

**Stadt Hanau**  
**Bebauungsplan Nr. 24.2 'Im Venussee'**  
**Satzung vom 27.01.2013**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch**

**Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 24.2 'Im Venussee' umfasst eine rund 2,9 ha große Fläche, die sich ca. 1,5 km nördlich der Hanauer Innenstadt zwischen dem Fallbach im Westen und dem Diebacher Weg im Osten befindet und an die sich südlich eine in den letzten Jahren entstandene Einfamilienhaus-siedlung anschließt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 46, 47, 728, 729, 730/1, 733/1, 734, 735 sowie teilweise das Flurstück 31/1 der Flur 64, Gemarkung Hanau. Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Straße Im Venussee in Anbindung an den Alten Rückinger Weg, welcher in Richtung Westen nach ca. 500 m auf die Bundesstraße 45 führt.

Die Stadt Hanau verfolgt mit der Planung das Ziel, die ehemals landwirtschaftlich genutzte brachgefallene Fläche nördlich des bestehenden Wohnquartiers 'Im Venussee' als innenstadtnahes Wohnquartier zu entwickeln. Anlass der Planung ist, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland über die Deckung des Bedarfs auf vorrangig innenstadtnahen Flächen innerhalb der Stadtgrenzen Rechnung zu tragen. Einerseits soll damit eine Abwanderung der Wohnbevölkerung in das Hanauer Umland verhindert werden, andererseits wird die Stärkung der kreisfreien Stadt Hanau als Wohn- und Arbeitsstandort verfolgt.

Da das Plangebiet keine geordnete innere Erschließung aufweist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Hierdurch sollen die kommunalen Planungsziele gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer adäquaten, sparsamen Erschließung gewährleistet werden. Außerdem dient der Bebauungsplan der Regelung der Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

**Wesentliche Planinhalte**

Städtebaulicher Grundgedanke des Bebauungsplans Nr. 24.2 'Im Venussee' ist die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers, das neben zeitgemäßen ökologisch energetischen Merkmalen auch ein eigenständiges Bild im Bereich der privaten Bebauung und im öffentlichen Freiraum aufweist. Es wird die Realisierung von ca. 40 neuen Wohneinheiten prognostiziert.

Wesentlicher Inhalt des Plans ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Indem 'Nicht-Wohnnutzungen' auf die Erdgeschosszone beschränkt werden, soll ein hoher Wohnanteil im Plangebiet gesichert werden. Zudem werden bestimmte Arten von gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen, um die Wohnfunktion zu stärken und zusätzliche Verkehrsströme auf ein Minimum zu reduzieren. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern die Realisierung einer lockeren, dem Umfeld angepassten Siedlungsdichte in Verbindung mit der Lage entsprechenden Gebäudetypen (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser).

Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen folgen gestalterischen Zielsetzungen und dienen der Vermeidung von Nachbarkonflikten. Über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften nach § 81 Absatz 3 Hessische Bauordnung (HBO) werden baugestalterische Absichten planerisch manifestiert.

Mit der festgesetzten Aufschüttung des Geländes um ca. 1,00 bis 1,70 m wird auf den hohen Grundwasserspiegel im Plangebiet reagiert, eine Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers ermöglicht und eine Nutzbarkeit der privaten Freiflächen sichergestellt.

Die innere Stichstraßenerschließung mit Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich folgt dem Ziel, eine 'Wohnstraße' zu entwickeln und den Straßenverkehrsraum als öffentlichen Außenraum mit Aufenthaltsqualität nutzbar zu machen.

Die zur offenen Landschaft hin angrenzenden ökologisch bedeutsamen Flächen werden im Bebauungsplan als Grünflächen gesichert, die als Grünanlagen zu erhalten bzw. zu entwickeln sind. Ihre Qualitäten reichen von Spielbereichen über naturnahe Grünflächen bis zu wassernahen Grünräumen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24.2 'Im Venussee' wurde eine Umweltprüfung durchgeführt<sup>1</sup>, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Prüfung hat ergeben, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter nach sich zieht. Im Hinblick auf die Umweltthemen Lebensräume und Arten, Klima und Verlust potenziellen Retentionsraums sind negative Umweltauswirkungen unter der Erheblichkeitsschwelle zu erwarten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24.2 'Im Venussee' werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt bzw. als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu gehören der Erhalt und die Entwicklung der Grünflächen im Norden und im Osten des Plangebiets, die Aufnahme von Regelungen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung sowie die Einschränkung von Anpflanzungen im Deichbereich zu dessen Schutz.

Der nach Anwendung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft betrifft vor allem den Verlust an Boden und den sich darauf naturnah entwickelten Hochstaudenfluren, Einzelgebüsch und dichteren Gehölzstrukturen. Der Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt mittels Baumpflanzungen im Plangebiet sowie der Anlage von Gärten und der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen. Darüber hinaus wird dem Vorhaben eine außerhalb des Plangebiets bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme (Aufwertung von Ackerlandflächen) mittels Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Hanau zugeordnet.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

#### Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen mehrstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden die öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte mittels öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 11.02.2013 bis einschließlich 04.03.2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden am 30.01.2013 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert, Stellung zum Vorentwurf zu nehmen.

Nach Auswertung der frühzeitig vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 12.08.2013 bis einschließlich 11.09.2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden am 31.07.2013 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert, Stellung zum Entwurf zu nehmen.

<sup>1</sup> Als fachliche Grundlage für die Eingriffsbilanzierung diente ein separater landschaftsplanerischer Fachbeitrag.

### Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen von 41 Bürgern eingegangen, von denen die Stellungnahmen von 38 Bürgern im Wesentlichen den gleichen Inhalt hatten.

Die Stellungnahmen betrafen folgende Inhalte des Bebauungsplans:

- Einwand gegen die Planung der Haupterschließung über die Straße 'Im Venussee' und den entstehenden Durchgangsverkehr bzw. Anregung der Planung einer separaten Zufahrt
- Befürchtung einer Überschwemmung des Fallbachs durch den Freiflächenverlust
- Bedenken aufgrund des Verlusts von Klimafunktionen und der Erholungsfunktion.

Im Zuge der Abwägung wurde diesen Einwänden, Bedenken und Anregungen *nicht entsprochen*.

Grund: Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Straße 'Im Venussee' ist die wirtschaftlich, ökologisch sowie verkehrstechnisch sinnvollste Lösungsvariante und laut Verkehrsmengenbetrachtung können die zusätzlichen Verkehrsmengen von der Straße aufgenommen werden. Aufgrund des vorhandenen Hochwasserschutzdamms sind eine Ausdehnung des Fallbachs und damit eine Überschwemmungsgefahr ausgeschlossen. Die Eingriffe des geplanten Vorhabens in das Schutzgut Klima sind als unerheblich zu bewerten. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben aufgewertet und die Erhaltung und Qualifizierung von Sichtachsen und Grünbereichen stellen eine Verbesserung der Naherholungsfunktion dar.

Darüber hinaus wurden Stellungnahmen zu weiteren Themen vorgetragen, die nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen (Kapazitäten der Abwasserentsorgung, Baustellenverkehr / -lärm, aktuelle Verkehrsbelastung und Parksuchverkehr in der Straße 'Im Venussee', befürchtete Kostenbeteiligung an einer Straßensanierung).

### Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Es gingen Stellungnahmen von insgesamt 19 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein (inklusive städtische Fachbehörden und Eigenbetriebe der Stadt Hanau). Im Zuge der Abwägung wurde folgenden Anregungen *entsprochen*:

- Aufnahme von Bepflanzungsregeln und Ausschluss baulicher Anlagen im Bereich des Fallbachs zum Schutz des Hochwasserschutzdamms
- geringfügige Zurücknahme der Baufenster im Bereich des Fallbachs (Einhaltung von 10 m Abstand zwischen Baugrenzen und Böschungsoberkante des Deichs) zum Schutz des Hochwasserschutzdamms.

*Nicht entsprochen* wurde folgenden Anregungen:

- Festsetzung von Lärmschutzwällen gegenüber der Grünfläche 'Spielpark' oder zum Ausschluss von Balkonen / Loggien an der der Grünfläche 'Spielpark' zugewandten Seite

Grund: Es ist kein Lärmkonflikt im Falle lärmarmen Ausstattung des Spielplatzes ersichtlich. Daher besteht kein Planerfordernis für Lärmschutzvorkehrungen auf der Bebauungsplanebene.

- Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen (Luftreinhaltung, Lärm und Lichtimmissionen)

Grund: Von den nach den einschlägigen Normen zu bewertenden Emissionen gehen keine erhebliche Nachteile oder Belästigungen aus, die ein Planerfordernis für Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen (Luftreinhaltung, Lärm und Lichtimmissionen) bedingen.

Weiterhin wurden einige Hinweise vorgebracht, die unabhängig vom Regelungsinhalt des Bebauungsplans (z. B. aufgrund fachgesetzlicher Bestimmungen) zu beachten sind und teilweise als Hinweise im Textteil der Planzeichnung aufgenommen worden sind (Aktualisierung des Hinweises 'Verbote im Bereich

des geschützten Hochwasserschutzdamms' und Aufnahme von Hinweisen zur Durchführung der Aufschüttung des Plangebiets).

Darüber hinaus wurden aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen diverse Änderungen ohne Normcharakter und redaktionelle Klarstellungen bzw. Hinweise in der Begründung aufgenommen.

Durch die vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### **Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Wie eingangs erläutert, soll mit der Entwicklung dieses innenstadtnahen Wohnquartiers auf ehemals landwirtschaftlich genutzten brachgefallenen Flächen zum einen eine Abwanderung der Wohnbevölkerung in das Hanauer Umland verhindert und zum anderen die Stärkung der kreisfreien Stadt Hanau als Wohn- und Arbeitsstandort bezweckt werden.

Die Nachfrage nach innerstädtischem Baugrund ist in Hanau ungebrochen. Sie fokussiert sich zunehmend auf selbstgenutztes kleinteiliges Wohneigentum in grünem Umfeld. Bestehende Bebauungspläne bieten nur noch wenige Baulandreserven, denen städtebaulich die klassischen Konzeptionen von Einfamilienhaussiedlungen zugrundeliegen.

Auf der Grundlage des sparsamen und flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden und der von der Raumordnung geforderten Innenentwicklung stellt die Planung ein nachfragegerechtes Angebot an Wohnbauland innerhalb der Stadtgrenzen Hanaus sicher. Die bauliche Fortsetzung des bestehenden Quartiers 'Im Venussee' in Richtung Norden entspricht dem Konzept der Innenentwicklung unter Berücksichtigung ökonomischer und nachhaltiger Aspekte.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Entwicklung des Wohngebiets 'Im Venussee' wurde auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) getroffen. Den im RegFNP genannten Grundsätzen für die Siedlungsentwicklung, wie einem Anschluss an die bestehende Ortslage und einer angemessenen Durchgrünung der Siedlungsstruktur, wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Stadt Hanau, den 27.01.2014

Stadtplanungsamt

Thomas Dittmann