

Stadt Hanau
Stadtteil Kesselstadt



Bebauungsplan
Nr. 57.2.1 „Park am Hochgericht“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PA90080-P
Stand: März 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung des Bebauungsplanes	2
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	2
3	Übergeordnete Planungen.....	3
4	Bestehendes Baurecht	5
5	Lage des Plangebietes	6
6	Grünordnerische Bestandsaufnahme	7
7	Grünordnerische Ziele	8
8	Planung	9
8.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	11
9	Immissionsschutz	13
10	Altablagerung	14
11	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	15
12	Ver- und Entsorgung	16
13	Umweltbericht.....	16
14	Städtebauliche Daten	15

Anlage: - Bestandsdokumentation

- Schalltechnische Stellungnahme vom 02.07.2009 (Bericht Nr. 09163-VSS-1)
- Schalltechnische Untersuchung vom 11.11.2009 (Bericht Nr. 09163-ASS-2)
- Historische und umwelttechnische Erkundung des südöstlichen Teils des Bebauungsplangebietes Nr. 57.2 „Am Hochgericht“ vom 03.08.2006

1 Zielsetzung des Bebauungsplanes

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, im Stadtquartier „Weststadt“ des Stadtteils Kesselstadt den Bau bzw. die Anlage eines „Bürgerparks“ zu ermöglichen.

Die zur Disposition stehende Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57.2 „Frankfurter Landstraße / West zwischen B 8/40 und Burgallee“ aus dem Jahre 1982. Da die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Teilbereichen den geplanten Strukturen und Zielsetzungen entgegenstehen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen und die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf einem Parkgestaltungskonzept des Büros FFS (Forschungsstelle für Frei- und Spielraumplanung, Hohenahr - Altenkirchen), die in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau und einem durchgeführten intensiven Bürgerbeteiligungsverfahren dieses Gestaltungskonzept entwickelt haben.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, der seit dem 01.01.2007 in Kraft ist. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch, wenn ein bestehender Bebauungsplan geändert werden muss. Die genannten Voraussetzungen liegen somit hier vor, da durch diesen Bebauungsplane Teile eines bestehenden Bebauungsplanes überplant werden.

In diesem Fall werden die Entlastungswirkungen des § 13a BauGB insofern genutzt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Da der Bebauungsplan eine versiegelte Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässt und somit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB festgesetzten Obergrenze liegt, ist auch hierdurch die Anwendung des § 13a BauGB abgedeckt.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung ist ausgeschlossen, wenn es Vorhaben betrifft, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Hierzu zählen neben den UVP-pflichtigen Einzelvorhaben die in Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Bauvorhaben. Die hier vorgesehene Ausweisung einer öffentlichen und privaten Grünfläche ist im o.g. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht aufgeführt.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebieten gegeben sind. Auch dieser Sachverhalt wird durch die Aufstellung bzw. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht tangiert.

3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Aussage „Regionaler Grünzug“.

Auszug aus dem Regionalplan 2000



Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Hanau ist das Plangebiet überwiegend als „Grünfläche“ dargestellt. Im östlichen Teil ist die Symbolik der wohnungsfernen Gärten und im westlichen Teil die Symbolik der Parkanlagen dargestellt. Der westliche Randbereich ist als Waldfläche ausgewiesen. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan ist daher eine **Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB** gegeben.

Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Hanau



Auch im Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan 2009, der von der Regionalversammlung am 17.12.2010 beschlossen und derzeit zur Genehmigung bei der Landesregierung vorliegt, wird die Fläche als Grünfläche mit wohnungsfernen Gärten und Parkanlage dargestellt. Überlagert wird diese Flächendarstellung durch die Signatur von Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen und einer Trinkwasserschutzzone.

Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Flächennutzungsplan 2009



Im Landschaftsplan der Stadt Hanau aus dem Jahre 2003 ist der Planungsbe-
reich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Klein- und Freizeitgarten“ so-
wie „Grün- und Parkanlage“ dargestellt. Im westlichen Randbereich ist ergänzend
hierzu - analog zum FNP - eine Waldfläche ausgewiesen. Darüber hinaus wer-
den entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des hier vorliegenden Be-
bauungsplanes Baum- und Gehölzstrukturen im Landschaftsplan gekennzeich-
net, die unter die Kategorie der geschützten Lebensräume nach dem Hessischen
Naturschutzgesetz eingeordnet sind. Hierbei handelt es sich um Gehölze feuch-
ter und nasser Standorte, Gebüsche trockenwarmer Standorte sowie Röhrichte
und Großseggenriede.

Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Hanau



4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich des Stadtteils Kesselstadt, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Wie bereits erwähnt, handelt es sich um den Bebauungsplan 57.2 „Frankfurter Landstraße / West zwischen B 8/40 und Burgallee“. Wie dem nachfolgend eingefügten Planbild zu entnehmen ist, weist dieser hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsformen eine „Dreiteilung“ auf.

So wird der südöstliche Eckbereich zwischen der „Königsberger Straße“ im Süden und der Straße „Am Hochgericht“ im Norden als „Reines- bzw. Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dieser Bereich steht allerdings für die hier vorliegende Planänderung nicht zur Disposition bzw. liegt nicht im Geltungsbereich des Änderungsplanes.

Im mittleren Teil des Bebauungsplanes zwischen der im Süden liegenden Straße „Am Hochgericht“ und der heutigen Frankfurter Landstraße im Norden, ist als primäre Nutzungsform eine Grünfläche planungsrechtlich festgesetzt. Durch zusätzlich im Plan aufgenommene Nutzungssymbole erfolgt eine Differenzierung zwischen Parkanlage, Grünfläche, Spielplatz und Dauerkleingärten. Den größten Flächenanteil nehmen dabei die Dauerkleingärten ein.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

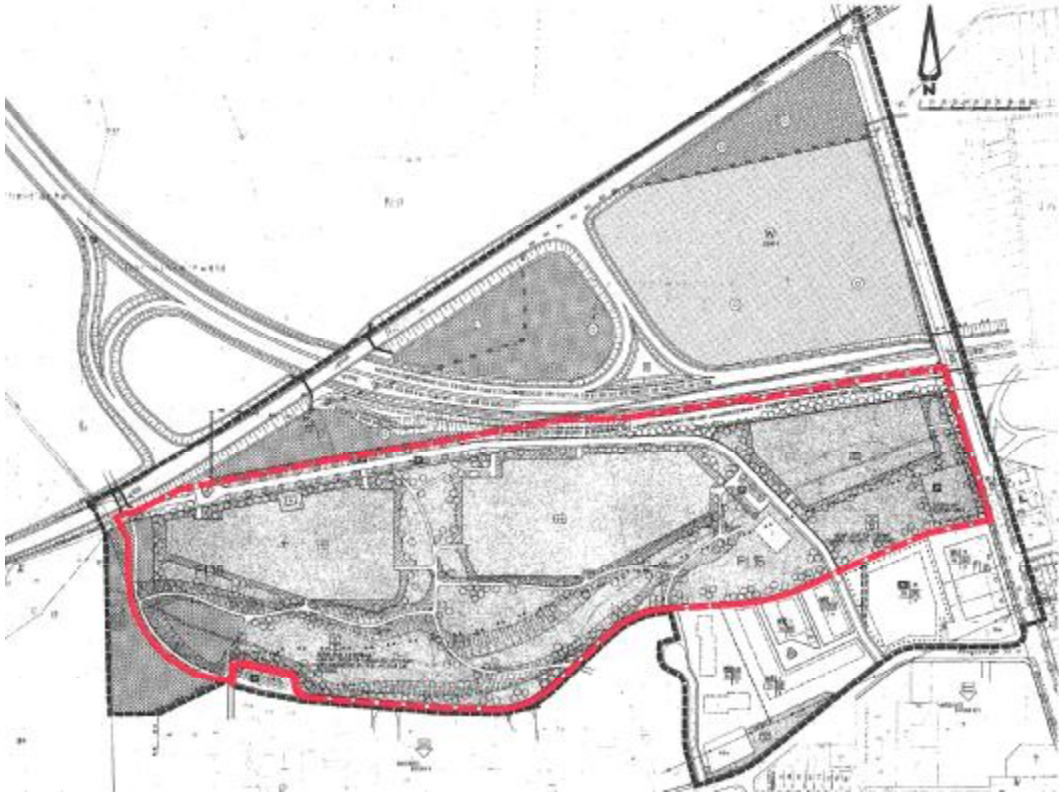
Neben diesen flächenhaften Festsetzungen werden die Verkehrsflächen, die öffentlichen Parkplatzflächen sowie Pflanzgebote für Sträucher und Bäume festgesetzt. Zusätzlich hierzu ist ein Erschließungssystem innerhalb der Grünflächen eingezeichnet.

Die Haupteerschließung für die Dauerkleingärten erfolgt über die Anbindung Königsberger Straße und Weimarer Straße und verläuft sodann weitestgehend parallel zur heutigen Frankfurter Landstraße. Die Erschließungsmaßnahme endet in einem Wendehammer im Westen des Gebietes.

Nördlich angrenzend an die beschriebene Verkehrserschließung sowie die Dauerkleingärten ist im Bebauungsplan zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen, d.h. insbesondere der Kleingartenanlage, ein Lärmschutzwall entlang eines Teilabschnittes der Frankfurter Landstraße vorgesehen, der gegenwärtig allerdings noch nicht realisiert wurde. Auf die Notwendigkeit bzw. den weiteren Umgang mit dieser Lärmschutzanlage wird unter Pkt. 9 (Immissionsschutz) nochmals detailliert eingegangen.

Im nördlichen Teil trifft der rechtskräftige Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zu den vorhandenen Verkehrsflächen sowie für die Land- und Forstwirtschaft. Dieser nördliche Bereich ist allerdings wiederum nicht Gegenstand der hier vorliegenden Änderungsplanung.

Planbild des Bebauungsplanes 57.2 „Frankfurter Landstraße / West zwischen B 8/40 und Burgallee“ mit eingespieltem Geltungsbereich des Änderungsplanes



5 Lage des Plangebietes

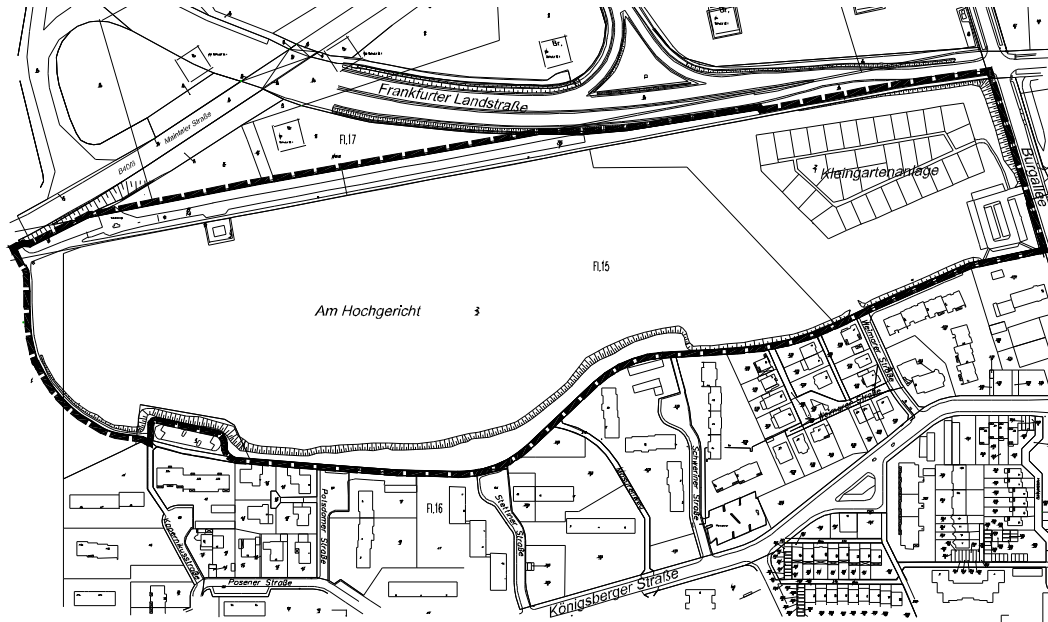
Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Hanauer Stadtteils Kesselstadt. Nach Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Frankfurter Landstraße (L 3209), nach Nordwesten durch die Maintaler Straße (L 3268), im Süden durch den vorhandenen Fuß- und Radweg „Am Hochgericht“ und im Osten durch die Burgallee. Die genaue Abgrenzung und die einbezogenen Flurstücke sind dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

Hinsichtlich der städtebaulichen und freiraumplanerischen Einbindung grenzt die Planungsfläche im Süden unmittelbar an Wohnbauflächen der „Weststadt“. Diese entstand gegen Ende der 60er Jahre und umfasst einen Einwohner- bzw. Bevölkerungsanteil von ca. 10.000 Menschen aus verschiedenen Nationen. Es besteht eine hohe Wohn- und Bevölkerungsdichte, deren Bedarf an Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen derzeit nicht ausreichend abgedeckt ist. Resultierend aus dieser Bestandssituation wurden die Zielsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes bzw. Änderungsplanes abgeleitet.

Bezüglich der Lage des Plangebietes und der Anbindung im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs bleibt auszuführen, dass die Busverbindung der Linien 5 und 10 sowie die Linien 560 und MKK-28 das Plangebiet anbinden. Auch im Bereich der Radwegeanbindung ist das Plangebiet gut erschlossen. So liegen auf der unmittelbar östlich angrenzenden Burgallee die Regionalparkroute sowie die Rundroute des Bahnradweges. Nördlich angrenzend an das Plangebiet be-

steht die Radwegeverbindung von Maintal nach Hanau, welche insbesondere durch Schüler zur Otto-Hahn-Schule genutzt wird.

Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57.2.1 „Park am Hochgericht“



6 Grünordnerische Bestandsaufnahme

Wie der als Anlage beigefügten Bestandsdokumentation zu entnehmen ist, unterliegen die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches recht unterschiedlichen Nutzungsstrukturen, die nachfolgend stichpunktartig aufgezählt und beschrieben werden.

- Im Nordosten der Planungsfläche besteht eine eingezäunte und gut eingegrünte Kleingartenanlage, die nach Süden in eine gestaltete Grünfläche mit Bolzplatz, Spielplatz und einen Parkplatz übergeht.
- Ebenfalls als gestaltete Grünfläche mit reichhaltigem Baumbestand sind die Flächen unmittelbar angelagert der Straßenfläche „Am Hochgericht“ zu beschreiben. Hierbei handelt es sich um eine straßenbegleitende Grünfläche bzw. Parkanlage.
- Nördlich angrenzend an vorher beschriebenen linearen Grünzug besteht ein sukzessierter, ebenfalls linear ausgeprägter Gehölzstreifen mit recht unterschiedlich ausgeprägten Vegetationsbeständen. Wie bereits auf Ebene des Landschaftsplanes der Stadt Hanau dokumentiert, bestehen hier Gehölze feuchter und nasser Standorte, Gebüsche trockenwarmer Standorte sowie feuchtigkeitsgeprägte Vegetationsbestände wie Röhricht und Großseggenriede.
- Unmittelbar nördlich angelagert an den sukzessierten Gehölzbestand liegen brach gefallene Grünlandbestände in unterschiedlicher Ausprägung und Zu-

sammensetzung. So werden Teilbereiche dieser ehemaligen Grünlandstruktur durch das starke Aufkommen von Brennnessel und Goldrute geprägt. Darüber hinaus bestehen Vegetationsformen, die als mehrjährige Altgrasbestände einzustufen sind.

- Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches unterliegt einer ackerbaulichen Intensivnutzung.
- Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine kleinräumige Waldfläche (Laubmischwald) in den Bebauungsplan integriert.
- Im Norden des Plangebietes verlaufen die asphaltierten Wegeflächen eines bestehenden Fuß-/Radweges bzw. die Flächen der alten Bundesstraße. Diese Bereiche werden gesäumt durch klassische Verkehrsbegleitgrünflächen.

Ergänzend auszuführen bleibt, dass innerhalb der erläuterten Gehölzbestände sowie der gestalteten Grünflächen ein reichhaltiger Baumbestand aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen existiert.

Hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches recht unterschiedlich einzustufen. Die gestalteten Grünflächen sowie Kleingärten unterliegen aufgrund ihrer Nutzungsintensität einem gewissen Störungspotenzial und einer damit einhergehenden geringeren ökologischen Wertigkeit bzw. Relevanz. Hierzu trägt auch der für diese Nutzungen erforderliche Pflegeaufwand bei.

Die verwilderte bzw. sukzessierte Gehölzstruktur in Verbindung mit den angrenzend brach gefallenen Grünlandstandorten (verschiedene Hochstaudenbereiche) weisen in dieser Kombination eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Diese Wertigkeit resultiert in erster Linie aus der „Nichtnutzung“. Durch die langjährige Sukzessionsdynamik haben sich hier Biotopstrukturen entwickelt, die aufgrund ihrer Unterschiedlichkeit und der damit einhergehenden Erhöhung des so genannten Grenzlinieneffektes die o.g. Wertigkeit für Flora und Fauna bedingen. Darüber hinaus bestehen allerdings aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an intensiv genutzte Wohnbereiche auch Störungseinflüsse auf diese Bestände.

Nach Aussagen der zuständigen Fachbehörde bzw. der Unteren Naturschutzbehörde sind innerhalb des Plangeltungsbereiches keine besonders geschützten Tierarten vorhanden.

7 Grünordnerische Ziele

Primäre grünordnerische Zielsetzung für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes ist neben der Ausweisung einer für die Weststadt dringend erforderlichen Naherholungs- und Freizeitfläche die Sicherung, Integration und Weiterentwicklung der im Südwesten des Plangebietes bestehenden ökologisch bedeutsamen Bereiche. Wie bereits in der Bestandsbeschreibung dargelegt, besteht aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte der unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen ein hoher Nutzungsdruck auf diese ökologisch bedeutsameren Bereiche. Dies bedeutet, dass durch die hier vorgenommene Ausweitung bzw. die Neuanlage von Grünbereichen sowie Spiel- und Sportflächen der Nutzungsdruck auf diese Biotopflächen (z.B. durch spielende Kinder) reduziert werden kann, welches sich somit naturschutzfachlich positiv auf die Gesamtsituation auswirkt.

In Zusammenarbeit mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurden die beschriebenen Biotopflächen (Gehölzsukzession und brach gefallene Grünlandflächen) begutachtet und in ihrer Ausdehnung eingemessen. Auf dieser genauen Verortung basiert die getroffene Flächenfestsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Eine weitere grünordnerische Zielsetzung ist die Erhaltung von Vegetationsbeständen - im vorliegenden Falle gerade im Übergangsbereich zur angrenzenden Siedlungsfläche. Hierdurch soll der z.T. bereits bestehende strukturierte Übergang zwischen Siedlungsbereich und Grünanlage unterstützt werden.

Darüber hinaus wird eine Integration der bestehenden und geplanten Dauerkleingärten in das Gesamtkonzept der öffentlichen Grünfläche angestrebt. Diese Integration und Einbindung wird durch mehrere Maßnahmen gewährleistet, welche in nachfolgender Planungserläuterung differenziert dargestellt werden.

8 Planung

Wie bereits unter Pkt. 1 der Begründung kurz erwähnt, basieren die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen auf einem Parkgestaltungskonzept des Büros FFS (Forschungsstelle für Frei- und Spielraumplanung), das in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau das Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt hat. Diese Konzeption entwickelte sich aus einem intensiven Beteiligungsverfahren mit Bürgern und zukünftigen Nutzern. Diese „Bürgerplanung“ soll nun umgesetzt werden.

Die gesamte Fläche des Plangebietes „Park am Hochgericht“ liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 57.2 „Frankfurter Landstraße / West zwischen B 8/40 und Burgallee“ aus dem Jahre 1982. Da in Teilbereichen die geplante Nutzung mit dem bestehenden Baurecht nicht übereinstimmt, bedarf es der hier vorliegenden Änderungsplanung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14 ha, die zu einem Natur-, Erholungs-, Freizeit- sowie Spiel- und Sportpark entwickelt werden soll. Nach der Konzeption des Büros FFS besteht das Leitbild der Planung in der Schaffung einer „ruhigen Nutzung für Erholungssuchende aller Altersgruppen“ im Zentrum der Fläche. Neben dieser zentralen Grünfläche sollen durch das vorgesehene Erschließungs-/Wegesystem Räume für Spaziergänge ermöglicht werden.

Im nordwestlichen Bereich hingegen ist die Anlage von Spiel- und Sportanlagen mit zweckgebundenen baulichen Anlagen vorgesehen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegen die vorhandenen sowie geplanten Kleingärten, die durch ein entsprechendes Wegenetz in die Gesamtplanung eingebunden werden. Als zentraler Begegnungspunkt des Bürgerparks soll ein „Marktplatz mit Gebäude“ zwischen bestehender und geplanter Kleingartenanlage errichtet werden. Neben der Nutzung dieses Gebäudes als Vereinshaus für die Kleingärtner sollen hier weitere Nutzungsansprüche ermöglicht werden (evtl. Park-Cafe).

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 erfolgt eine Reduktion der Kleingartenanlage im Verhältnis zur öffentlichen Grünfläche. Hiermit wird den geänderten Nutzungsansprüchen Rechnung getragen.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Dauerkleingärten erfolgt über eine bestehende Zufahrt im Bereich Burgstraße im Osten des Plangebietes. Diese Zuwegung verläuft sodann weitestgehend parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis auf Höhe des westlich liegenden Bereiches für Sport- und Spielanlagen. Zwischen den Flächen der Dauerkleingärten ist die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Der bereits bestehende Parkplatz im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes bleibt erhalten und wird in die Planung integriert.

Gemäß einer Anregung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen wird entlang der unmittelbar im Norden angrenzenden Landesstraße 3268 und Landesstraße 3209 ein Zufahrtsverbot bzw. ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß der Planzeichenverordnung durchgängig festgesetzt.

Das fußläufige Erschließungssystem basiert auf einem Hauptweg, der im östlichen Bereich, auf Höhe der Weimarer Straße, beginnt und die gesamte Parkanlage durch einen geschwungenen Wegeverlauf bis in den nordwestlichen Eckbereich des Plangebietes quert. Im westlichen Teil des Gebietes wird diese Fuß-/Radwegeverbindung nach Süden an die Straße „Am Hochgericht“ angebunden. Darüber hinaus ist vorgesehen, weitere Fußwege innerhalb der Gesamtanlage zu entwickeln.

Die ökologisch bedeutsamen Vegetationsbestände im Südwesten der Planungsfläche werden entsprechend der Konzeption in die Planung integriert und zur Erhaltung festgesetzt.

Parkgestaltungskonzept des Büros FFS



8.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die für die primäre Erschließung des Plangebietes erforderlichen Wegeflächen werden als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. So wird die verkehrliche Haupteerschließungsstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Der das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten erschließende fußläufige Hauptweg wird als „Fuß-/Radweg“ festgesetzt. Zwischen der „Öffentlichen Grünfläche - Sport- und Spielanlagen“ im Westen und der östlich angrenzenden „Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage“ wird eine weitere Fuß- und Radwegefläche festgesetzt, die den südlichen Teil des Plangebietes an die Potsdamer Straße anbindet.

Weitere Wegeflächen innerhalb der Parkanlage sind zulässig, werden allerdings planungsrechtlich nicht verortet. Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität im Rahmen der fortschreitenden Konkretisierung der Objektplanung ermöglicht.

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“ festgesetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzung sind diese Flächen als Grünfläche zu gestalten und mit Baum- und Strauchpflanzungen räumlich zu gliedern und zu strukturieren.

Gemäß dem Planungskonzept des Büros FFS sind innerhalb der Parkanlage zahlreiche Maßnahmen für intensive Erholungsnutzungen, wie z.B. Spielplatzangebote, Platzflächen, Aussichtspunkte vorgesehen. Um diese Nutzungen zu ermöglichen, dürfen maximal 20 % der Fläche durch die Anlage der o.g. gestaltete Bereich in Anspruch genommen werden.

Erweitert wird diese textliche Festsetzung dahingehend, dass der Bau einer Fußgängerbrücke im Anbindungsbereich des geplanten Fuß-/Radweges an die Potsdamer Straße ermöglicht wird. Durch die bestehenden topographischen Verhältnisse bedarf es dieser Brücke, die somit bereits auf Ebene des Bebauungsplanes planerisch berücksichtigt wird.

Wie in der Konzeptionserläuterung kurz dargelegt, soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Vereinsheimes für die Kleingärtner vorgesehen werden. Durch eine ergänzende Festsetzung darf innerhalb einer durch Baugrenzen näher bestimmten Fläche die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² vorgenommen werden. Dieses Gebäude kann sowohl als Vereinsheim als auch zur Unterbringung eines Gastronomiebetriebes dienen.

Die bestehenden sowie geplanten Kleingärten werden im Bebauungsplan als „Private Grünfläche –Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die „**private**“ Zuordnung im Vergleich zur „Öffentlichen Parkanlage“ resultiert aus der primären Nutzung für einen beschränkten Personenkreis (hier Kleingärtner). Die Eigentumsverhältnisse der eigentlichen Fläche sind auf Ebene der Bauleitplanung hier nicht von Bedeutung.

Die Inhalte und Zulässigkeiten im Bereich der festgesetzten „Privaten Grünfläche - Dauerkleingärten“ orientieren sich überwiegend an den planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. So dienen diese Flächen ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung. Neben der Festsetzung einer Parzellengröße wird die Zulässigkeit von Gartenhäusern geregelt. So wird entsprechend des Bundeskleingartengesetzes festgesetzt, dass Gartenhäuser nur bis zu einer Grundfläche von maximal 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz

zulässig sind. Darüber hinausgehende bauplanungsrechtliche Regelungen werden für die Gartenhäuser nicht vorgenommen.

Um die Versiegelungsflächen zu reduzieren (Minimierungsgebot), dürfen die zur inneren Erschließung der Dauerkleingärten erforderlichen Erschließungswege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes bzw. der neuen Parkanlage erfolgt die Festsetzung einer „Öffentliche Grünfläche - Sport- und Spielanlagen“. Diese Fläche dient ausschließlich der Unterbringung und Entwicklung der genannten Zweckbestimmung. Ergänzend wurde in die textliche Festsetzung eine Nutzungsaufstellung der zulässigen Anlagen aufgenommen. Darüber hinaus ist innerhalb einer durch Baugrenzen näher bestimmten Fläche die Errichtung eines eingeschossigen zweckgebundenen Gebäudes mit einer maximalen Flächenausdehnung von 150 m² zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass mindestens 30 % der Fläche für Sport- und Spielanlagen als Grünfläche anzulegen sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“, der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie „Anzupflanzenden Einzelbäumen“ wird gewährleistet, dass bestehende Vegetationsbestände erhalten bleiben und Neuanpflanzungen von Baum- und Strauchbeständen erfolgen.

Wie dem Gestaltungskonzept des Büros FFS (siehe Seite 10) im Vergleich zum vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen ist, beinhaltet die eigentliche Objektplanung bzw. das Konzept eine weitaus höhere Bepflanzung von Flächen als im Bebauungsplan dargestellt. So reduziert der Bebauungsplan die Zielsetzung des Konzeptes auf die wesentlichen und planungsrechtlich erforderlichen Maßnahmen. Dies bedeutet, dass zusätzlich zum derzeitigen Bestand bzw. zu den festgesetzten Grünstrukturen eine wesentliche Erhöhung von Baum- und Strauchbeständen einhergehen wird.

Im südlichen bzw. südwestlichen Bereich erfolgt eine Festsetzung bzw. eine Überlagerung der öffentlichen Grünfläche - Park mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bei diesen Flächen handelt es sich um die bereits mehrfach erläuterten ökologisch wertvollen Bestände innerhalb des Gebietes. So werden innerhalb dieser Maßnahmenfläche die vorhandenen Vegetationsbestände zur Erhaltung festgesetzt und der natürlichen Sukzession überlassen. Die Abgrenzung dieser Fläche orientiert sich an Vorabsprachen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sowie an einer vermessungstechnischen Aufnahmen der wertvollen Bestände.

Bei Betrachtung der Höhenverhältnisse innerhalb der „Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird ersichtlich, dass hier eine starke Höhendifferenz durch eine Böschungskante besteht. Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, wird dieser Bereich durch eine geplante Wegefläche (zeichnerischer Hinweis) gequert. Dies bedeutet, dass aufgrund der beschriebenen Höhendifferenz möglicherweise eine fußläufige Brücke zu errichten ist. Um diese Möglichkeit bereits auf der Ebene des Bauleitplanes zu berücksichtigen, beinhaltet die Festsetzung eine Regelung dahingehend,

dass innerhalb der Fläche die Anlage einer Wegefläche und der aufgrund der Höhenverhältnisse erforderlichen Fuß-/Radwegebrücke zulässig ist.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB wird ersichtlich, dass innerhalb der festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche - Sport- und Spielanlagen“ ergänzend zur Differenzierung zwischen unterschiedlichen Nutzungen eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz festgesetzt ist. Bezüglich dieser Festsetzung wird auf den nachfolgenden Pkt. 9 (Immissionsschutz) dieser Begründung verwiesen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein ca. 20 m breiter Streifen entsprechend der Bestandssituation als Wald planungsrechtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung orientiert sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57.2 „Frankfurter Landstraße / West zwischen B 8/40 und Burgallee aus dem Jahre 1982.

Unter den bauordnungsrechtlichen und wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 der Hessischen Bauordnung bzw. des Hessischen Wassergesetzes werden Regelungen zur Gestaltung der Gartenhütten, der Einfriedigungen, der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sowie der Ausgestaltung von Werbeanlagen vorgenommen.

9 Immissionsschutz

Unter Pkt. 4 dieser Begründung (bestehendes Baurecht) wurde bereits erläutert, dass innerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Festsetzungen zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen getroffen worden sind. Insbesondere im Bereich der Kleingartenanlage wird ein Lärmschutzwall entlang eines Teilbereiches der Frankfurter Landstraße planungsrechtlich festgesetzt. Wie der Bestandskarte sowie den Bestandserläuterungen zu entnehmen ist, wurde dieser Lärmschutzwall bis heute allerdings nicht umgesetzt.

Durch die hier vorliegende Umplanung bzw. Änderung des Bebauungsplanes wurde nun im Vorfeld das Ingenieurbüro Fritz GmbH beauftragt, zu überprüfen, ob der damals festgesetzte Lärmschutzwall in seiner festgesetzten Höhe und Erstreckung den geänderten städtebaulichen Anforderungen bzw. der geänderten Planung genügt. So wurde vom Ingenieurbüro Fritz GmbH im Juli 2009 eine schalltechnische Stellungnahme (Bericht Nr. 09163-VSS-1) bzw. eine Prüfung der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahme hinsichtlich ihrer Notwendigkeit nach einer Umplanung erarbeitet. Diese Stellungnahme liegt der Begründung als Anlage bei.

Als Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung bleibt zusammenzufassen, dass die von den Straßen ausgehenden Immissionen im Einmündungsbereich der Frankfurter Straße und der Burgallee am größten sind. Hier wird der Orientierungswert für den Tag im Randbereich um ca. 7 dB(A) überschritten. Die Überschreitung liegt somit innerhalb des Abwägungsspielraumes für städtebauliche Planungen.

Weiter westlich sind die Lärmeinwirkungen auf die hier geplanten Kleingartenanlagen noch geringer. Die Orientierungswertüberschreitungen betragen am Tag

ca. 5 dB(A) und liegen somit ebenfalls innerhalb des Abwägungsspielraums für städtebauliche Planungen.
Die Errichtung des Lärmschutzwalles ist somit an der für ihn vorgesehenen Stelle nicht zwingend erforderlich.

Resultierend aus diesen Ergebnissen wird im Rahmen des hier vorliegenden Änderungsplanes keine Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Wand vorgesehen.

Erweiternd zur Problematik der schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich der Dauerkleingärten wurde ebenfalls im Vorfeld der hier vorliegenden Planung eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen der im Westen des Plangebietes vorgesehenen Flächen für Sport- und Spielanlagen auf die im Süden angrenzende Wohnbebauung erarbeitet. Dieses Gutachten wurde ebenfalls beim Ingenieurbüro Fritz GmbH im November 2009 (Bericht Nr. 09163-Ass-2) in Auftrag gegeben bzw. erarbeitet und liegt dieser Begründung ebenfalls als Anlage bei. Als Ergebnis dieser Untersuchung bleibt zusammenzufassen, dass die Einwirkungen aus dem Betrieb der geplanten Freizeitanlagen werktags am Tage weder an der südlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung noch an den angrenzenden Kleingartenanlagen innerhalb des Plangebietes störende Schallemissionen verursachen. Die Immissionsrichtwerte nach Freizeitlärm-Richtlinie können an allen Immissionsstandorten auch während der Ruhezeiten um mindestens 2,3 dB(A) unterschritten werden. An Sonn- und Feiertagen sind Immissionskonflikte aus dem Betrieb der Freizeitanlagen zu erwarten, sofern von einem uneingeschränkten Nutzungskonzept ausgegangen wird. Die Immissionsrichtwerte werden während der Ruhezeiten um maximal 3,7 dB(A) überschritten. Die Skateranlage stellt dabei den lautesten Emittenten dar. Die dort hervorgerufenen Immissionsanteile können durch eine Geländemodellierung südlich der Skateranlage in Form eines Steilwalles mit einer Höhe von mindestens 2,0 m abgeschirmt werden. Ergänzend wird empfohlen, die Nutzung der Skateranlage während der Mittagsruhezeit an Sonn- und Feiertagen zu untersagen.

Resultierend aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes entlang der südlichen Grenze der geplanten Inline- und Skateranlage eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. So ist innerhalb dieses Bereiches ausschließlich die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer durchgängigen Höhe von mindestens 2,0 m über dem Niveau des geplanten Aussichtspunktes / Plateaus innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Inline- und Skateranlage anzulegen.

Der in der textlichen Festsetzung als Bezugsebene eingefügte Aussichtspunkt ist der Objektplanung entnommen und entspricht dem höchsten Punkt der geplanten Inline- und Skateranlage.

Die zusätzlich in der schalltechnischen Untersuchung empfohlene Beschränkung der Nutzungsdauer in den Mittagsruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen kann nicht auf Ebene des hier vorliegenden Bebauungsplanes geregelt werden, sondern ist als ordnungsbehördliche Maßnahme von der Stadt Hanau zu regeln. Auf Ebene des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird dieser Sachverhalt dahingehend berücksichtigt, dass ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Von Seiten des Main-Kinzig-Kreises wurde im Rahmen der Planung angeregt, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht helle, weit reichende künstliche Lichtquellen, Flackerlicht sowie den Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht auszuschließen. Diesbezüglich wurde eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Licht in den Bebauungsplan integriert.

10 Altablagerungen

Analog zur möglich auftretenden Problematik im Bereich des Immissionsschutzes wurde ebenfalls im Vorfeld der hier vorliegenden Planung eine historische und umwelttechnische Erkundung einer bestehenden Altablagerung im südwestlichen Teil des Plangebietes in Auftrag gegeben. Durch die „HYDRODATA GmbH“ wurde diese Erkundung im August 2006 durchgeführt.

So besteht im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Altablagerung (Altablagerung Nr. 435014012140), die mittels Luftbildauswertung und Bodenuntersuchung in ihrer Lage und Mächtigkeit bzw. evt. bestehender Bodenbelastungen spezifiziert wurde.

Aus der Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse und der historischen und umwelttechnischen Erkundung wird ersichtlich, dass sowohl die o.g. Altablagerung als auch die sonstigen künstlichen Aufschüttungen im nordwestlichen Bereich des Grundstücks im Rahmen der nachgewiesenen Gehalte deutlich unter den Beurteilungswerten für Boden des Handbuchs „Altlasten“ liegen, sodass im Rahmen der vorliegenden Untersuchung festgestellte Schadstoffgehalte hinsichtlich einer Grundwassergefährdung als gering zu bewerten sind. Darüber hinaus lagen die festgestellten Schadstoffgehalte allesamt unter den Prüfwerten für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen, sodass die hier festgestellten Schadstoffgehalte als unkritisch eingestuft werden. Somit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die hier vorliegende Planung. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Ergänzend hierzu wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten innerhalb der im Plangebiet bekannten Altablagerungen sowie den geplanten Kinderspielplätzen eine gutachterliche Begleitung vorzunehmen ist.

11 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen und inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für den hier vorliegenden Bebauungsplan nach § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² zulässig sind, als bereits von der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich,

dass in diesem Fall sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da der hier vorliegende Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, wird deshalb der Bauleitplan nach der o.g. Rechtslage ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers der durch den Bebauungsplan ermöglichten zweckgebundenen baulichen Anlagen innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage“ sowie der „Öffentlichen Grünfläche - Sport- und Spielanlagen“ erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen im Bereich Potsdamer Straße sowie Weimarer Straße. Durch entsprechende Hebe- und Pumpanlagen wird der Höhenunterschied zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Entsorgungsleitungen gewährleistet.

Es ist vorgesehen, den Oberflächenabfluss im Bereich der Flächen für Spiel- und Sportanlagen unter Berücksichtigung der umwelttechnischen Vorgaben in der südlich angrenzenden „Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu versickern.

13 Umweltbericht

Wie bereits erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

14 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche:	ca. 14,0 ha
Öffentliche Grünfläche - Park	ca. 7,2 ha
Öffentliche Grünfläche - Spiel- und Sportanlage	ca. 1,5 ha
Private Grünfläche - Dauerkleingärten	ca. 3,0 ha (davon ca. 1,3 ha Bestand)
Wald	ca. 0,2 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,03 ha
Verkehrsflächen / Verkehrsgrün	ca. 2,07 ha