

Stadt Hanau
Bebauungsplan Nr. 29.2
„Alfred-Delp-Straße 8“
Begründung



Bearbeitung:

Büro Dr. Ing. Klaus Thomas, Ritterstraße 8, 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106, info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand:

September 2020

Inhaltsverzeichnis:

1	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2	Lage und Größe des Plangebiets	3
3	Planungsrechtliche Situation.....	3
4	Verfahren	4
5	Bestandssituation.....	5
6	Erschließung	7
6.1	Individualverkehr / Straße	7
6.2	ÖPNV	7
6.3	Fußgänger / Radfahrer	7
6.4	Wegerecht	7
6.5	Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte	8
7	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	8
7.1	Abwasserbeseitigung / Hochwasserschutz	8
7.2	Grundwasser	9
7.3	Versorgung	9
7.4	Entsorgung	9
8	Sonstige Rahmenbedingungen.....	10
8.1	Altlasten	10
8.2	Kampfmittel	11
8.3	Denkmalschutz	11
9	Planung	12
9.1	Grundzüge der Planung	12
9.2	Art der baulichen Nutzung und Nutzungsbeschreibung	12
9.3	Maß der baulichen Nutzung	13
9.4	Bauweise / Baugrenze	13
9.5	Stellplätze / Bauordnungsrecht	14
9.6	Landschaftsplanung / Eingriff- und Ausgleich	14
9.7	Energieversorgung	14
10	Immissionsschutz.....	14
10.1	Lärmschutz	14
10.2	Licht	16
10.3	SEVESO-Richtlinie	16
11	Quellen.....	18

Weitere Teile der Planung und Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 1 Geotechnischer Bericht 1 vom 24.06.2019, Institut für Geotechnik, Limburg

Anlage 2 Geotechnischer Bericht 2 vom 07.02.2020, Institut für Geotechnik, Limburg

Anlage 3 Schallimmissionsprognose vom 31.01.2020, Wölfel Engineering, Höchberg

Anlage 4 Gutachterliche Einzelfallbetrachtung zum Abstandsgebot gemäß § 50 BImSchG vom Februar 2020, TÜV SÜD, Filderstadt

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 28.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29.2 „Alfred-Delp-Straße 8“ beschlossen.

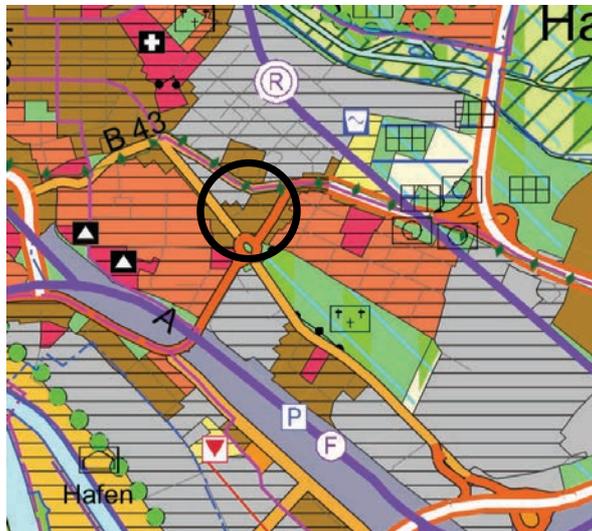
Das Plangebiet ist Standort des Stadtteilzentrums Süd-Ost. Das Stadtteilzentrum Süd-Ost ist wichtiger Bestandteil und Anlaufstelle für die Bewohner des umliegenden Quartiers. Es ist Teil des Förderprogramms „Soziale Stadt“ und befindet sich im Eigentum der Stadt. Die vorhandenen Gebäude des Stadtteilzentrums und der Begegnungsstätte waren in einem schlechten Zustand. Die ursprüngliche Sanierung hat sich für die gewünschte Nutzung als nicht nachhaltig erwiesen. Daher hat sich die Stadt für einen Neubau entschieden. Das alte Gebäude ist inzwischen abgerissen.

Mit dem Bebauungsplan soll für das vorgesehene Stadtteilzentrum Planungsrecht geschaffen werden.

2 Lage und Größe des Plangebiets

Die Größe des Plangebiets gem. Aufstellungsbeschluss umfasst knapp 2.220 qm. Diese Fläche beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Stadtteilzentrums in einem Teilbereich planungsrechtlich verändert werden muss.

3 Planungsrechtliche Situation



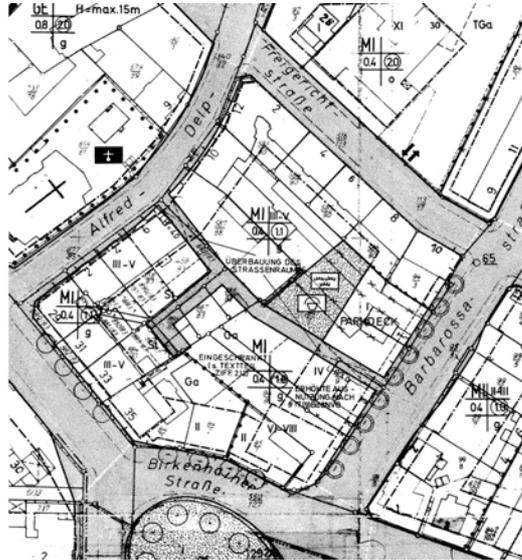
RegFNP: Im Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist der Bereich des Bebauungsplans als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dieser Darstellung als entwickelt angesehen werden.¹

Auch aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung ist die Planung an die regionalplanerischen Ziele angepasst.²

Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

¹ Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 7.7.2020

² Stellungnahme RP Darmstadt vom 31.07.2020



B-Plan: Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Blockrandbebauung und einen von Bebauung freien Blockinnenbereich fest. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht im Wesentlichen den Differenzierungen der Bestandssituation. Mit der Festsetzung „Mischgebiet“ – MI i.S. von § 6 BauNVO wird den gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und im Blockinnenbereich Rechnung getragen.

Im Bereich des Änderungsbereichs ist im rechtskräftigen Plan eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Alfred-Delp-Straße und Barbarossastraße vorgesehen. Unmittelbar südlich / südöstlich angrenzend ist ein Spielplatz.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

4 Verfahren

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans können im Wege der „Berichtigung“ angepasst werden.

5 Bestandssituation



Satellitenbild

Städtebauliche Struktur: Das Plangebiet gehört zum Straßenblock Alfred-Delp-Straße / Freigerichtstraße / Barbarossastraße / Willy-Brand-Straße. Prägend ist eine 4-5-geschossige Blockrandbebauung, die allerdings sowohl im Bereich des Plangebiets als auch im südlichen Eckbereich größere Lücken aufweist. Mit der Bebauung im Plangebiet wird der Blockinnenbereich beansprucht, wodurch zur Alfred-Delp-Straße ein größerer offener Bereich entsteht.

Nutzung: Die Obergeschosse der Blockrandbebauung werden zum Wohnen genutzt. Die Nutzung der Erdgeschosse und der Gebäude des Blockinnenbereichs ist gemischt im Sinne des Gebietstyps. Das ehemalige Bestandsgebäude des Stadtteilzentrums im Blockinnern war früher gewerblich genutzt (und war u.a. deshalb nicht mehr bedarfsgerecht herzurichten). Ansonsten gibt es – außerhalb des Geltungsbereichs – Nebengebäude, Garagen u.Ä.

Grün / Freiflächen: Die an den Block angrenzenden Straßenräume weisen nur vereinzelt Baumbestand auf. Im Umfeld des Blockinnenbereichs sind auf den Grundstücken an der Barbarossastraße und der Freigerichtstraße einige Bäume.

Die Erschließung eines Parkplatzes und des Stadtteilzentrum war im rechtskräftigen Plan als öffentliche Wegefläche festgesetzt, die in der Realität am Spielplatz endete. Die planungsrechtlich vorgesehene Verlängerung als durch den Block führende Fußwegverbindung bis zur Barbarossastraße wurde nicht realisiert. Inzwischen ist dort eine Bebauung, die das auch nicht mehr ermöglicht.



Ecke Alfred-Delp-Straße / Freigerichtstraße

Baufeld: Im Rahmen des Abfallrechtlichen Berichts³ wurde die Situation im Plangebiet nach Abbruch der Gebäude untersucht. Aufgrund der Abrissarbeiten war ein Großteil des Bereichs bereits ausgehoben.



Situation am 30.01.2020

Umweltauswirkungen: Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, danach ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Allerdings wurden die hinsichtlich des bestehenden Umfelds und der geplanten Nutzung planungsrechtlich relevanten Belange im Rahmen des Verfah-

³ Abfallrechtlicher Bericht, IfG, Limburg, 07.02.2020

rens geprüft. Dies betrifft in erster Linie die Belange des Immissionsschutzes, die im Rahmen einer gutachterlichen Einzelfallbetrachtung zum Abstandsgebot und einer Schallimmissionsprognose berücksichtigt wurden.

Die in der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands⁴ angesprochenen Konflikte hinsichtlich potenzieller Überschwemmungsflächen und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sind u.a. Gegenstand der erstellten Abfallrechtlichen Berichte gewesen. Die Grundwassersituation wurde beschrieben, Vorkehrungen und weitere Untersuchungen wurden davon abgeleitet und Empfehlungen zur Ausschreibung und Vergabe formuliert. Planungsrechtliche Auswirkungen ergaben sich daraus nicht.

Den ebenfalls angesprochenen Auswirkungen in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung kann in diesem innerstädtischen Umfeld u.a. durch die Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden, die Eingrünung des benachbarten Spielplatzes, die Eingrünung des Ehrensäule-Kreisels und Straßenbäume entgegen gewirkt werden.

6 Erschließung

6.1 Individualverkehr / Straße

Für den Individualverkehr ist das Plangebiet über die Alfred-Delp-Straße direkt erschlossen und – über die Leipziger Straße / B 43 / und die Willy-Brand-Straße / L 3278 – gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Lagebedingt ist das Umfeld des Plangebiets allerdings stark durch den Ziel- und Quellverkehr der Gesamtstadt geprägt,- auch mit allen negativen Begleiterscheinungen (wie hohes Verkehrsaufkommen, Parkplatzmangel). Die Alfred-Delp-Straße ist derzeit Einbahnstraße in Richtung Norden / Nordosten.

6.2 ÖPNV

Ebenfalls lagebedingt gibt es im Umfeld ein vielfältiges Angebot an Buslinien, mit denen auch eine gute Verbindung zum Hanauer Bahnhof gewährleistet ist.

6.3 Fußgänger / Radfahrer

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer zum einen mit zumutbaren Entfernungen zu wichtigen Kristallisationspunkten der Stadt, insbesondere zum Hauptbahnhof, gut zu erreichen. Andererseits sind diese Wegebeziehungen überwiegend wenig attraktiv und belastet durch den Kfz-Verkehr. Separate Radwege gibt es nicht.

6.4 Wegerecht

Am nordöstlichen Gebietsrand ist für die Flurstücke 89/5 (außerhalb des Änderungsbereichs) und 89/6 eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen, welche die Eigentümer der Grundstücke 583/91 und 583/92 zum Mülltonnentransport berechtigt. Eine planungsrechtliche Reaktion ist weder möglich (Geltungsbereich) noch erforderlich.

⁴ Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 7.7.2020

6.5 Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Die am Westrand festgesetzte private Verkehrsfläche ist für die Nutzer des Stadtteilzentrums und des Spielplatzes sowie die Anlieger mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht belastet, um die Erschließung zu Gunsten dieses Nutzerkreises zu gewährleisten.

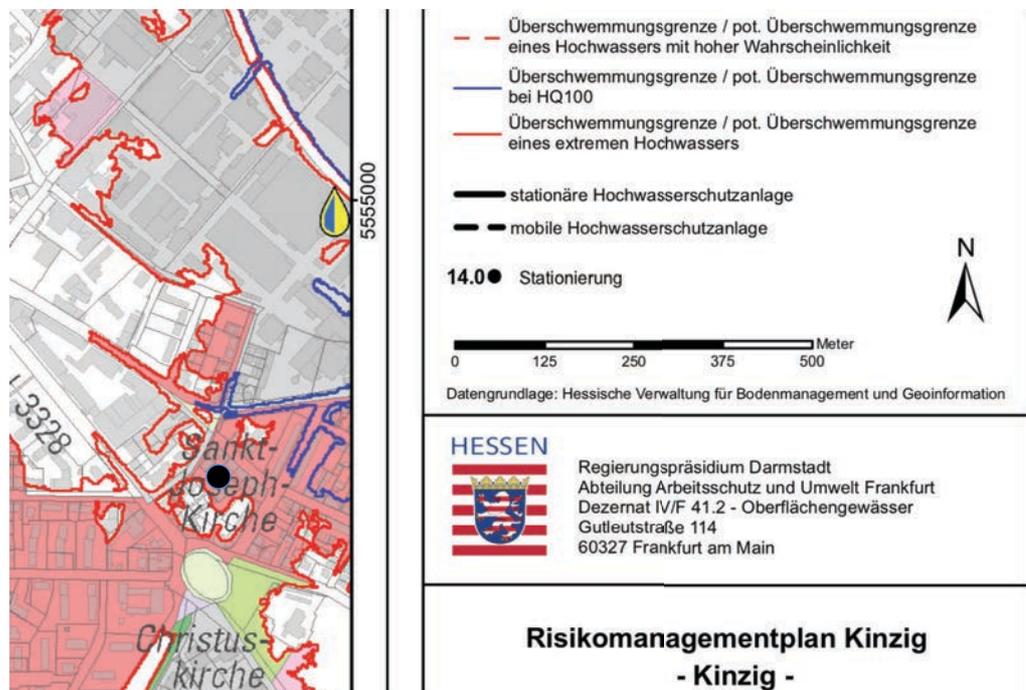
Außerdem ist in Verlängerung dieser Verkehrsfläche noch ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht bis zum südlich angrenzenden Spielplatz festgesetzt, um die Zuwegung für die Nutzer des Spielplatzes auch langfristig sicher zu stellen. Dies ist erforderlich, da die in der rechtskräftigen Planung zwischen Alfred-Delp-Straße und Barbarossastraße festgesetzte öffentliche Wegeverbindung wegfällt.

7 Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Durch die Planänderung ergeben sich keine grundsätzlich neuen Gesichtspunkte in Bezug auf Ver- und Entsorgung und andere wasserwirtschaftliche Belange.

7.1 Abwasserbeseitigung / Hochwasserschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten des Eigenbetriebs Hanau Infrastruktur Service mitgeteilt, dass das Plangebiet „gemäß den aktuellen Hochwasserrisikomanagementplänen des Landes Hessen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt. Zwar befindet sich das Plangebiet nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, aber in einem Bereich, der bei einem 30 % höheren Abfluss als dem Bemessungsabfluss (HQ100) überflutungsgefährdet ist.“⁵



Ausschnitt Risikomanagementplan HLNUG

Das Regierungspräsidium weist ergänzend darauf hin, dass bauliche Anlagen in den Risikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten oder zu erweitern sind,

⁵ Stellungnahme HIS vom 23.07.2020

soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) mit folgender Wasserspiegelhöhen zu rechnen: HQextrem 105,53 m ü. NN.

7.2 Grundwasser

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen ersetzt (z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen). Auch auf die Möglichkeit zur Nutzung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

7.3 Versorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Hanau Netz GmbH mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser und Erdgas aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen in der Alfred-Delp-Straße grundsätzlich möglich ist. Die Dimensionierung und Ausführung ist im Rahmen der Baumaßnahme mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Außerdem kann die auch vom Brandschutzamt angenommene Löschwasserversorgung von 1.600 l/min. (96m³/h) aus den vorhandenen Trinkwasserhauptleitungen in den umliegenden Straßen aus mehreren Hydranten bereitgestellt werden. Der Umfang der Inanspruchnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes, der Versorgungssituation und dem Betriebszustand des Netzes zum Zeitpunkt der Entnahme abhängig. Weitergehende Forderungen, die dem Objektschutz unterliegen, sind mit der Feuerwehr abzustimmen. Die brandschutztechnischen Vorgaben zur Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude und zu Aufstellflächen sind mit dem Brandschutzamt der Stadt Hanau abzustimmen. Die einschlägigen Merkblätter, Richtlinien, Arbeitsblätter und die Bauordnung sind zu beachten.

Die Versorgung mit Strom kann im Normalfall aus dem bestehenden Netz erfolgen. Eine frühzeitige Abstimmung hinsichtlich des benötigten Leistungsbedarfs und der Positionierung ist mit der Hanau Netz GmbH herbeizuführen.

Die Hanau Netz GmbH weist darüber hinaus darauf hin, dass vor Stilllegung von Versorgungsleitungen und –anlagen die jeweils erforderlichen Ersatzmaßnahmen erfolgt sein müssen. Außerdem dürfen Versorgungsleitungen und –anlagen nicht überbaut (während der Bauzeit auch nicht mit festen Baukörpern wie Containern, Kränen, Schüttgütern) oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt werden. Die einzuhaltenden Sicherheitsabstände und geltenden Regelwerke und Vorschriften sind zu beachten.⁶

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Ggf. erforderliche Ausbauerfordernisse und Baumaßnahmen im Umfeld vorhandener Anlagen sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

7.4 Entsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten des Eigenbetriebs Hanau Infrastruktur Service mitgeteilt, dass das Plangebiet aufgrund der vorherigen Bebauung bereits entwässerungstechnisch erschlossen ist. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits im

⁶ Stellungnahme HanauNetz GmbH vom 15.7.2020

Stadtwässerungsplan berücksichtigt ist und die Kapazität des übergeordneten Systems (Kanalisation und Klärwerk) ausreichend ist. Das Plangebiet ist auch im Nachweis über die Einhaltung der Regeln bei der Mischwasserbehandlung (SMUSI-Nachweis) mit einem Versiegelungsgrad von 50 % berücksichtigt.

Das Niederschlagswasser soll ortsnahe verwertet oder versickert werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen Gründe dagegen sprechen. In dem erstellten geotechnischen Bericht wurde festgestellt, dass Schicht- und Stauwasser zusätzlich nach unterschiedlichen Niederschlagsereignissen auftreten kann. Die Versickerungsfähigkeit der Grundstücksfreiflächen ist zu überprüfen.

Jedes Grundstück ist gemäß Abwassersatzung im Trennsystem zu entwässern, unabhängig davon ob die Vorflut im Mischsystem erfolgt oder ebenfalls im Trennsystem.⁷

8 Sonstige Rahmenbedingungen

8.1 Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten war u.a. aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung nicht von vorneherein auszuschließen. Zur Klärung wurde einerseits eine Gebäudeschadstoffuntersuchung veranlasst. In diesem Bericht⁸ wurden Empfehlungen gegeben, die im Rahmen des Abbruchs zu berücksichtigen waren. Zwischenzeitlich wurde die untersuchte Gebäudesubstanz abgebrochen.

Außerdem wurde im Rahmen eines geotechnischen Berichts⁹ der Baugrund und die Grundwassersituation beschrieben. Davon ließen sich Vorkehrungen und weitere Untersuchungen ableiten und es wurden Empfehlungen zur Ausschreibung und Vergabe formuliert.

In einem zweiten Abfallrechtlichen Bericht¹⁰ war eine In-situ-Beprobung der anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen und entsprechend zu deklarieren. Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten war aufgrund des Abbruchs des vormals auf dem Gelände befindlichen Gebäudes ein Großteil des Projektgeländes bereits ausgehoben. Durch die ergänzenden abfallrechtlichen Untersuchungen sollten die verbliebenen, noch auszuhebenden Materialien abfallrechtlich deklariert werden. Weiterhin war eine auf dem Projektareal bereit gestellte Halde abfallrechtlich zu untersuchen. In dem Bericht sind die Untersuchungsergebnisse dargestellt und die geregelte Entsorgung der Bodenmaterialien vorgegeben.

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Grundstücksfreimachung ergeben sich bis auf einen allgemeinen Hinweis zum Umgang mit Altlasten keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen. Für Einzelheiten wird auf die Untersuchungen und Berichte verwiesen. Im Hinblick auf die Vorgeschichte des Standorts wird textlich darauf hingewiesen, dass unabhängig von den vorliegenden Gutachten Erdbauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren sind.

⁷ Stellungnahme HIS vom 23.07.2020

⁸ Gebäudeschadstoffuntersuchung, Hug-Geoconsult, Oberursel, 27.05.2019

⁹ Geotechnischer Bericht, Institut für Geotechnik, Limburg, 24.06.2019

¹⁰ Geotechnischer Bericht, Institut für Geotechnik, Limburg, 07.02.2020

8.2 Kampfmittel

Eine Kampfmittelsondierung hat im Mai 2019¹¹ ergeben, dass keine ferromagnetischen Messungen, die auf Kampfmittel hindeuten, an den Bohransatzpunkten gemessen wurden. Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Flächen weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten sind in diesem Bereich sofort einzustellen.

Grundsätzlich hat der Kampfmittelräumdienst im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich der Bereich des Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet befindet und vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen ausgegangen werden muss.¹² Das in der Stellungnahme beschriebene Vorgehen und die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten, bzw. die entsprechenden Abstimmungen sind herbei zu führen. Die Erkenntnisse, die sich aufgrund der bereits durchgeführten Abbrucharbeiten ergeben haben, sind dabei zu berücksichtigen.

8.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler: Das Landesamt für Denkmalpflege - hessenArchäologie hat im Rahmen des Verfahrens darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grabfunde aus der späten Bronzezeit bekannt sind.

Es wird jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich angesehen. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange kann durch textliche Hinweise sicher gestellt werden. Durch diese Hinweise wird die Verpflichtung zur Anzeige von bei Erdarbeiten bekannt werdenden Bodendenkmälern und der Umgang mit Funden klargestellt.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.¹³

Bei der bisherigen Bebauung und den bereits erfolgten Bodeneingriffen im Rahmen der Abrissmaßnahmen haben sich bisher keine Hinweise auf Bodendenkmäler ergeben.

Einzelkulturdenkmäler: Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau weist auf die Einzelkulturdenkmäler an der Alfred-Delp-Straße Hausnummer 4 und 6, 10 und 12 bzw. Freigerichtstraße 2 hin. Auf das Denkmalschutzgesetz und die Belange dieser Einzelkulturdenkmäler mit Umgebungsschutz wird hingewiesen.¹⁴

¹¹ KMS, 28.05.2019

¹² Stellungnahme RP – Kampfmittelräumdienst vom 17.07.2020

¹³ Stellungnahme LA für Denkmalpflege Hessen Archäologie vom 29.07.2020

¹⁴ Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde vom 29.07.2020

9 Planung

9.1 Grundzüge der Planung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ordnen sich dem Ziel, den Neubau des Stadtteilzentrums zu ermöglichen, unter. Sie orientieren sich an der Architektenplanung und halten gewisse Spielräume für eine Modifikation der Gebäudeplanung bzw. künftige bauliche Veränderungen offen.

Dabei geht es vor allem um 2 Gebäudeteile: einen parallel zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Freigerichtstraße angeordneten Baukörper mit 3 Vollgeschossen und den nach Westen vorspringenden 1-geschossigen Gebäudeteil, wo u.a. ein größerer Veranstaltungsraum vorgesehen ist. Das ganze Ensemble dient mit diversen Funktionsräumen ausschließlich den Zwecken des Stadtteilzentrums.

Die Freiflächen werden neu gestaltet; ihre künftige Funktion entspricht im Wesentlichen dem heutigen Bestand.



Architektenplanung: Erdgeschoss mit Freiflächen

9.2 Art der baulichen Nutzung und Nutzungsbeschreibung

Das Plangebiet wird insgesamt als „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Durch die Zweckbestimmung als „Stadtteilzentrum und Begegnungsstätte“ wird die künftige Nutzung präzisiert, - u.a. auch als logische Konsequenz aus den speziell auf diese Nutzung abgestellten Gutachten zu dem vom Stadtteilzentrum ausgehenden Lärm und den Abständen gemäß Störfall-Verordnung.

Das Vorhaben wird im Lärmgutachten wie folgt beschrieben: „Die Planungen sehen ein L-förmiges dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Kellergeschoss für Lager und haustechnische Anlagen vor. Im nördlichen Gebäudeflügel des Erdgeschosses liegt der Saal, der durch das Foyer mit dem südlichen Gebäudeflügel verbunden ist. In diesem Bereich befinden sich Büros, ein Gruppenraum und eine Kreativwerkstatt. Im 1. Obergeschoss befinden sich im südlichen Gebäudeflügel eine gemeinsame Küche, ein Büro und ein größerer Gruppenraum. Im 2. Obergeschoss liegt ein Kinderraum, ein kleinerer Gruppenraum, ein Büro, eine Medienwerkstatt und ein Jugendraum. Der Gebäudekomplex wird über den Haupteingang an der östlichen Fassade des Foyers erschlossen. Zusätzlich liegen weitere Zugänge zu Räu-

men im Erdgeschoss an der Ostfassade sowie an der westlichen und südlichen Fassade. Auf dem Platz, in den hinteren Außenbereichen sowie auf der Terrasse im 1.OG sind Freiflächen vorgesehen. Auf dem Platz erfolgt ebenfalls die Warenanlieferung sowie die Fahr- und Parkvorgänge zum Mitarbeiter- und Busparkplatz. Technische Aggregate zur Klimatisierung und Gebäudelüftung sind verteilt innerhalb des Gebäudes aufgestellt. Einzelne Öffnungen von Lüftungskanälen befinden sich auch auf dem Dach. ¹⁵

Das Stadtteilzentrum soll für verschiedene Nutzungen an allen Wochentagen genutzt werden. Für die Prognose wurden die Regel-Öffnungszeiten gemäß Betriebsbeschreibung Mo – Fr von 09:00 bis 20:00 Uhr (2 Mal pro Woche bis 22:00 Uhr) sowie Sa und So von 12:00 bis 18:00 Uhr angenommen. Bei Veranstaltungen können sich Abweichungen ergeben.¹⁶

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte und aus der rechtskräftigen Planung abgeleitete Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ1) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie die erforderlichen befestigten Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ2) überschritten werden. Damit wird den Erfordernissen der geplanten Bebauung Rechnung getragen und die städtebauliche Situation berücksichtigt, die u.a. eine Öffnung des Baublocks und keinen geschlossenen Blockrand mehr vorsieht.

Die Höhenentwicklung wird gestaffelt im Sinne des Gebäudeentwurfs mit I bzw. III Vollgeschossen als Höchstgrenze definiert.

Die Gebäudehöhe wird im Bereich der zulässigen drei Vollgeschosse auf 14 m und bei einem Vollgeschoss auf 6 m begrenzt. Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist die Geländehöhe mit einer Höhenlage von +105.40 m ü.NN. Das entspricht – bei insgesamt sehr geringen Höhendifferenzen auch zum Straßenraum der Alfred-Delp-Straße – der Geländehöhe im mittleren Bereich des Geltungsbereichs. Zulässig ist ein Überschreiten dieser Höhen mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäuser, Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung etc.), bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.

9.4 Bauweise / Baugrenze

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Für die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen werden die Konturen des Gebäudeentwurfs – mit einem maßvollen Spielraum für die parkplatzseitigen Fassaden – zugrunde gelegt.

Textlich klargestellt wird, dass ein Überdecken der Abstandsflächen der Alfred-Delp-Straße 10 ohne Abweichung zulässig ist, da in diesem Bereich für eine Bebauung abweichende Gebäudeabstände notwendig sind.

Außerdem wird textlich geregelt, dass an der Grundstücksgrenze Nebenanlagen zulässig sind, ohne Abstandsflächen gem. § 6 HBO auszulösen. Dies betrifft insbesondere ein bereits vorhandenes Nebengebäude im Südwesten, das als Fahrradabstellraum genutzt wird und ein untergeordneter Teil der Hauptnutzung ist.

¹⁵ Schallimmissionsprognose, Wölfel, S. 7, Auszug

¹⁶ ebd. S. 8

9.5 Stellplätze / Bauordnungsrecht

Eine planungsrechtliche Festsetzung für eine Fläche für Stellplätze wird nicht getroffen. Weder die Vorhabenplanung noch das Lärmgutachten, in dem die Beeinträchtigung durch Stellplätze bewertet wurde, erfordern eine planungsrechtliche Reaktion.

Durch eine bauordnungsrechtliche Festsetzung wird jedoch klargestellt, dass abweichend von den Regelungen einer Satzung bezüglich der Anzahl der notwendigen Stellplätze, allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten und als Einzelfallregelung die Stellplatzsatzung ersetzen. Festgesetzt wird, dass mindestens 4 und bis zu 6 Stellplätze zulässig und als notwendige Stellplätze ausreichend sind. Diese verhältnismäßig geringe Anzahl der Stellplätze ist angemessen, da das Stadtteilzentrum bestimmungsgemäß genutzt wird und der Großteil der Nutzer aus dem Umfeld zu Fuß kommt.

Die übrigen Bestimmungen der Satzung bezüglich Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung bleiben unberührt.

Die Notwendigkeit weiterer bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wird aufgrund der öffentlichen Nutzung und der vorliegenden, abgestimmten Gebäudeplanung nicht gesehen.

9.6 Landschaftsplanung / Eingriff- und Ausgleich

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht, insbesondere weil die Änderung die Grundzüge der Planung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht berührt. Das Plangebiet ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, die entsprechend dieser Planung zulässigen Eingriffe haben bereits stattgefunden. Die hinsichtlich des bestehenden Umfelds und der geplanten Nutzung planungsrechtlich relevanten Umweltbelange sind im Rahmen des Verfahrens geprüft worden. Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in die Bauleitplanung eingegangen.

Mit den beiden Festsetzungen zur Landschaftsplanung werden letztlich die ohnehin aufgrund anderer Festlegungen umzusetzenden Maßnahmen klargestellt. Das betrifft:

- Die Stellplatzsatzung, wonach je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen ist. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen. Die detaillierte Ausführung, insbesondere die Versiegelung der Flächen, ist in der Stellplatzsatzung geregelt. Daher sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.
- Die Begrünung der Dächer der Hauptnutzungen, mit der den Klimazielen der Stadt Rechnung zu tragen ist.

9.7 Energieversorgung

Eine Vorgabe zur Energieeinsparung wird auf der Bebauungsplanebene nicht vorgenommen, da in diesem Fall der Fördermittelgeber die Anforderungen an die Energieeffizienz definiert.

10 Immissionsschutz

10.1 Lärmschutz

In Bezug auf den Immissionsschutz geht es in diesem Fall um die Verträglichkeit der geplanten Nutzung einschließlich haustechnischer Anlagen, Park- und Lieferverkehr und Besucheraufenthalt mit dem durch

Wohnen geprägten Umfeld. Für die daraus resultierenden Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.¹⁷

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung,

1. Eine bestimmungsgemäße Nutzung der Räume des Stadtteilzentrums ist tags und nachts allgemein möglich.
2. Sonderfälle der Nutzung wie z.B. Veranstaltungen mit Musikbeschallung sind durch organisatorische Maßnahmen verträglich zu gestalten.
3. Die Nutzung der Freiflächen ist nachts nicht möglich.

Aus der Bewertung ergeben sich Anforderungen in Bezug auf

- die Einhaltung von Bauschalldämmmaßen, unterschieden nach Bauteilen
 - Außenwände: Massivbauweise $R_w \geq 45$ dB
 - Dachkonstruktion: Flachdach, massiv $R_w \geq 45$ dB
 - Fenster, Verglasungen: Isolierglas, geschlossen $R_w \geq 30$ dB
 - Türen, EG, geschlossen $R_w \geq 25$ dB
- Haustechnische Anlagen und Aggregate - Schalleistungspegel für die Öffnungsflächen, je Öffnung Lüftungsgerät, Dach: Tag $L_{w,r} = 80,0$ dB(A) und Nacht $L_{w,r} = 75,0$ dB(A)
- verschiedene organisatorische und in der Hausordnung verbindlich zu regelnde Maßnahmen.

Insgesamt ergeben sich weitere genehmigungsrelevante Anforderungen:¹⁸

- Schließen der nordöstlichen und südöstlichen Fenster der weiteren Räume, die Fenster können zu Lüftungszwecken in Nutzungspausen geöffnet werden,
- Ausrüstung aller Außentüren mit automatschen Türschließern,
- kein Lieferverkehr und Verladebetrieb tagsüber innerhalb der Ruhezeit und zur Nachtzeit,
- Nutzung der Freiflächen nur für Tagesveranstaltungen, bei regulärer Nutzung innerhalb der Ruhezeiten nur für Pausen,
- Festlegen der zulässigen Anzahl der seltenen Veranstaltungen durch die Behörde,
- Begrenzung des Beschallungspegels im Saal auf einen mittleren Maximalpegel ohne zusätzliche Bassverstärkung,
- Schließen der Tür des Saals nachts bei der Nutzung mit erhöhtem Innenpegel.

Zusammenfassend ist somit zu sagen, dass bei einer regulären Nutzung von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen ist. Vorkehrungen zum Schallschutz werden auf planungsrechtlicher Ebene nicht getroffen, da die in dem Gutachten dargelegten technischen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen oder Lüftungsgeräten etc. über Richtlinien und Vorschriften geregelt sind, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und einzuhalten sind. Die Vorgaben können in die Leistungsbeschreibung als Empfehlungen für den Hochbau aufgenommen werden

Die in dem Gutachten genannten 18 Sonderveranstaltungen mit größerer Lärmentwicklung und weitere organisatorische Vorgaben sind ohnehin nicht planungsrechtlich zu regeln und werden ebenfalls auf die nächste Genehmigungsebene verlagert.

Von Seiten des Regierungspräsidiums wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren die notwendigen schalltechnischen Anforderungen (z. B. Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen, Bauschalldämmmaße usw.) und die organisatorischen Maßnahmen (z. B. keine Anlieferungen in Ruhe- und Nachtzeit usw.) als Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung zu sichern. Diese sollten auch den

¹⁷ Schallimmissionsprognose, insbesondere Bewertung S. 15, Bauschalldämmmaße, erweitert um Angaben zu geöffneten Fenstern und Türen

¹⁸ Schallimmissionsprognose, S. 15-16

späteren Nutzern bekannt gegeben werden (z. B. in Form einer Hausordnung oder eines Mietvertrages o. ä.), um nachfolgende Konflikte durch eine unzulässige Nutzung der Räumlichkeiten zu vermeiden.

Grundsätzlich hinzuweisen ist darauf, dass sich die Nutzungen des Stadtteilzentrums und der Begegnungsstätte seit rund 20 Jahren an dieser Stelle am Standort Alfred-Delp-Straße 8 befinden und nun in einem neuen Gebäude mit moderner Ausführung und Technik weitergeführt werden sollen.

10.2 Licht

Im Plangebiet sollten im Sinne des Immissionsschutzes folgende Empfehlungen des Main-Kinzig-Kreises berücksichtigt werden:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume zu überprüfen, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm, insektenverträglich und mit warmer Lichtfarbe zu installieren und zu betreiben. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Auf Bodenstrahler, auf geneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Wechsellicht und bewegtes Licht ist nicht zulässig.

Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.¹⁹

10.3 SEVESO-Richtlinie

Das Plangebiet liegt im Achtungsabstand des 2008 erarbeiteten „Gutachten zur Verträglichkeit der Störfall-Betriebsbereiche innerhalb des Stadtgebiets Hanau mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 der SEVESO-II-Richtlinie“. Die Verträglichkeit der mit dieser Bebauungsplanänderung zu sichernden Nutzung unter Berücksichtigung aktueller Kriterien wurde inzwischen durch ein TÜV-Gutachten geklärt.²⁰ Relevant waren die Achtungsabstände von Betriebsbereichen der Heraeus Quarzglas GmbH & Co. KG und der Heraeus Site Operations Energy GmbH.

¹⁹ Stellungnahme MKK vom 28.07.2020

²⁰ Gutachterliche Einzelfallbetrachtung zum Abstandsgebot gemäß § 50 BImSchG für die geplante Änderung des B-Plans „Ehrensäule“, TÜV Süd

Im Ergebnis lässt sich sagen: Beim Stadtteilzentrum handelt es sich sicher um eine „schutzbedürftige“ Einrichtung, die, wenn auch in Randlage, noch innerhalb des für den Betriebsbereich der Heraeus Quarzglas GmbH & Co. KG berechneten angemessenen Sicherheitsabstandes liegt. Letztlich ist dennoch von einer Zulässigkeit auszugehen, in erster Linie (a) weil keine neue Gemengelage, sondern ein Ersatz-Neubau für eine bestehende Nutzung geschaffen wird und (b) weil sich dieser Neubau nicht näher am Störfallbetrieb befindet als andere schutzbedürftige Nutzungen, nämlich die Wohnungen in der Nachbarschaft des Stadtteilzentrums.²¹ Allerdings ist zur Rechtfertigung der Unterschreitung des Sicherheitsabstandes von der Einhaltung verschiedener Voraussetzungen auszugehen:

- Der Publikumsverkehr setzt sich - wie bisher - überwiegend aus im Stadtteil wohnenden Personen zusammen, die die Einrichtung regelmäßig besuchen.
- Das Stadtteilzentrum bietet als Einrichtung der städtischen Familien- und Jugendarbeit ein sozialraumorientiertes Angebot für Menschen aller Altersklassen. Bezüglich des Publikumsverkehrs ist von einem Querschnitt der ortsansässigen Bevölkerung auszugehen, der somit u.a. auch Kinder, Ältere und andere Personen mit Mobilitätseinschränkungen einschließt. Hierbei ist auf die Betreuung durch die während der Öffnungszeiten ständig anwesenden und geschulten Mitarbeiter hinzuweisen.
- Hinweis: Im neu zu errichtenden Stadtteilzentrum sind durch die Stadt Hanau Informationen gemäß § 11 der Störfall-Verordnung bereitzustellen.
- Ggf. können im Rahmen der Planung des Gebäudes bauliche Schutzmöglichkeiten (z.B. Lüftungstechnik der neu zu errichtenden Gebäude) auf Basis von Alarm- und Gefahrenabwehrplänen geprüft sowie auf die Situation abgestimmt werden.²²

Umgekehrt spricht für die Zulässigkeit, dass die Interessen des Anlagenbetreibers nicht beeinträchtigt werden. So beabsichtigt die Heraeus Quarzglas GmbH & Co. KG längerfristig die Aufgabe der störfallrelevanten Tätigkeiten am Standort in der Quarzstraße bzw. deren Verlagerung an einen anderen Standort. Zwischenzeitlich sind durch das Vorhaben begründete weitergehende Schutzmaßnahmen im Betriebsbereich am Heraeus-Standort Quarzstraße nicht ableitbar. Von Seiten der Heraeus Site Operations GmbH & Co.KG wurde in diesem Zusammenhang ergänzend mitgeteilt, dass sämtliche Produktionsaktivitäten auf dem Areal "Quarzstraße" spätestens zur Mitte des Jahres 2023 eingestellt werden und der Standort stillgelegt wird. Aktuell wird in Abstimmung mit der Stadt Hanau eine phasenweise Weiterentwicklung des Areals vorbereitet. Auch wenn künftige Struktur und Nutzung noch nicht feststehen, kann ausgeschlossen werden, dass eine industrielle Nutzung in Betracht kommt, die erneut Abstandserfordernisse nach Störfallrecht nach sich zieht.²³

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu der Feststellung, dass hinreichende Gründe für eine Abwägung zu Gunsten des geplanten Vorhabens abzuleiten sind. Diese Feststellung trägt auch hinsichtlich der bestehenden Gemengelage dem Abwägungsvorgang im Sinne des Abwägungsgebots gem. § 1 Abs. 7 BauGB Rechnung.

Vorgaben zu technischen Lösungen werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen. Ein allgemeiner Hinweis verdeutlicht die Ergebnisse des Gutachtens, wonach konkrete Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung und über die Hausordnung (wie Infos an Nutzer, geschultes Personal etc.) zu regeln

²¹ TÜV, S. 30f

²² TÜV, S. 31

²³ Schreiben Heraeus Site Operations GmbH & Co.KG vom 17.08.2020

sind. In diesem Zusammenhang wurden Maßnahmen von Seiten des Technischen Umweltschutzes zusammengefasst, die im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten sind.²⁴

11 Quellen

Diverse Planunterlagen der Stadt Hanau, unter anderem

- Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Begründung und Gutachten
- Aufstellungsbeschluss

sowie

- **Architektenplanung** von pk, 15.08.2019
- **Regionaler Flächennutzungsplan 2010**, Regionalverband Frankfurt RheinMain
- **Gebäudeschadstoffuntersuchung**, Hug-Geoconsult, Oberursel, 27.05.2019, 100 Seiten
- **Geotechnischer Bericht 1**, Institut für Geotechnik, Limburg, 24.06.2019, 80 Seiten
- **Geotechnischer Bericht 2**, Institut für Geotechnik, Limburg, 07.02.2020, 44 Seiten
- **Hochwasser**, HLNUG Internet
- **Kampfmittel**: KMS – Kampfmittelbeseitigung Maximilian Becker, Bestätigung der Kampfmittelfreiheit, 28.05.2019, 2 Seiten
- **Schall**: Schallimmissionsprognose, **Wölfel Engineering**. KG, 97204 Höchberg, 31.01.2020, 16 Seiten, 74 Seiten Anhang
- **Seveso**: Gutachterliche Einzelfallbetrachtung zum Abstandsgebot gemäß § 50 BImSchG für die geplante Änderung des B-Plans „Ehrensäule“ in Hanau, **TÜV Süd**, Februar 2020, 34 Seiten

und Kommentare

- FICKERT/FIESELER: BauNVO, 7. Aufl. 1992 und 11. Aufl. 2008, Kohlhammer, Stuttgart
- RIXNER/BIEDERMANN/STEGER (HG): BauGB / BauNVO – Systematischer Praxiskommentar, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2010
- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: 2018 – BauNVO Kommentar, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: 2018 – BauGB Kommentar, C.H.Beck, München

²⁴ Schreiben des technischen Umweltschutzes der Stadt Hanau vom 13.08.2020