

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Stadtteilzentrum und Begegnungsstätte festgesetzt.
- 1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte 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 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.3 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. Zulässig ist ein Überschreiten dieser Höhen mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäuser, Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung etc.), bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.
- 1.4 Ein Überdecken der Abstandsflächen der Alfred-Delp-Straße 10 ist ohne Abweichung zulässig. (§ 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO)
- 1.5 An der Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen zulässig, ohne Abstandsflächen gem. § 6 HBO auszulösen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2a BauGB).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 2.1 Je 5 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von 2,0 x 2,0 m vorzusehen. Die Baumart und Qualität ist in Abstimmung mit der Stadt Hanau festzulegen.
- 2.2 Die Dächer der Hauptnutzungen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für technische Aufbauten genutzt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 52 HBO gelten bezüglich der Anzahl der notwendigen Stellplätze allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und ersetzen als Einzelfallregelung die Stellplatzsatzung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO).

Es sind mindestens 4 und bis zu 6 Stellplätze zulässig und als notwendige Stellplätze ausreichend.

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

4. Allgemeine Hinweise

- 4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben innerhalb des für den Betriebsbereich der Heraeus Quarzglas GmbH & Co. KG berechneten angemessenen Sicherheitsabstandes liegt. Es befindet sich dabei am Rand des ermittelten Sicherheitsabstandes.

Gutachterlich wurde bestätigt, dass folgende gewichtigen Belange für die Zulassung des Vorhabens vorliegen:

Der Publikumsverkehr setzt sich - wie bisher - überwiegend aus im Stadtteil wohnenden Personen zusammen, die die Einrichtung regelmäßig besuchen. Darüber hinaus sind in geringerem Umfang im Rahmen von Veranstaltungen ortsfremde Besucher nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Angebots ist eine Betreuung durch die während der Öffnungszeiten ständig anwesenden und geschulten Mitarbeiter gegeben.

Durch die Stadt Hanau werden Informationen gemäß § 11 der Störfall-Verordnung bereitgestellt.

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.

Darüber hinaus werden die Interessen des Anlagenbetreibers durch den Neubau für das Stadtteilzentrum nicht beeinträchtigt, da die Heraeus Quarzglas GmbH & Co. KG längerfristig die Aufgabe der störfallrelevanten Tätigkeiten am Standort in der Quarzstraße bzw. deren Verlagerung an einen anderen Standort beabsichtigt. Zwischenzeitlich sind durch das Vorhaben begründete weitergehende Schutzmaßnahmen im Betriebsbereich am Heraeus-Standort Quarzstraße nicht ableitbar.

- 4.2 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Arbeiten im Bereich vorhandener Erdkabel sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
- 4.3 Erdbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der zuständigen Bodenschutzbehörde sowie der Stadt Hanau vorzulegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen Bodenaushub angetroffen wird, der nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten / zu entsorgen ist. Werden bei bodeneingreifenden Arbeiten bislang nicht erkannte Bodenverunreinigungen festgestellt, sind unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde und die Stadt Hanau zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- 4.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

- 4.5 Um während der Bauarbeiten und später Grundwasserverunreinigungen zu verhindern, sind vorgefundene Grundwasseraufschlüsse fachgerecht zu beseitigen.
- 4.6 Eine Kampfmittelsondierung hat im Mai 2019 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.