen. Der Grundstückszuschnitt ist fast quadratisch. Die beiden geplanten Gebäude zur Chemnitzer Straße sowie der Francoisallee werden entsprechend den Zielen der städtebaulichen Ordnung

eine klare Raumkante in L-Form bilden. Im rückwärtigen Bereich sind zwei weitere Gebäude vorgesehen, sodass sich eine Freifläche im Innenbereich ergibt.

Die Angleichung der geplanten Bebauung an den Bestand sowie die prägende Raumkante bestimmen das zur städtebaulichen Ordnung erforderliche Bauvolumen. Das Grundstück wird vollumfänglich ausgenutzt. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl trägt zu einer urbanen Dichte, die mit dem Vorhaben angestrebt wird, bei.

c) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die Beseitigung der fast vollständig versiegelten Fläche mit Baukörper und der Wiedernutzbarmachung der Fläche besteht die Möglichkeit einer „Nachverdichtung“ auf bereits baulich genutzter Fläche. Damit wird der „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen und dem Flächensparziel Rechnung getragen.

Eine hohe Wohnungsdichte in der Innenstadtnähe, mit attraktiven Wohnbedingungen, dient dem Flächenschutz. Durch eine hohe Wohnungsdichte wird der Siedlungsdruck auf die, in der Stadt Hanau noch vorhandenen, unbesiedelten Flächen verringert. Aufwendige „Neuerschließungen“ mit hohen Infrastrukturkosten und mit negativen ökologischen Auswirkungen, werden vermieden – Innen- vor Außenentwicklung.

Umstände die die Überschreitung ausgleichen oder Maßnahmen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

a) Stadträumliche Lage

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Lamboy dieser zählt zur Kernstadt. Das Vorhaben befindet sich in zwei km Entfernung von der Innenstadt, mit innerstädtischen Zügen. In noch fußläufiger Entfernung befindet sich zudem ein Fachmarktzentrum. Für die Bewohner bestehen im direkten Umfeld vielfältige Angebote hinsichtlich sozialer und technischer Infrastruktur, ÖPNV, ein umfangreiches Versorgungsangebot, die zur Umgebungsqualität beitragen. Dazu zählt auch das attraktive Dienstleistungsangebot in der Innenstadt. Das Gebiet weist eine sehr gute Lage innerhalb Hanaus, hinsichtlich sozialer und technischer Infrastruktur, ÖPNV, Versorgungsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten, auf. Die Angebote liegen im direkten fußläufigen Einzugsgebiet.

b) Wohnungsnaher Freiraum

Alle Wohnungen besitzen einen wohnungsnahen Freiraum, in Form eines Balkons oder Dachterrasse. Zusätzlich steht den Bewohnern noch ein begrünter Innenbereich mit Spielgeräten zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem die Francois-Gärten.

c) Zusammenfassung der Umstände und Maßnahmen zum Ausgleich

Die stadträumliche Lage und die Qualität verschiedener Angebote aus dem Bereich wohnungsnaher Dienstleistungen und Sozialer Angebote tragen zur Standortwahl bei. Die Errichtung von Loggien und Terrassen überwiegend zum immissionsgeschützten Innenhof hin und die Begrünung des Grundstücks und Maßnahmen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden werden

Das Grundstück ist im Bestand mit dem vorhandenen Gebäude und dem Parkplatz nahezu vollständig versiegelt. Nachteilige Auswirkungen auf natürliche Bodenfunktionen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Die Immissionsbetrachtung im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zeigt, dass nachteilige Auswirkungen hierdurch nicht hervorgerufen werden.

Auf dem Grundstück sind intensive Durchgrünungsmaßnahmen sowie Retentionsboxen zur Regenwasserrückhaltung und Dachbegrünung vorgesehen.

Geschossigkeit

Im Plangebiet ist eine differenzierte Geschossigkeit vorgesehen. Das Planbild trennt die zwei verschiedenen Geschossigkeiten voneinander ab. Nordöstlich, zur Chemnitzer Straße sowie teilweise zur Francoisallee ist eine viergeschossige Bauweise vorgesehen. Im rückliegenden Bereich des Grundstücks ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Die viergeschossige Bebauung orientiert sich an der Bestandsbebauung entlang der Chemnitzer Straße. Im rückliegenden Bereich wird eine Abstufung der Geschossigkeit zu der vorhandenen Bestandsbebauung der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus vorgenommen, damit an dieser Stelle die Höhen der Umgebungsbebauung berücksichtigt werden und keine negativen Auswirkungen durch z. B. Beschattung entstehen.

Ein Staffelgeschoss ist als Nichtvollgeschoss zulässig. Somit ist es nicht möglich, eine fünfte bzw. sechste Wohnebene oberhalb des natürlichen Geländes zu errichten, was ebenfalls dem Siedlungsbild Rechnung trägt.

3.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Da die Hessische Bauordnung für Vollgeschosse nur eine Mindesthöhe vorgibt, lässt sich durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen. Dies soll jedoch aus nachbarschaftlichen und städtebaulichen Gründen erfolgen. Daher werden ergänzend maximale Traufhöhen der baulichen Anlagen festgelegt.

Die maximale Traufhöhe bei der dreigeschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss wird mit 120,3 üNN festgesetzt. Des Weiteren ist die maximale Traufhöhe der dreigeschossigen Bebauung (ohne Staffelgeschoss) mit 117,3 üNN vorgegeben.

Die maximale Traufhöhe bei der viergeschossigen Bebauung wird mit maximal 123,3 üNN festgesetzt. Auch hier wird eine maximale Traufhöhe der viergeschossigen Bebauung (ohne Staffelgeschoss) von 120,3 üNN vorgegeben.

Die Differenzierung ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung/Geschossigkeit und einer städtebaulich harmonischen Höhenstaffelung und Eingliederung in die Umgebungsbebauung.

Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe. Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes zwischen der Außenkante des Mauerwerks und der Dachhaut, auch beim Flachdach/flachgeneigtem Dach. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sie sich nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist. Somit spielen etwaige Klimaanlage, Blitzableiter, Aufzugsüberfahrten, Antennen, Abgasleitungen oder sonstige technische Aufbauten, die die Dachhaut überragen können, bei der Bestimmung des Bezugspunktes keine Rolle.

3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Diese dürfen mit Ausnahme der in § 23 Abs. 3 BauNVO genannten Sachverhalte von den Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Die Baugrenzen orientieren sich überwiegend an den Fluchtlinien der Bebauung an der Chemnitzer Straße, an der Francoisallee sowie an dem Grundstückszuschnitt. Ebenso werden die Baugrenzen relativ eng um die geplanten Baukörper gefasst. Demnach orientieren sich auch die innenliegenden Baugrenzen an den geplanten Baukörpern.

Des Weiteren sind Baugrenzen für die Staffelgeschosse vorgesehen. Diese orientieren sich ebenfalls an der geplanten Bebauung.

Durch die Baugrenzen der Staffelgeschosse wird vorgegeben an welcher Stelle diese zurückspringen müssen. Im Plangebiet sind die Rücksprünge überwiegend zu der Bestandsbebauung vorgesehen. Dadurch wird vermieden, dass die Bebauung zum Bestand, die Wirkung eines z. B. viergeschossigen Gebäudes anstatt eines dreigeschossigen zuzüglich Staffelgeschoss, aufweist.

Abweichungen in einem größeren Ausmaß, zum Nachteil der Bestandsbebauung sind somit nicht möglich.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Vordächer dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Dadurch wird ermöglicht, dass das Vordach der Kita verlängert und somit ein Teil des Außenbereichs zur witterungsgeschützten Unterstellung von Fahrrädern und Kinderwägen genutzt werden kann. Zusätzlich können bei Bedarf Überdachungen zur witterungsgeschützten Unterstellung von Fahrrädern auch an den anderen Gebäuden ermöglicht werden.

3.4. Nebenanlagen sowie Tiefgaragen

Für Müllabholplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen konkrete Flächen festgesetzt. Diese sind nur in den für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Plangebiet entsteht eine Tiefgarage, um den ruhenden Verkehr platzsparend unterzubringen. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Außerhalb der zeichnerischen Darstellung für Nebenanlagen und überbaubaren Grundstücksfläche sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

Balkone, Terrassen etc. sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen gem. 23 Abs. 4 BauNVO ebenfalls zulässig.

3.5. Zahl der Wohneinheiten

Dem Planvorhaben selbst liegt ein konkretes Konzept (VEP), mit vier Gebäuden und ca. 75 – 80 Wohneinheiten, zugrunde. Eine Grundstücksteilung erfolgt nicht.

3.6. Energiestandard

Bei der Errichtung der Gebäude sind die Vorschriften der aktuellen EnEV (Energieeinsparverordnung) zugrunde zu legen.

3.7. Erschließung

3.7.1. Kfz- und Fußverkehr

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Chemnitzer Straße. Über die Francoisallee erfolgt für Gebäude 2 die Zufahrt für die Feuerwehr.

Eine Erschließungsstraße ist, aufgrund der direkten Zufahrt in die Tiefgarage, innerhalb des Grundstückes nicht vorgesehen.

Es gibt noch eine Fußwegeanbindung von der Francoisallee zu Gebäude 1 und 2 mit Wegeverbindung zu dem öffentlichen Gehweg, der westlich des Grundstücks gelegen ist.

3.7.2. Tiefgaragen

Für die Großgarage (größer als 1.000 m²) ist eine gemeinsame Zufahrt mit getrennten Zu- und Abfahrtsspuren vorgesehen. Die Vorgaben der „Garagenverordnung“ (GaV) werden eingehalten. Insgesamt umfasst die Tiefgarage eine Fläche von ca. 2490 m² (Doppelparker wurden mit der doppelten Fläche berechnet) mit ca. 99 Stellplätzen.

Grundsätzlich ist die TG-Zufahrt weder Fluchtweg noch Gebäudezugang, da die Keller-/Tiefgaragenanlagen über Aufzüge mit den darüber liegenden Gebäuden verbunden sind. Eine Ausnahme gilt für Radfahrer, diese dürfen ebenfalls die TG-Zufahrt nutzen. Die Ausfahrt befindet sich im Bereich der Chemnitzer Straße.

3.8. ÖPNV

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Cranachstraße“ (ca. 80 m entfernt) und „Francois-Gärten / VHS“ gegeben. Weitere Bushaltestellen sind im weiteren Umfeld ebenfalls vorhanden. Ebenso befindet sich der Nordbahnhof in ca. 1,4 km und der Hauptbahnhof in ca. 3,4 km Entfernung.

3.9. Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Versorgung des Grundstücks ist durch Anschlüsse an die Bestandsleitungen gesichert.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß dem Stand der Technik und aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Zu erhaltende Bestandsleitungen sind während der Bauzeit zu schützen.

3.9.1. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt von der Wasserhauptleitung in der Francoisallee über einen gemeinsamen Wasserhausanschluss in den Hausanschlussraum im Keller von Gebäude 4.

3.9.2. Löschwasser

Die benötigte Löschwassermenge beläuft sich auf mindestens 1.600 l/min (96m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Fließdruck von 1,5 Bar, als Grundschutz. Aus den vorhandenen, öffentlichen, für die Trinkwasserversorgung bemessenen Wasserhauptleitungen und den daran angeschlossenen Unterflurhydranten kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min bei einem Fließdruck von 1,5 bar bereitgestellt werden. Die Hydranten befinden sich in der Francoisallee, Chemnitzer Straße und Auf der Reitbahn.

3.9.3. Entwässerung

Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage werden mit einem Retentionsdachaufbau versehen. Dies ermöglicht eine Wasserrückhaltung im Boden. Das Wasser kann durch die Speicherung direkt von den Pflanzen aufgenommen bzw. der Überschuss gedrosselt an den Kanal abgegeben werden. Der maximale Drosselabfluss liegt bei 2,0 l/s.

Das anfallende Schmutzwasser kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Abwassereinleitmenge beläuft sich insgesamt (Regenwasser und Schmutzwasser) auf ca. 41,50 l/s (Vgl. Kleespies, Projekt Region Hanau GmbH, „Vorabermittlung Regenwasser und Schmutzwasser“ zum Projekt Chemnitzer Straße 4 in Hanau, 2020). Das überschüssige Regenwasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Grundsätzlich erfolgt die Entwässerung im Mischsystem, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden im gleichen Kanal abgeleitet. Im Bereich des VEP 48 gibt es nun die Besonderheit, dass zusätzlich zu den Mischwasserkanälen auch ein Regenwasserkanal vorhanden ist, der in einer Versickerungsanlage endet. Ein derartiges Verfahren wird auch modifiziertes Mischsystem genannt.

Sinn und Zweck ist es, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wieder unmittelbar in den natürlichen Wasserkreislauf zu bringen und die konventionelle Kanalisation zu entlasten.

Für das Vorhaben im Geltungsbereich des VEP 48 bedeutet dies, dass

- Schmutzwasser (Sanitärabwasser) in die vorhandene Mischkanalisation einzuleiten ist. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Chemnitzer Straße und in der Francoisallee.
- Gleiches gilt für behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, womit z.B. der Abfluss von Verkehrsflächen gemeint ist. Dieses soll ebenfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser hingegen kann direkt in den natürlichen Wasserkreislauf geleitet werden. Im Regelfall ist das Wasser von Dachflächen.

Für das Bauvorhaben bedeutet es, dass drei Arten von Abwasser zu unterscheiden sind:

Schmutzwasser, behandlungsbedürftiges und nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser.

Empfohlen wird, die Anschlussmöglichkeiten in der Chemnitzer Straße und der Francoisallee zu nutzen. Die genauen Anschlüsse an den Kanal sind im Zuge des nachgelagerten Entwässerungs- und Einleitegesuch zu klären.

Das überschüssige Wasser von den begrünten Dachflächen ist in den Regenwasserkanal in der Straße „Auf der Reitbahn“ einzuleiten, der es zur Versickerungsanlage in den Francoisgärten transportiert.

Eine Überrechnung der vorhandenen Kanalisation findet bei Hanau Infrastruktur Service (HIS) kontinuierlich statt, d.h. bei allen Änderungen im Netz wird ein Berechnungslauf gestartet und geprüft, ob es kritische Auswirkungen gibt. Bei Einhaltung der von HIS vorgegebenen Einleitmenge ist dies nicht der Fall.

Das Plangebiet befindet sich in einem entwässerungstechnisch erschlossenen Gebiet. Es ist im Stadtentwässerungsplan und im Nachweis über die Einhaltung der Regeln bei der Mischwasserbehandlung (SMUSI) als kanalisierte Flächen enthalten.

Überflutungsberechnung

Das verwendete hydrologische Modell berechnet die Abflussbildung natürlicher Flächen durch einen Bodenwasserhaushaltsansatz, der die Infiltration und Verdunstung sowie die Abflusskonzentration berücksichtigt. Als Eingangsdaten werden Niederschlag, Meteorologische Daten (Temperatur, Windgeschwindigkeit, Sonnenscheindauer, Feuchtigkeit, geographische Breite), potenzielle Evapotranspiration, Bodentyp sowie Landnutzung verwendet. Die Berechnung erfolgt mit Langzeitregendaten, kann wahlweise jedoch auch mit Bemessungsregen durchgeführt werden. Damit ist die Ausweisung des Überflutungsvolumen bei Starkregen, zum Nachweis des Rückhaltes auf dem Grundstück, nach DIN 1986-100 möglich (Vgl. OPTIGRÜN international AG, „Simulationsergebnisse und Modelldaten zur Regenwasserbewirtschaftung mit Dachbegrünung“ zum Projekt Chemnitzer Straße 4 in Hanau, 2020).

3.9.4. Telemedien

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

3.9.5. Elektrizität

Die für das Gebiet erforderliche vorhandene Trafostation wird rückgebaut. Vor dem Rückbau ist eine neue Trafostation in Betrieb zu nehmen. Geplant ist die Reaktivierung der vorhandenen, derzeit nicht genutzten, Trafo-Station auf Flurstück 3/19. Die Demontage des Stromanschlusses und Umlegung aller Kabel sowie die Reaktivierung der Trafostation erfolgt durch die Hanau Netz GmbH. Das Grundstück wird ebenfalls an die Trafostation angeschlossen.

3.9.6. Fernwärme

Das Grundstück wird an die vorhandene Fernwärmeleitung angeschlossen.

3.10. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Erhaltung von Bepflanzungen

3.10.1. Private Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude, Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen dienen, sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren.

Durch die Begrünung ergibt sich eine ökologische und gestalterische Aufwertung für das Plangebiet.

3.10.2. Dachbegrünung

Die Hauptdachflächen der Wohngebäude sowie auf eventuellen Nebenanlagen ist eine Dachbegrünung mit einer Mindeststärke von 12 cm speicherstarken Bodensubstrat vorgesehen. Eine Dachbegrünung trägt positiv zum Stadtklima bei. Durch die Dachbegrünung kann ein Teil des Regenwassers zurückgehalten werden. Zusätzlich verhindert eine Dachbegrünung eine Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten.

3.10.3. Begrünte Tiefgaragen

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einem Retentionsdach auszuführen. Die Erdüberdeckung inklusive Wasserretentionsboxen beträgt im Mittel 80 cm, mindestens jedoch 60 cm. Dies ermöglicht einen Großteil des Grundstückes zu begrünen und trägt zur ökologischen Aufwertung des Gebiets bei.

Bei max. 25 % der Tiefgaragenfläche, im Bereich der Feuerwehrezufahrt und der Pflasterflächen, ist es zulässig, statt einer Substratschicht eine Schottertragschicht auszuführen. Diese Flächen sind ebenfalls mit Retentionsboxen zu unterbauen.

Im Bereich von schrägen Tiefgaragendachflächen (Rampenüberdeckung und Feuerwehrezufahrtsbereich) ist eine Ausführung ohne Retentionsboxen zulässig.

3.10.4. Bestandsbäume

Ein Umpflanzen der Linden in Form einer Großbaumverpflanzung wurde geprüft. Da aufgrund der Grundwasserverhältnisse und der für die Realisierung der geplanten Baumaßnahme notwendigen Spundwände mit Arbeitsraum der Platz auf dem Grundstück nicht gegeben ist, wurde die vorgeschlagene Variante einer Großbaumverpflanzung verworfen. Daher müssen diese Bäume entnommen werden. Eine Fällgenehmigung ist frühzeitig zu beantragen. Eine Überprüfung der Krone auf Brutvögel ist leicht möglich. Somit ist auch eine Fällung im Sommer unter Berücksichtigung des Artenschutzes möglich (Vgl. Gutachten: Philipp Funck, „Zustandsbericht Bäume“, 2020).

3.10.5. Anpflanzung Bäume

Pro 300 m² nicht überbauter und unbefestigter Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die erdüberdeckten Bereiche der Tiefgaragen gelten als nicht überbaute und nicht befestigte Flächen und sind ebenfalls mit anzurechnen. Vorhandene Bestandsbäume werden bei der Berechnung berücksichtigt. Durch die Anpflanzungen wird das Plangebiet ökologisch aufgewertet und durchgrünt. Zudem werden neue Habitatstrukturen geschaffen.

3.11. Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Es umfasst das Flurstück 501 und ein Teil des Flurstücks 508 der Flur 49 innerhalb der Gemarkung Hanau und liegt im Siedlungsbereich des Stadtteils Lamboy in Hanau. Das Gelände wurde am 14.01.2020 begutachtet und der Bestand erfasst. Die Flächengröße umfasst rd. 4700 m².

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Francoisallee mit als Allee gepflanzten Linden und einer Schule auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Westen wird es von der Siedlung „Auf der Reitbahn“ abgegrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich ein zweireihiger (Zier)kirschenbestand, der wiederum an die Siedlung der Dr.-Hermann-Krause-Straße grenzt. In diesem Bestand stehen weiterhin vereinzelt Spielplatzgeräte. Am östlichen Rand des Plangebietes führt die Chemnitzer Straße lang. Auf ca. 10 – 15 m Länge verläuft dort auch eine denkmalgeschützte Mauer aus Klinkersteinen.

Das EDEKA-Marktgebäude ist mit stabiler Wellblechüberdachung versehen. Der Dachbereich wird durch dicke Holzbalken gestützt und stabilisiert. Im Süden des Gebäudes befindet sich die ehemalige Zufahrt für Lieferfahrzeuge. Gleichzeitig war dort auch ein außerliegender Lagerplatz für z.B. Müll und Hubstapler.

Die unbebauten Bereiche des Geländes sind fast vollständig mit Pflastersteinen versehen. Randlich stehen Einzelgehölze, mehrheitlich Linden, Zierkirschen und Hainbuchenhecken im Nordwesten. Zwischen den Parkplatzflächen sind überwiegend Liguster gepflanzt, die durch intensiven Schnitt gekennzeichnet sind. Die Wuchshöhe beträgt rd. 0,5 m. Am Gebäude an der Nordseite entlang verläuft ein Kiesstreifen, in dem unregelmäßig Vegetation wächst. Der Untergrund ist stark verdichtet. Vereinzelt kommen auf dem Parkplatz kleinere Vegetationsinseln vor, die mit Rasen bewachsen sind, der auf zumeist stark verdichtetem Boden wächst. Zwischen dem ehemaligen EDEKA-Markt und der denkmalgeschützten Mauer befindet sich eine kleine Vegetationsfläche mit nitrophytischer Prägung (Brennnessel), die einen ruderalen Charakter aufweist, aber in der Entwicklung bzw. im Grad der Ruderalisierung noch jung ist (Vgl. Gutachten: Gabriele Ditter, „Fachbeitrag Artenschutz“, 2020).

3.11.1. Avifauna

Insgesamt wurden drei Vogelnester am Gebäude des EDEKA-Marktes nachgewiesen. Darüber hinaus wurden zwei weitere Nester in Gehölzen gefunden. Eines davon befindet sich in einem Zierapfel an der Westseite des Gebäudes, innerhalb des Geltungsbereiches. Das andere Nest stammt vermutlich von einer Krähe und wurde in einer Esche an der Ostseite außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Chemnitzer Straße nachgewiesen. In den Gehölzen, die von Rodung betroffen sind, wurden keine Nester nachgewiesen.

Neben Nestspuren wurden auch Kotspuren an der Südseite bei der Lieferanfahrt gefunden. Diese stammen vermutlich von Tauben, da sie recht groß waren und kleinere Körperfedern innerhalb der Kotstellen durch ihre Struktur und Größe auf Tauben schließen lassen.

An der Ostseite des Gebäudes, gegenüber der denkmalgeschützten Mauer wurden weiterhin alte Abreibungs- (vermutlich von Körperfett) oder Kotspuren, entdeckt. Ein Einflug in das Gebäude selbst ist an diesen Stellen nicht möglich, aber z.B. Haussperlinge nutzen solche Stellen gern zum Anflug und kurzer Rast oder Fresspause, oder verlieren auch mal beim Dachanflug Kot.

Um keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu berühren, sollen das Gebäude und von Rodung bzw. Fällung betroffenen Gehölze innerhalb der gesetzlichen Fristen abgerissen bzw. entfernt werden.

Der Zeitraum der gesetzlichen Rodungsfrist ist vom 01. Oktober bis Ende Februar. Weiterhin sollen die Flachdächer extensiv begrünt werden, um Nahrungs- und Brutplatzmöglichkeiten zu bieten.

3.11.2. Reptilien

Für Reptilien wurden keine geeigneten Habitatstrukturen vorgefunden. Die Mauer weist keine Lücken, oder geeigneten Löcher auf. Sie zeigt keine Anzeichen davon, dass sie an einer Stelle instabil oder locker wäre und damit Lebensraum (Versteckplätze) für Reptilien (Mauer- und Zauneidechsen) liefern würde. Eine Beanspruchung der Mauer stellt demnach nach Prüfung kein Risiko für Reptilien dar, weil sie keinen Lebensraum bietet.

Die vorgelagerte Vegetation zeigt zudem eine deutliche nitrophytische Prägung (Brennnessel). Solche Strukturen werden ungern von Reptilien genutzt, da sie recht dicht sind. Die Parkplatzfläche ist aufgrund der Versiegelung kein geeigneter Lebensraum. Reproduktions- oder Versteckmöglichkeiten sind keine vorhanden. Grabbare Strukturen fehlen nahezu gänzlich. Die Vegetationsinseln auf dem Parkplatz und der Kiestreifen entlang der Nordseite des Gebäudes sind zu stark verdichtet, um Möglichkeiten zum Eingraben zu bieten.

Zwar sind Vorkommen von Mauereidechsen auf dem Gelände des Hessen-Homburg-Platzes sowie auf Umsiedlungsflächen des ehemaligen Gleisbahnhof bekannt. Doch eine Einwanderung in das vorliegende Plangebiet ist aufgrund folgender Faktoren unwahrscheinlich:

- Die Tiere müssten die mehrspurige und viel befahrene L3209 (Lamboystraße) als Hauptverkehrsstraße ohne große Schutzmöglichkeiten überqueren. Hierbei liegt eine sehr hohe Tötungswahrscheinlichkeit vor. Weiterhin müssten die Tiere auch die Francoisallee und die Chemnitzer Straße ganz oder in Teilen queren, um in das Plangebiet einzuwandern. Auch hier entsteht wieder ein erhöhtes Tötungsrisiko, da zwischendurch nur unwesentlich Möglichkeiten zum Verstecken vorzufinden sind.
- Rund um das Plangebiet stehen Gebäude und Parkplatzflächen mit wenig bis keiner Vegetation für Nahrung oder zum Verstecken. Dies sind keine geeigneten Lebensräume.

3.11.3. Fledermäuse

Es wurden keine Fledermäuse in den begutachteten Dachbereichen der Gebäude nachgewiesen. Es wurde eine einzige Einflugmöglichkeit in das Gebäude an der Südseite gefunden. Diese kann auf dem Plan L1 auf dem Foto 8 als grauer Schlitz erkannt werden. Allerdings sind dort keine Abreibungsspuren von Körperfett, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen ließen und in den Innenräumen des Marktes wurden keine Kotnachweise oder andere direkte oder indirekte Nachweise erbracht.

Zudem bietet der Dachboden des Marktes kein geeignetes Potenzial für Fledermäuse. Die für die Dachstabilisierung verwendeten Holzbalken scheinen stark behandelt zu sein. Sie glänzten im Scheinwerferlicht, was auf die Verwendung von Lacken schließen lässt.

Das Gebäude macht insgesamt, bis auf eine Öffnung an der südlichen Fassade, noch einen wenig abgenutzten Eindruck und hat einen guten Erhaltungszustand. Da Fledermäuse sehr geruchsempfindlich sind, und vor allem künstliche Gerüche von Lacken, Farben etc. lange Zeit meiden, wird eine aktuelle Nutzung des Gebäudes ausgeschlossen. Bei längerem Stillstand des Gebäudes und andauernder Nicht-Nutzung und damit einhergehender Verwitterung kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse in Zukunft (innerhalb der nächsten 5 Jahre) das Gebäude als Sommerquartier nutzen würden.

Um keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu berühren, soll das Gebäude in den Wintermonaten abgerissen werden. Der Zeitraum kann der gesetzlich genehmigten Rodungsfrist (01. Oktober bis Ende Februar) gleichgesetzt werden. Dann werden auch keine Brutvögel tangiert.

Die Öffnung auf der südlichen Fassadenseite ist vor Abriss bei Nicht-Besatz zu verschließen. Der Verschluss wurde bereits mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde Hanau (Herr Müller) am 11.02.2020 durchgeführt. Das Protokoll hierzu hängt dem vorliegenden Fachbeitrag an.

Auf dem neu gestalteten Gelände sollte eine für nachtaktive Tiere verträgliche Beleuchtung eingerichtet werden, um ein erhöhtes Tötungsrisiko zu vermeiden.

3.11.4. Maßnahmenplanung

Die im Folgenden formulierten Maßnahmen dienen dem Schutz der nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Artengruppen.

Grundsätzlich ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, um das Gebäude vor Abriss zu kontrollieren und Einflugmöglichkeiten bei Nicht-Besatz zu verschließen.

Einhaltung des Geltungsbereiches

Das Grundstück ist während der Bauarbeiten zu den angrenzenden Nachbargrundstücken mit einem Bauzaun abzugrenzen, u.a. um eine Flächennutzung (z.B. Lagerstätten, Zufahrten über Vegetationsflächen) über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus zu unterbinden. Die Einhaltung dieser Maßnahme schützt angrenzende Vegetationsbestände, wie z.B. die südlich des Geltungsbereiches befindlichen Kirschbestände. Es darf kein Eingriff in Flächen stattfinden, die nicht im Vorfeld durch die zuständigen Behörden genehmigt wurden.

Neubaugestaltung: keine Glasfronten

Bei der Gestaltung der neuen Gebäude ist bei Balkon- und Dachterrassenbrüstungen auf durchsichtige Glasfronten zu verzichten, um Vogelschlag zu vermeiden. Auf Milchglas und andere undurchsichtige Materialien kann zurückgegriffen werden.

3.12. 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 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, die in besonders geschützte Naturräume eingreifen.

3.12.1. 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. Krautzberger (2008): *Bodenschutz im städtebaulichen Planungsrecht*). Des Weiteren handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Brachfläche im Innenbereich die wieder aktiviert wird (Wiedernutzbarmachung). Ebenso wird der Versiegelungsgrad des Plangebiets durch das Vorhaben reduziert (nahezu vollständige Versiegelung im aktuellen Bestand).

In § 1 HAItBodSchG sind zudem weitere Ziele des Bodenschutzes definiert:

„Die Funktionen des Bodens sind [...] nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

- 1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- 2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- 3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,

4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.“

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Wohnbebauung, demnach sind schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen nicht anzunehmen (Ziel 1). Aufgrund der bisherigen Nutzung als Standort des EDEKA mit nahezu vollständigen Versiegelungsgrad, werden die Bodenstrukturen im Vergleich zur Bestandssituation deutlich verbessert (Ziel 2). Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Geltungsbereichs sowie eine Überschreitung der GRZ und GFZ führen dazu, dass mit dem Gut „Boden“ sparsam und schonend umgegangen und eine Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste reduziert wird. Zudem handelt es sich hierbei um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche die einer neuen Nutzung zugeführt und entsiegelt wird. Demnach wird auch Ziel 3 entsprochen. Im Zuge der Grundwasserhaltung wird das Grundwasser, bei der Grundwasserentnahme über ein Absetzbecken geführt. Dadurch sind die absetzbaren Stoffe nach dem Absatzbecken im eingeleiteten Wasser deutlich geringer, dem Ziel Nummer 4 wird somit durch das Vorhaben entsprochen.

3.12.2. Altlasten

Es ergeben sich keine Hinweise auf Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe für das Plangebiet. Auf eine Untersuchung nach dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird demnach verzichtet.

Das geplante Grundstück in Hanau, Gemarkung Lamboy, Flur 49, Flurstücks-Nr. 501 war Teil der ehem. Francois-Kaserne, die im Zuge der Konversion ehemaliger militärischer Flächen saniert wurde. Der Altstandort ist in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit der Altflächen-Nummer 435.014.014-001.311 erfasst. Hierzu gibt es ein bodenschutzrechtliches Verfahren mit dem Aktenzeichen IV/F-41.1-100i-0276. Nach Aktenlage ergibt sich, dass der Bereich um das heutige Flurstück Nr. 501 untersucht wurde, sich der Altlastenverdacht jedoch nicht bestätigt hat. Im Rahmen des Neubaus des SB-Marktes wurden die Erdbauarbeiten gutachterlich überwacht. Gemäß der „Dokumentation der Freilegungsarbeiten“ wurden dabei noch zwei punktuelle oberflächennahe Belastungen festgestellt, die durch Aushub vollständig entfernt wurden.

Sämtliche durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen sowohl für die Medien Boden und Grundwasser ergaben keinerlei Hinweise auf einen möglichen altlastenrelevanten Einfluss der früheren Nutzung (Nahversorgungsmarkt). Daraus folgt, dass sich aus gutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit zur Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ergibt (Vgl. Gutachten: Franke-Meißner und Partner GmbH, „Stellungnahme – Keine Kennzeichnungspflicht“, 2020).

3.12.3. Vorsorgender Bodenschutz

Erheblichkeit

Bei der anstehenden Grundstücksentwicklung handelt es sich um die Wiederaktivierung einer brachliegenden Gewerbefläche, die einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Geplant ist die Errichtung von Wohnbebauung.

Trotz des geplanten Vorhabens wird der Versiegelungsgrad durch eine intensive Dachbegrünung auf der Tiefgaragendecke im Vergleich zum Bestand verringert.

Prognose bei Durchführung/Unterlassung der Planung

Eine Unterlassung der Planung belässt den Standort als Gewerbebrache. Eine Entsiegelung erfolgt dann nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die geplante Entwicklung stellt per se bereits eine Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen dar. Es handelt sich um eine Wiederaktivierung einer brachliegenden Fläche im Innenbereich.

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.

3.12.4. Bodenbeschaffenheit

Die Schichtenfolge und der Schichtenverlauf stellen sich demnach wie folgt dar:

Unterhalb der Oberflächenbefestigung aus Pflaster und Splittbett im Außenbereich bzw. unter der Bodenplatte im Bereich des ehemaligen Nahversorgungsmarktes folgt i. d. R. bereits unmittelbar gewachsener Boden, bei dem es in sich den ersten etwa ein bis zwei Metern zunächst um quartären Sand mit schwach kiesigen und schwach schluffigen Beimengungen handelt. Abweichend davon wurde lediglich mit RKS 1 und bei RKS 8, welche jeweils im Bereich eines Grünstreifens ausgeführt wurden, zunächst Oberboden über Basaltschotter (RKS 1) bzw. Oberboden über aufgefülltem Sand-Kies-Gemisch erbohrt. Bei RKS 1 liegt die Schichtgrenze des Schotters bei ca. 0,50 m unter GOK, bei RKS 8 liegt die Schichtgrenze der Auffüllung bei etwa 1,20 m unter GOK.

Eine Besonderheit liegt außerdem bei RKS 9 vor, die im Inneren des ehemaligen Verbrauchermarktes ausgeführt wurde; hier wurde die Rammkernsonde bereits nach etwa 0,70 m auf einem massiven Bohrhindernis fest. Bis dahin wurde unterhalb der ca. 0,35 m dicken Bodenplatte aufgefüllter kiesige Sand erbohrt. Unterhalb der schwach schluffigen Sandschicht folgt dann quartärer Kiessand der Kinzigterrasse, der nach dem Ergebnis der Rammkernsondierungen von tertiärem Ton in steifer Konsistenz unterlagert wird. Die Tonoberfläche wurde dabei in sehr unterschiedlichen Tiefen angetroffen und mit RKS 3 und RKS 6 aufgrund des Festwerdens innerhalb der quartären Kiessande der Terrassensedimente bei 6,40 bzw. 7,50 m unter GOK noch nicht erreicht.

Bei dem tertiären Ton handelt es sich granulometrisch i. d. R. um einen solchen mit schluffigen und schwach sandigen sowie schwach organischen Beimengungen. Das Material ist gemäß DIN 18196 überwiegend der Bodengruppe TA und untergeordnet der Bodengruppe TM zuzuordnen.

Die Sondierungen mit der schweren Rammsonde zeigen im Bereich der in den ersten Metern anstehenden schluffigen Sande und der darunter dann folgenden quartären Kiessande wechselhafte Sondierwiderstände, lassen jedoch insgesamt den Schluss zu, dass die quartären Sedimente eine mindestens mitteldichte Lagerung aufweisen. Einzelne Sondierwiderstandsspitzen sind dabei erfahrungsgemäß auf größere Steine und zur Basis der Terrassenablagerung hin auf sog. Driftblöcke zurückzuführen (Vgl. Gutachten: Franke-Meißner und Partner GmbH, „Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen“, 2019).

3.12.5. Abfall-/ umwelttechnische Aussage

Die festgestellten Schadstoffe im Boden setzen sich aus PAK sowie dem Einzelparameter BaP zusammen. Die Konzentrationen sind gering und beschränken sich wahrscheinlich im Wesentlichen auf die Auffüllung (wobei in der Probe aus RKS 7 die Konzentration möglicherweise durch Verschleppung des Schadstoffs von der Auffüllung in den gewachsenen Boden erfolgte).

Es wird empfohlen, bei der noch auszuführenden rasterfeldartigen Schurfbeprobung im Zuge der abfalltechnischen Einstufung des Aushubmaterials auch eine umwelttechnische Bewertung des Aushubmaterials vorzunehmen und nach dem Aushub die Schadstofffreiheit (siehe Kapitel 3.2 des Gutachtens) durch visuelle Begutachtung der Aushubsohle zu verifizieren. Dies betrifft insbesondere auch den Bereich unter der aktuellen Bestandsbebauung. Bei organoleptischen Auffälligkeiten soll dann eine flächige Beprobung der entsprechenden Stellen vorgenommen und entsprechende Analysen auf Schadstoffe vorgenommen werden.

Die Mächtigkeit der Auffüllung ist relativ gering und wird im Zuge des Aushubs für die geplante Neubaumaßnahme vollständig entfernt. Darüberhinausgehende Maßnahmen oder gar eine dem sowieso geplanten Aushub vorlaufende "Sanierung" ist aus gutachterlicher Sicht und unter Zugrundelegung der bisherigen Ergebnisse nicht erforderlich (Vgl. Gutachten: Franke-Meißner und Partner GmbH, „Bericht über umwelttechnische Bodenuntersuchungen mit einer Gefährdungsabschätzung, Bodenschutz“, 2020).

3.13. Grundwasser

Gemäß dem Ergebnis einer Akteneinsichtnahme beim RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, sind im Umfeld der hier betrachteten Liegenschaft verschiedene Grundwasserschadensfälle bekannt. Auch wenn in der Vergangenheit bereits Maßnahmen zur Grundwassersanierung durchgeführt wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Maßnahmen zur Wasserhaltung schadstoffbelastetes Grundwasser auch bis in den Untergrund des hier betrachteten Projektgebietes hinein durch den entstehenden Absenktrichter "verzogen" werden würde.

Die aktuelle Entnahme einer Grundwasserprobe aus dem Grundwasserpegel im Bohrloch der RKS 4 ergab hinsichtlich der i. d. R. relevanten Parameter Summe der LHKW, Summe der BTEX, Summe der PAK gemäß EPA, Kohlenwasserstoffe und adsorbierbare organisch gebundene Halogenverbindungen (AOX) jeweils keine relevanten Befunde. Die entsprechenden Einzel Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage 5 beiliegenden Analysebericht der CAL GmbH & Co. KG vom 16.12.2029 zu entnehmen.

Im Einzelnen wurden folgende Konzentrationen gemessen:

Summe der LHKW:	0,00588 mg/l, wobei hier für den Summennachweis ausschließlich der Nachweise für die Parameter Trichlorethen und cis-1,2- Dichlorethen verantwortlich sind
-----------------	--

Summe der BTEX:	nicht nachweisbar
-----------------	-------------------

Summe der PAK gemäß EPA: 0,000197 mg/l, wobei hier ausschließlich die Parameter Phenanthren, Acenaphthen und Naphthalin relevant sind

Kohlenwasserstoffe (MKW): nicht nachweisbar

AOX: 0,016 mg/l

Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass die hier aktuell an einer Schöpfprobe aus dem Grundwasserpegel nachgewiesenen Konzentrationen weder eine Sanierungserfordernis noch Maßnahmen zur Abreinigung von zutage gefördertem Grundwasser begründen würden.

Gleichwohl wird, aufgrund der eingangs beschriebenen Grundwasserschadensfälle in der Umgebung, empfohlen, die Planung möglichst so vorzunehmen, dass keine oder nur geringe Maßnahme zur Grundwasserhaltung notwendig werden (Vgl. Gutachten: Franke-Meißner und Partner GmbH, „Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchung“, 2020).

3.13.1. Grundwasserbeprobungen und Analysen

Für die Einleitung des Förderwassers sind die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Hanau zu berücksichtigen. Dazu wurde das Grundwasser aus 2 Grundwassermessstellen (GWM 2 und RKS 4/GWM) durch das Chemisch-Analytische Laboratorium GmbH & Co. KG, Darmstadt (CAL), im Auftrag von BFM am 27.03.2020 beprobt und auf die in der Abwassersatzung der Stadt Hanau genannten Parameter untersucht. Die Ergebnisse sind dem CAL-Untersuchungsbericht in Anlage 2 des Gutachtens zu entnehmen und in Anlage 3 tabellarisch zusammengestellt. Der Parameter absetzbare Stoffe überschritt in der GWM 2 mit 1,8 ml/l und in der RKS 4/GWM mit 270 mg/l den Einleitgrenzwert von 1,0 ml/l. Alle übrigen Grenzwerte wurden eingehalten.

Im Zuge einer Grundwasserentnahme wird empfohlen das Wasser über ein Absetzbecken zu führen, da davon ausgegangen wird, dass die absetzbaren Stoffe nach dem Absetzbecken im eingeleiteten Wasser deutlich geringer sein werden.

Außerdem wurde das Grundwasser aus der GWM 1 - GWM 3 und der RKS 4/GWM zusätzlich auf die Parameter der GWS VwV, Teil 1 und Teil 2 analysiert. Die Ergebnisse sind dem CAL-Untersuchungsbericht in Anlage 2 des Gutachtens zu entnehmen und ebenfalls in Anlage 3 tabellarisch zusammengestellt.

Alle untersuchten Parameter unterschritten die genannten Grenzwerte (Vgl. Gutachten: Franke-Meißner und Partner GmbH, „Schadstoffbelastungen im Grundwasser, Ergebnisse der Grundwasseranalysen“, 2020).

3.13.2. Grundwasserhaltung

Für die Herstellung der Baugrube wird eine Wasserhaltung erforderlich. Das Fördervolumen ist u.a. stark von den jeweils aktuellen Grundwasserständen und der Qualität des Verbaus abhängig und wird hier aus heutiger Sicht, auf der sicheren Seite liegend, mit bis zu

$$\text{rund } Q_{\text{ges.}} = 97.000 \text{ m}^3$$

abgeschätzt (Franke-Meißner und Partner GmbH, „Technischer Erläuterungsbericht zur Grundwasserhaltung“, 2020). Der Wasserrechtsantrag wurde bereits bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

3.13.3. Reichweite der Grundwasserabsenkung:

Durch die geplante Verbauvariante mit einer baupraktisch wasserdichten Umschließung wird außerhalb der Baugrube, wenn überhaupt, nur ein Aufstau bzw. eine Absenkung des Grundwasserspiegels in cm-Größenordnung erwartet. Die Werte liegen weit unter den natürlichen Grundwasserspiegelschwankungen, die sich aufgrund von unterschiedlichen Niederschlagsereignissen ergeben und meisten von den Jahreszeiten abhängen (Vgl. Gutachten: Franke-Meißner und Partner GmbH, „Technischer Erläuterungsbericht zur Grundwasserhaltung“, 2020).

3.14. Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht für das Plangebiet eine Dachbegrünung auf den Hauptdachflächen der Wohngebäude sowie auf eventuellen Nebenanlagen mit einer Mindeststärke von 12 cm speicherstarken Bodensubstrat vor.

Des Weiteren sind die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen mit einem Retentionsdach auszuführen. Die Erdüberdeckung inklusive Wasserretentionsboxen beträgt im Mittel 80 cm, mindestens jedoch 60 cm. Ausgenommen sind die Feuerwehrezufahrt sowie die gepflasterten Wege, diese werden nur mit einem Schotter-Unterbau sowie den Retentionsboxen (Retentionsboxen sind ausgenommen im Bereich von schrägen Tiefgaragendachflächen (Rampenüberdeckung und Feuerwehrezufahrtsbereich)). Dies ermöglicht eine Wasserrückhaltung von ca. 106 m³ auf einer Fläche von ca. 1.320 m².

Das Wasser kann durch die Speicherung direkt von den Pflanzen aufgenommen bzw. der Überschuss gedrosselt an den Kanal abgegeben werden. Die genauen Anschlüsse an den Kanal sind im Zuge des nachgelagerten Entwässerungs- und Einleitegesuch zu klären.

Aufgrund der umfangreichen Dachbegrünung ist von einer zusätzlichen Fassadenbegrünung abzugehen (Vgl. OPTIGRÜN international AG, „Simulationsergebnisse und Modelldaten zur Regenwasserbewirtschaftung mit Dachbegrünung“ zum Projekt Chemnitzer Straße 4 in Hanau, 2020).

3.15. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht umsetzbar und es sind Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu machen.

Ein angemessener Schallschutz ist durch Festsetzungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu gewährleisten (Vgl. Gutachten: Krebs + Kiefer Fritz AG, „Schalltechnische Untersuchung“, 2020).

3.15.1. Straßenverkehrslärm

Anhang 3.1.1 und 3.1.2 des Gutachtens zeigen die Beurteilungspegel am Tag auf Grund des Straßenverkehrslärms in der maximal belasteten Geschossebene bzw. im Staffelgeschoss. Wie dort zu erkennen ist, betragen die Beurteilungspegel

$$L_{r,Tag} = 40 \dots 63 \text{ dB(A)}$$

Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete

$$OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$$

an einzelnen Gebäudefassaden und dort in einzelnen Geschossebenen um bis zu

$$\Delta L_{r,Tag} = + 8 \text{ dB(A)}$$

überschritten.

Anhang 3.2.1 und 3.2.2 des Gutachtens zeigt die Beurteilungspegel in der Nacht auf Grund des Straßenverkehrslärms in der maximal belasteten Geschossebene bzw. im Staffelgeschoss. Wie dort zu erkennen ist, betragen die Beurteilungspegel

$$L_{r,Nacht} = 31 \dots 54 \text{ dB(A)}$$

Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete

$$OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$$

an einzelnen Gebäudefassaden und dort in einzelnen Geschossebenen um bis zu

$$\Delta L_{r,Nacht} = + 9 \text{ dB(A)}$$

überschritten.

3.15.2. Fluglärm

Immissionsanteile aus dem Flugverkehr des nahe gelegenen Verkehrsflughafens Frankfurt am Main lassen sich aus den online verfügbaren interaktiven Fluglärmkarten /17/ abschätzen.

Demnach beträgt die Belastung durch Fluglärm in Anlehnung an die Karten für das Jahr 2020 für das Bauvorhaben

$$L_{Aeq, Tag} = 51 \text{ dB(A)},$$

$$L_{Aeq, Nacht} < 45 \text{ dB(A)}.$$

Vergleicht man diese mit den Beurteilungspegeln, die durch den landgebundenen Verkehr hervorgerufen werden, so ist festzustellen, dass der Fluglärm an den zur Straße gelegenen Fassaden untergeordnet zur Gesamtbelastung beiträgt und von den anderen Emittenten überlagert wird. Im Nachtzeitraum liegt das Plangebiet außerhalb der Fluglärmkonturen. Nichtsdestotrotz wird er zugunsten der Betroffenen im Sinne einer oberen Abschätzung mit 51 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht veranschlagt und bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Ansatz gebracht.

3.15.3. Gesamtverkehrslärm

Anhang 3.3.1 und 3.3.2 des Gutachtens zeigt die Beurteilungspegel am Tag auf Grund des Gesamtverkehrslärms (Straße und Fluglärm) in der maximal belasteten Geschossebene. Wie dort zu erkennen ist, betragen die Beurteilungspegel

$$L_{r,Tag} = 52 \dots 64 \text{ dB(A)}$$

Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete

$$OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$$

an einzelnen Gebäudefassaden und dort in einzelnen Geschossebenen um bis zu

$$\Delta L_{r,Tag} = + 9 \text{ dB(A)}$$

überschritten.

Anhang 3.4.1 und 3.4.2 des Gutachtens zeigt die Beurteilungspegel in der Nacht auf Grund des Gesamtverkehrslärms (Straße und Fluglärm) in der maximal belasteten Geschossebene. Wie dort zu erkennen ist, betragen die Beurteilungspegel

$$L_{r,Nacht} = 46 \dots 55 \text{ dB(A)}$$

Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete

$$OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$$

an einzelnen Gebäudefassaden und dort in einzelnen Geschossebenen um bis zu

$$\Delta L_{r,Nacht} = + 10 \text{ dB(A)}$$

überschritten.

3.15.4. Veränderung des Verkehrslärms durch das Bauvorhaben

Durch die vorgesehene Wohnanlage werden Veränderungen der Verkehrsgeräuscheinwirkungen von öffentlichen Straßen an vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets erwartet. Diese Veränderungen sind nach TA Lärm /10/, Ziffer 7.4 zu beurteilen.

Zur Ermittlung dieser Veränderungen sind grundsätzlich die Geräuscheinwirkungen der öffentlichen Straßen im Prognose Nullfall mit denjenigen im Prognose Planfall (mit Bauvorhaben) zu vergleichen. Da für das zu betrachtende Vorhaben keine Verkehrszahlen für den Prognose Planfall vorliegen, erfolgt eine Abschätzung der Verkehrserhöhung auf der Chemnitzer Straße anhand der Stellplatzanzahl der Tiefgarage in Verbindung mit den in Tabelle 33 angegebenen Bewegungshäufigkeiten für Tiefgaragen. Hieraus ergibt sich bei 99 Tiefgaragenstellplätzen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von

**238 Kfz tagsüber und
16 Kfz nachts**

auf der Chemnitzer Straße. Daraus ergibt sich mit einer oberen Abschätzung, dass alle Fahrzeuge in eine Richtung fahren, eine Erhöhung des Emissionspegels der Chemnitzer Straße von

$$\Delta L_{E, \text{Tag/Nacht}} < 1 \text{ dB(A)}.$$

Aufgrund der minimalen Erhöhung des Emissionspegels der Chemnitzer Straße ist an keinem maßgebenden Immissionsort in der Chemnitzer Straße eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) zu erwarten. Damit ist mindestens eines der unter Ziffer 7.4 der TA Lärm genannten Kriterien nicht erfüllt. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung des durch die Anlage erzeugten Verkehrslärms sind nicht erforderlich.

3.15.5. Bewertung der Schutzbedürftigkeit nach TA Lärm

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan, in dessen Nachbarschaft vorhandene Gewerbeflächen, wie z.B. das Café Samocca und mehrere Parkflächen liegen. Zur Beurteilung der Immissionen, die durch Gewerbe- und Industrieanlagen hervorgerufen werden, werden die Vorgaben aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) /10/ herangezogen. Da dieses Regelwerk für die Behandlung möglicher zukünftiger Nachbarschaftskonflikte maßgebend ist, ist es sinnvoll, dieses bereits im Rahmen der städtebaulichen Planung anzuwenden.

Die Schallausbreitungsberechnungen werden für Anlagenlärm unter Zugrundelegung der DIN ISO 9613-2 /12/ durchgeführt. Hierbei errechnet sich der Beurteilungspegel am Immissionsort aus den Schallleistungen der Quellen, der Einwirkzeit sowie der Ausbreitungsdämpfung.

Im Sinne der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Richtwerte nicht überschreitet. Wie den Anhängen 4.4.2 und 4.6.2 des Gutachtens zu entnehmen ist, bestehen im Nachtzeitraum sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Plangebiets Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen nach TA Lärm. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Immissionen, die die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum verursachen um die Pegelspitzen, die im Zusammenhang mit den Stellplätzen der benachbarten Wohnanlagen verursacht werden. Wie in der Parkplatzlärmstudie ausgeführt wird, handelt es sich bei Stellplatzimmissionen um in Wohnbereichen übliche Alltagserscheinungen, durch die keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorgerufen werden. Hierzu wird auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S3538/94 verwiesen, in dem die Auffassung vertreten wird, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind.

3.15.6. Passiver Schallschutz

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach DIN 4109 die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ ermittelt. Im Zusammenhang mit passiven Schallschutzmaßnahmen ist außerdem in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2719 /11/ eine geeignete Belüftung der schutzbedürftigen Räume zu gewährleisten. Außerdem ist anhand geeigneter Maßnahmen der festgelegte Schallschutz in Außenwohnbereichen sicherzustellen. Auf die genannten Punkte wird im Folgenden eingegangen.

Resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel

Zur Ermittlung der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurde an mehreren Immissionsorten an den geplanten Gebäuden gemäß Baukonzept die Belastung aus Straßenverkehr berechnet. Weiterhin wurden die Belastungen aus dem Anlagenlärm ermittelt. Grundsätzlich wird zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Tagzeitraum der jeweils höhere Wert aus dem tatsächlich vorhandenen Beurteilungspegel und dem gebietsspezifischen Immissionsrichtwert herangezogen. Für den Nachtzeitraum wird bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts, sofern dieser den Immissionsrichtwert am Tag um weniger als 10 dB(A) unterschreitet, der um 10 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel aus dem Nachtzeitraum herangezogen. Der jeweils höhere Wert ist maßgebend. Hierbei wurde der maßgebliche Außenlärmpegel zum einen für Räume, die überwiegend am Tag genutzt werden und zum anderen für Räume, die überwiegend für den Nachtschlaf genutzt werden können, berechnet.

Die Ergebnisse für den Tagzeitraum und für den Nachtzeitraum, sind dem Anhang 5 des Gutachtens für jede Geschossebene zu entnehmen. Für den Tagzeitraum sind die Pegel folglich z. B. für Wohnräume und Wohnküchen heranzuziehen. Für den Nachtzeitraum gelten die Pegel für alle Räume, die grundsätzlich dafür geeignet sind, überwiegend als Schlafraum genutzt zu werden (d. h. z. B. Kinder- und Schlafzimmer).

Im Ergebnis werden maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von

$$L_{a, \text{Tag}} = 60 \dots 67 \text{ dB}$$

$$L_{a, \text{Nacht}} = 61 \dots 68 \text{ dB}$$

ermittelt. Hieraus resultieren bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entsprechend E DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}}$ der Außenbauteile im Bereich von

$$R'_{w, \text{ges}, \text{Tag}} = 30 \dots 37 \text{ dB}$$

$$R'_{w, \text{ges}, \text{Nacht}} = 39 \dots 38 \text{ dB.}$$

Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der oben ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei Einhaltung der oben aufgeführten Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile werden bei geschlossenem Fenster der Nutzung entsprechende Innenschallpegel erzielt. Es ist zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. In den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ist dies unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum Schutze des Nachtschlafes ist jedoch in Anbetracht der anstehenden schalltechnischen Belastung im Nachtzeitraum durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

Entsprechend VDI 2719 /11/ sind bei Außengeräuschpegeln oberhalb von

$L_m > 50 \text{ dB(A)}$

schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, um die Luftzufuhr in Schlafräumen sicherzustellen. Für Räume, die vornehmlich am Tag genutzt werden, ist der Einsatz zusätzlicher Lüftungseinrichtungen nicht zwingend erforderlich.

Da entsprechend Anhang 3.4.1 und 3.4.2 des Gutachtens an den zur Chemnitzer Straße orientierten Fassaden der oben angegebene Schwellenwert in jedem Fall in der Nacht überschritten wird, ist in jedem Schlaf- und Kinderzimmer, bei dem der Schwellenwert an der jeweiligen Fassade überschritten wird eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) vorzusehen.

Schallschutz bei teilgeöffnetem Fenster

Im Zusammenhang mit der Belüftung von Räumen wird ergänzend der Schallschutz bei teilgeöffnetem Fenster betrachtet. Schallschutzmaßnahmen dieser Art zielen darauf ab, durch entsprechende Maßnahmen am bzw. vor dem Fenster eine Minderung des Innenschallpegels bei teilgeöffnetem (d. h. gekipptem bzw. ausgestellt) Fenster zu realisieren. Als Zielsetzung / Vorteile gelten hinsichtlich des Schallschutzes bei teilgeöffnetem Fenster insbesondere die natürliche Belüftung und Kühlung der Räumlichkeiten und der akustische Außenkontakt.

Mit hohen Schalldämm-Maßen im teilgeöffneten Zustand, werden die positiven Eigenschaften, die einem herkömmlich gekippten Fenster zugestanden werden, wie z. B. der akustische Bezug nach außen, Klimatisierung bzw. Kühlung der Aufenthaltsräume in den Sommermonaten, Luftaustausch, etc., nicht mehr gesichert. Zusätzlich können sich negative Auswirkungen ergeben, durch die Spaltlüftung ist nur ein geringer Luftaustausch gegeben, dadurch bleiben die Fenster in der kalten Jahreszeit meist über einen längeren Zeitraum gekippt. Dies führt zu hohen Energieverlusten. Durch die starke Auskühlung der Fensterlaibung nimmt die Gefahr von Tauwasserschäden hierdurch zu.

Eine maschinelle Lüftung, wie z.B. eine Abluftanlage arbeitet frei von meteorologischen Einflüssen und unabhängig von der Jahreszeit und dem Nutzer. Die Lüftungsleistung ist berechen- und regelbar. Die Zuluft strömt dabei über schallgedämmte Außenwanddurchlässe oder ins Fenster integrierte Lüftungselemente je nach Regelung des Abluftventilators nach.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten Gründe wird das Schallschutzkonzept darauf ausgerichtet, einen adäquaten Schallschutz bei geschlossenem Fenster zu realisieren, indem im Sinne der VDI 2719 der Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorgesehen wird.

Außenwohnbereiche

Aus Anhang 3.5 des Gutachtens geht hervor, dass die Beurteilungspegel an den Fassadenteilen, an denen Außenwohnbereiche in Form von Terrassen oder Balkonen angeordnet werden dürfen,

$$L_{r, \text{Tag}} < 64 \text{ dB(A)},$$

unter Berücksichtigung einer massiven Balkonbrüstung, betragen. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

3.15.7. Ergänzung Verkehrslärm

Gemäß schalltechnischer Untersuchung Bericht Nr. 20198278-809-1 vom 02.03.2020 ergeben sich aufgrund des Gesamtverkehrslärms an der am höchsten belasteten Geschossfassade am Gebäu-

de drei Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von $L_{r,Tag/Nacht} = 64 / 55 \text{ dB(A)}$. Die hieraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betragen $\Delta L_r = + 9 / + 10 \text{ dB(A)}$.

Der Vergleich der o. a. höchsten Beurteilungspegel zeigt, dass der Wert im Tagzeitraum nicht überschritten ist. D. h. eine Anordnung von Außenwohnbereichen ist auch zu den exponierten Fassaden des Bauvorhabens als unbedenklich einzustufen. Bei der vorliegenden Immissionssituation ist ein Aufenthalt in einem Wohnraum bei geöffnetem Fenster zur exponierten Fassade als unschädlich zu bewerten.

Im Nachtzeitraum wird der Schwellenwert von 54 dB(A) um höchstens 1 dB(A) überschritten. Nach einer Bewertung in Anlehnung an die 16. BImSchV wären dort weiterführende Schallschutzmaßnahmen einzuleiten (Krebs + Kiefer Fritz AG, „Antwort zur Stellungnahme des RP Darmstadt“, 2020).

3.15.8. Ergänzung Gewerbelärm – Café

Die Voraussetzung, dass die Immissionsrichtwerte nach Punkt 6.1 und 6.2 der TA Lärm bei Betrachtung der seltenen Ereignisse an nicht mehr als 10 Tagen überschritten sind, ist erfüllt. Daher ist im Zusammenhang mit dem Veranstaltungsbetrieb gemäß dem untersuchten Szenario nicht von unzumutbaren Geräuschbelastungen auszugehen. Im vorliegenden Fall ist der Stand der Technik bei der Betrachtung der seltenen Ereignisse nicht relevant (Krebs + Kiefer Fritz AG, „Antwort zur Stellungnahme des RP Darmstadt“, 2020).

3.15.9. 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.

Lärm emittierende Anlagen dürfen 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. Durch die Festsetzung sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und die Nachbarschaft geschützt (Rücksichtnahmegebot) werden.

Die Grenzwerte nach der 24. BImSchV sowie der DIN 4150-2 werden nicht überschritten.

3.16. 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.

3.17. Private Freifläche für Kindertageseinrichtung

Es ist eine „private Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzt. Diese Nutzung ist dann zulässig, wenn in einer Erdgeschosswohnung des Vorhabengebietes eine Einrichtung zur Betreuung von Kindern im

Alter von höchstens 9 Jahren betrieben wird. Durch die Festsetzung wird der Kita die Nutzung eines abgetrennten Außenbereiches ermöglicht.

Einfriedungen an den Außengrenzen sind als in Hecken integrierte Zäune zulässig. Dadurch wird der Zaun optisch integriert und es erfolgt zusätzlich eine grünordnerisch Aufwertung.

Ist entgegen die Voraussetzung nach Satz 2 der Festsetzung nicht erfüllt, wird als Nutzung II eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt. Die Festsetzung führt zu einer zusätzlichen Aufwertung der Qualität des Wohnumfeldes und bietet einen Mehrwert für die Bewohner.

4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT

4.1. Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 HBO)

Die Geländeoberfläche ist die geplante Höhe der Freianlage, somit werden feste Höhenpunkte bzw. Bezugspunkte für die zu errichtenden Gebäude und Nebenanlagen festgelegt.

4.2. Abstandsfläche denkmalgeschützte Mauer inkl. Erweiterung (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die denkmalgeschützte Mauer inkl. Erweiterung wird abweichend von §§ 6 Abs. 1 und Abs. 11 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1. Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass keine Abstandsfläche ausgelöst wird.

Die denkmalgeschützte Mauer ist auf dem Baugrundstück vorhanden. Wegen eines direkten Gebäudezugangs von der Chemnitzer Straße aus, wird die Bestandsmauer in Teilen durchbrochen und - zum Ausgleich - um ein Teilstück erweitert. Die Bestandsmauer sowie die Erweiterung lösen entsprechend der Festsetzung keine Abstandsfläche aus.

4.3. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist grundsätzlich die Satzung über die Satzung über Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Hanau (Stellplatzsatzung) anzuwenden. Es werden jedoch über textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von der Stellplatzsatzung abweichende Vorgaben gemacht.

Allgemeine Zielsetzung eines reduzierten Stellplatzschlüssels

Die Instrumente und Maßnahmen des beschriebenen Mobilitätskonzepts sowie weitere Rahmenbedingungen und Planungsziele ermöglichen eine Reduzierung des in der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau vom 16.06.2009 definierten Stellplatzschlüssels (Zahl der Stellplätze für Pkw) für verkehrserzeugende Nutzungen (Verkehrsquellen gemäß Anlage zur Stellplatzsatzung). Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels dient

- der Vermeidung einer übermäßigen Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet durch den ruhenden Verkehr (Stellplätze),
- der stadtgestalterischen Qualitätssicherung von privaten Freibereichen,
- der Attraktivierung der Nutzung alternativer Mobilitätsformen als Beitrag zur Umsetzung aktueller Klimaschutzziele.

Begründung der Abweichung

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau wird für das Plangebiet die Zahl der Stellplätze für Pkw auf 1,2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Für die Kita ist 1 Stellplatz / 30 Kinder vorgesehen, mindestens jedoch 2 Stellplätze.

Dies wird insbesondere durch die Lagegunst und die gute Verkehrserschließung des Plangebiets begründet:

- Innenstadtnahe Lage des Stadtteils Lamboy.

- Gute Erreichbarkeit potenzieller Arbeitgeber (Industriegebiet Nord).
- umfassendes Nahversorgungsangebot, städtische Ämter, Ärzte, Geschäfte, soziale und kulturelle Einrichtungen, Freizeitangebote, Grundschule, Weiterführende Schule und Kindertagesstätte befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 10 Minuten Fußweg).
- sehr gute ÖPNV-Erschließung durch ein umfangreiches Buslinienangebot in die Innenstadt und in das Umland mit den Haltestellen Cranachstraße (80 m), Francois Gärten (200 m) und Ulmenstraße (550m). Zusätzlich befindet sich der Nordbahnhof in 1,4 km Entfernung.
- gute Radverkehrsanbindung mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zum Nordbahnhof, zum Hauptbahnhof sowie in die benachbarten Stadtteile.

Kita:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Kinder sowie der Erzieher aus dem nahen Umfeld kommen und zu Fuß oder mit dem Rad die Einrichtung erreichen.

Fahrradstellplätze:

Durch die Reduzierung der Stellplätze für Pkw's müssen alternative Angebote geschaffen werden. Gleichzeitig ist dem veränderten Mobilitätsverhalten (MiD 2017: Ø Fahrradbesitz/HH=2,4) mit einer deutlichen Zunahme der Fahrradnutzung Rechnung zu tragen und die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder zu erhöhen, und zwar:

- je Wohneinheit: 2,5 Fahrrad Abstellplätze/WE (berücksichtigt auch Besucher*innen)
- Kita: 1 Fahrrad Abstellplatz/5 Kinder, mindestens jedoch 5
- Anteil an Lastenräder und Räder mit Anhänger ca. 5 bis 10 %

(Vgl. Gutachten: Mobilitätslösung, „Mobilitätskonzept zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 48 „Chemnitzer / Francoisallee“, 2020)

4.4. Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

Aufgrund der geplanten Dachbegrünung sind im Plangebiet Flachdächer oder flachgeneigte Dächer festgesetzt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB)

5.1. 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. So wird z.B. vermieden, dass brütende Vögel gestört/getötet werden.

Eine Fällung ist unter Berücksichtigung des Artenschutzes und mit Rücksprache der Unteren Naturschutzbehörde auch im Sommer möglich, da eine Überprüfung der Krone auf Brutvögel leicht möglich ist. Eine Fällgenehmigung ist frühzeitig zu beantragen.

5.2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Zum Schutz von Bodendenkmälern und Zeitzeugnissen sind entsprechende Vorgehensweisen zu beachten.

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. Die mit den Erdarbeiten Betreuten sind entsprechend im Umgang mit einem Fund zu belehren.

5.3. Gesamtanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 3 HDSchG)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich Kulturdenkmäler. Hierzu gehört die Sachgesamtheit York Kaserne, Chemnitzer Straße 1, 3, 5, 7, 9a, 9b, 11, 13, 15, 17, Sachgesamtheit Ulanenkaserne, Ulanenplatz 1-9, 11, 12, Lamboystraße 34 und die Gesamtanlage Kasernenviertel Lamboy mit der auf dem Grundstück befindlichen Mauer als konstitutiver Bestandteil der Gesamtanlage. Der Durchbruch der geschützten Mauer ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

Die Belange dieser Einzelkulturdenkmäler mit Umgebungsschutz und die entsprechenden Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen. § 18 Abs. 2 HDSchG ist entsprechend zu beachten. Die Wirkung / das Erscheinungsbild der Kulturdenkmäler hängt auch von der Gestaltung ihrer Umgebung ab. Es ist sicherzustellen, dass es bei der vorgesehenen Planung, insbesondere bei der gestalterischen und auch bei der statisch / konstruktiven Ausführung, zu keiner Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler kommt.

6. SONSTIGE REGELUNGEN

6.1. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

Bodenverunreinigungen und Kampfmittel können nie vollständig ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Mensch und Umwelt sind im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, auftretende Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Das Grundstück ist bereits bebaut und fast vollständig versiegelt. Es kann jedoch grundsätzlich das Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen solche Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

6.2. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Damit Neuanpflanzungen die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit von Versorgungsleitungen oder Hausanschlüsse nicht beeinträchtigen sind dies von Bepflanzung freizuhalten und entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten.

6.3. Müllräume und Müllbehälter-Standplätze

Die Müllbehälter werden im Erdgeschoss in Müllräumen untergebracht. Aufgrund fehlender Stellmöglichkeiten auf dem Gehweg (Chemnitzer Straße / Francoisallee) können die Müllbehälter direkt über einen äußeren Zugang von den städtischen Mitarbeitern entnommen werden. Bei dem südwestlich gelegenen Gebäude sind die Müllbehälter über den öffentlichen Gehweg zur Straße „Auf die Reitbahn“ zu bringen und dort zur Entleerung bereitzuhalten.

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

6.4. 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. In Bereichen von verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung sind 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbaulandfläche (WE / ha) zu realisieren. Die Dichtevorgaben sollen zukünftig angehoben werden, sodass das Flächensparziel und die urbane Dichte berücksichtigt werden. Gerade in städtisch geprägten Gebieten, wie z. B. dem Lamboboy gilt es die städtischen Züge weiter auszubauen und die Haushaltsdichte zu erhöhen.

Diese raumordnerische Zielvorgabe hat der Planungsgeber gemäß § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen seiner Bauleitplanung dahingehend zu berücksichtigen, dass er seine Bauleitplanung anzupassen hat. Dies bedeutet, dass die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung gebunden ist. Insoweit erzeugen die Ziele der Raumordnung für den Planungsgeber eine strikte Rechtsbindung.

Die Festlegung von Wohndichtevorgaben in dem 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.

Entsprechend ist im Ergebnis diese Dichtevorgabe bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Hektar grundsätzlich bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Planvorhaben selbst kann aufgrund seiner geringen Größe nicht als eigenständiges Quartier gewertet werden. Die Betrachtung der umliegenden Raster (100 x 100 m) zeigt, dass die Anzahl an Haushalten deutlich variiert (vgl. Abb. 8).

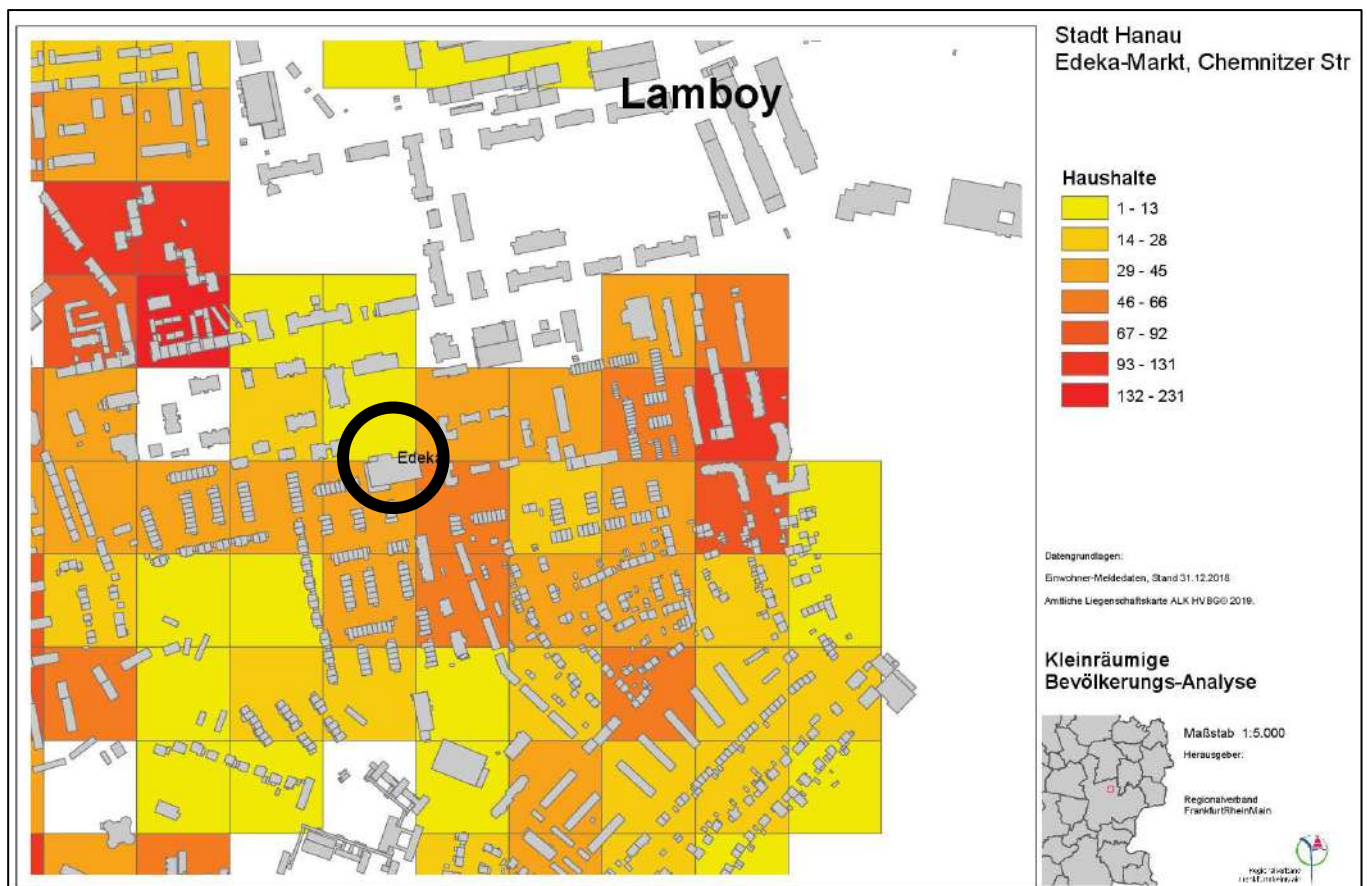


Abb. 8: Kleinräumige Bevölkerungs-Analyse – Haushalte, 2020 (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain)

Durch das Bauvorhaben mit 75 bis 80 geplanten Wohneinheiten wird die Dichte an Haushalten deutlich angehoben. Da das Grundstück vier Rasterbereiche tangiert, ist die Anzahl der geplanten Wohneinheiten auf die vorhandenen Rasterbereiche aufzuteilen. Gerade im nordwestlichen Raster (gelb) sind lediglich 1 bis 13 Haushalte aktuell vorhanden. Die beiden Raster nordöstlich und südwestlich (hellorange) weisen eine Haushaltsdichte von 29 bis 45 auf. Das südöstliche Raster weist 46 bis 66 Haushalte auf.

Vor allem die beiden nördlich liegenden Raster zeigen nur eine geringe Anzahl von Baukörpern. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich die aktuelle Anzahl an Haushalten im unteren Bereich der jeweiligen Kategorie befindet. Des Weiteren ist der Kartenausschnitt von gelben und

dunkelgelben Rastern geprägt, was wiederum auf eine geringe Haushaltsdichte in der näheren Umgebung hinweist. Das Planvorhaben trägt demnach zum Anstieg einer urbanen Dichte, die vor allem innerhalb der Städte angestrebt wird, bei. Ebenso wird das Flächensparziel unterstützt.

6.5. Städtebaulicher Vertrag

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

GUTACHTEN

- Gabriele Ditter, „Fachbeitrag Artenschutz“, 2020
- Franke-Meißner und Partner GmbH, „Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen“, 2019
- Franke-Meißner und Partner GmbH, „Bericht über umwelttechnische Bodenuntersuchungen mit einer Gefährdungsabschätzung, Bodenschutz“, 2020
- Franke-Meißner und Partner GmbH, „Schadstoffbelastung im Grundwasser, Ergebnisse der Grundwasseranalysen“, 2020
- Franke-Meißner und Partner GmbH, „Stellungnahme – Keine Kennzeichnungspflicht“, 2020
- Franke-Meißner und Partner GmbH, „Technischer Erläuterungsbericht zur Grundwasserhaltung“, 2020
- Kleespies, Projekt Region Hanau GmbH, „Vorabermittlung Regenwasser und Schmutzwasser“ zum Projekt Chemnitzer Straße 4 in Hanau, 2020
- Krebs + Kiefer Fritz AG, „Schalltechnische Untersuchung“, 2020
- Krebs + Kiefer Fritz AG, „Antwort zur Stellungnahme des RP Darmstadt“, 2020
- Mobilitätslösung, „Mobilitätskonzept zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 48 „Chemnitzer / Francoisallee“, 2020
- OPTIGRÜN international AG, „Simulationsergebnisse und Modelldaten zur Regenwasserbewirtschaftung mit Dachbegrünung“ zum Projekt Chemnitzer Straße 4 in Hanau, 2020
- Philipp Funck, „Zustandsbericht Bäume“, 2020