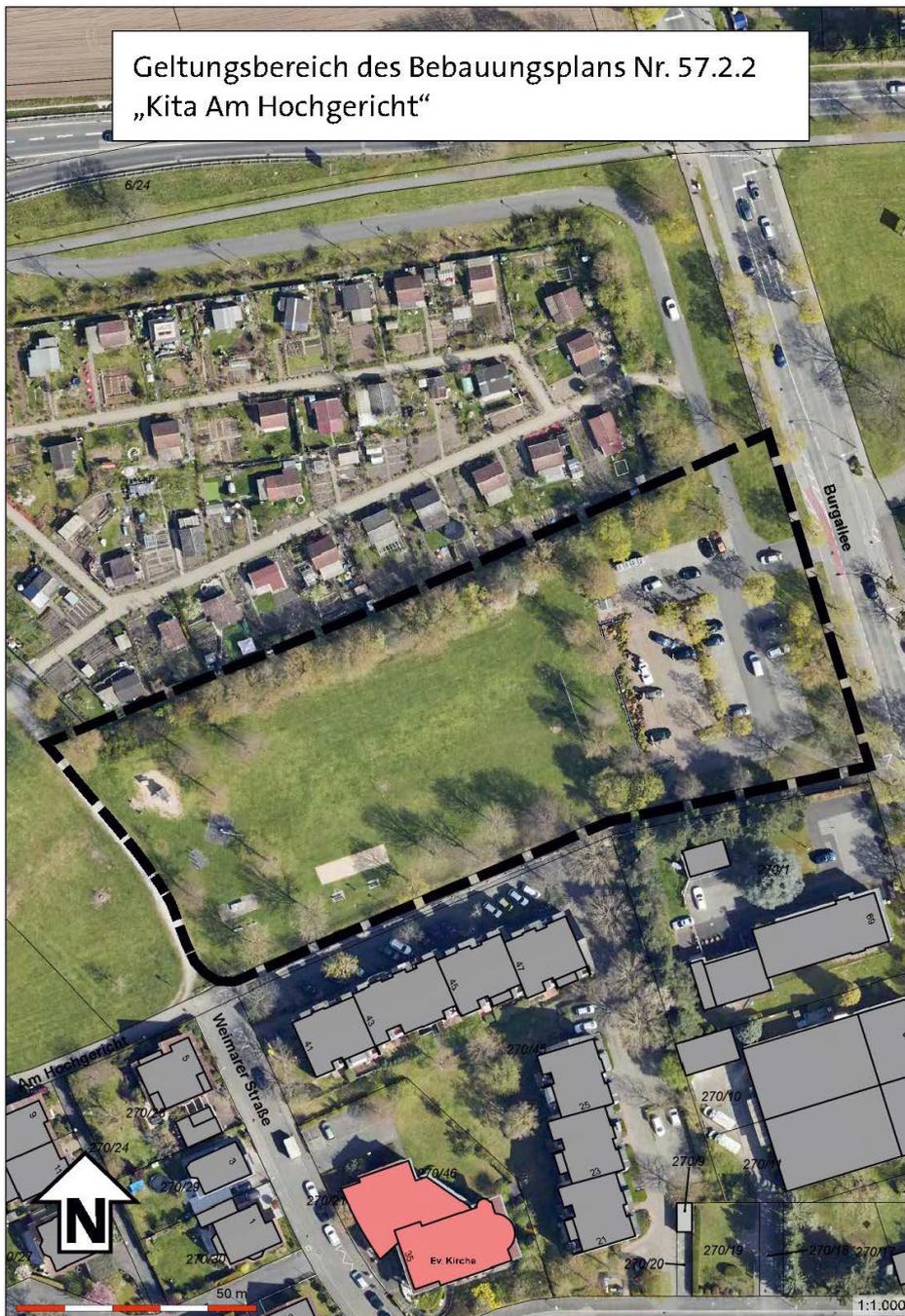


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“

Verfahrensstand: April 2024



Luftbild mit Geltungsbereich

Die Inhalte der Materialien wurden von folgenden Planern und Fachgutachtern erarbeitet:

Bauleitplanung:

Magistrat der Stadt Hanau
Fachbereich 7 - Planen, Bauen und Umwelt
FB 7.1 – Stadtplanungsamt
Technisches Rathaus
Hessen-Homburg-Platz 7, 63452 Hanau

Umweltbericht

Ökologie und Stadtentwicklung
Peter C. Beck
M.A. Geograph
Hoffmannstraße 59
64285 Darmstadt
Tel.: 06151 - 296959

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	5
2	Geltungsbereich	5
3	Bestandssituation	5
3.1	Lage des Plangebiets	6
3.1.1	Lage im Stadtgebiet	6
3.1.2	Nähere Umgebung.....	6
3.2	Bestand im Plangebiet.....	7
4	Plangrundlagen	7
4.1	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
4.1.1	Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	8
4.2	Kommunale Satzungen	8
4.2.1	Bebauungspläne	8
4.2.2	Stellplatzsatzung	8
4.2.3	Baumschutzsatzung.....	8
4.2.4	Fernwärmesatzung	8
4.3	Weitere Planungsgrundlagen	8
4.3.1	Wasser- und Bodenschutz.....	8
4.3.2	Denkmalschutz.....	9
4.3.3	Bodendenkmäler.....	9
4.3.4	Kampfmittel	9
5	Planung.....	9
5.1	Planungsalternativen.....	9
5.2	Städtebauliches Konzept.....	9
5.3	Grünordnerisches Konzept	9
5.4	Erschließungskonzept.....	10
6	Verfahren.....	10
6.1	Art des Verfahrens	10
6.2	Aufstellungsbeschluss	11
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	11
6.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	11
6.3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	11
6.4	Entwurfs- und Offenlagebeschluss	11
6.4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	11

6.4.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	11
7	Abwägungsrelevante Themen.....	13
7.1	Denkmalschutz und Bodenarchäologie.....	13
7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
7.2.1	Vögel	14
7.2.2	Fledermäuse	14
7.2.3	Reptilien	15
7.2.4	Fazit der Artenschutzfachlichen Potenzialanalyse.....	16
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
7.4	Lärmimmissionen.....	17
7.5	Ver- und Entsorgung	18
8	Planungsstatistik.....	19
9	Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB).....	19
9.1	Festsetzungen	19
9.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	24
9.3	Nachrichtliche Übernahmen	24
9.4	Hinweise	24
10	Rechtsgrundlagen	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
Abbildung 2:	Plangebiet „Kita Am Hochgericht, Lage im Stadtgebiet	6
Abbildung 3:	Plangebiet „Kita Am Hochgericht, Luftbild	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010)	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bedarf an neuen Kita-Plätzen für Kinder unter 6 Jahren ist gestiegen und die Kita in der Dresdener Straße kann nicht weiterbetrieben werden. Um Ersatz zu schaffen und der Unterversorgung entgegen zu wirken, wurde die Planung von einer neuen Kindertagesstätte notwendig. Das dafür ausgewählte Grundstück liegt im Norden des Ortsteils Kesselstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 57.2.1 "Park Am Hochgericht". Dieser Bebauungsplan soll in einem Teilstück überplant werden.

Das rund 5.900 m² große Grundstück grenzt im nördlichen Bereich an die Kleingartenanlage „Am Hochgericht e.V.“, hinter welcher sich die Frankfurter Landstraße und die L3209 befinden. Im Osten verläuft die Burgallee. Im Süden grenzt ein Wohngebiet an das Plangebiet. Auf der westlichen Seite eröffnet sich der Bürgerpark Hochgericht.

Ziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den vorgesehenen Bau der Kindertagesstätte.

2 Geltungsbereich

Der neue Geltungsbereich soll vom vorhandenen westlichen Fußweg bis zur Straße „Burgallee“ reichen. Im Norden soll er an die Kleingartenanlage grenzen und im Süden die Abgrenzung des vorhandenen B-Plans entlang der Wohnbebauung aufnehmen. Die vorhandene Parkplatzfläche soll integriert werden. Der gesamte Geltungsbereich umfasst rund 9.200 m² Fläche.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

3 Bestandssituation

Das Gelände liegt im Park Hochgericht und wird als Spiel-, Bolz- und Bouleplatz genutzt.

Die vorhandene Parkplatzfläche mit rund 50 PKW-Stellplätzen liegt im Osten des Geltungsbereiches und wird in den neuen Bebauungsplan integriert, damit die Erschließung, sowie die

Rettungswege der Feuerwehr für die Kindertagesstätte gesichert sind. Aktuell wird der Parkplatz von der im Norden benachbarten Kleingartenanlage und der südlich verorteten Kirchengemeinde genutzt.

Weiterhin dient die Parkplatzfläche als Grünschnittannahmestelle mit dazugehörigem Lagerplatz.

Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt ebenfalls über den Parkplatz. Der schmale verkehrsberuhigte Weg befindet sich nördlich der Parkplatzeinfahrt.

Auf dem Grundstück, um den Bolzplatz herum befinden sich Hecken- und Baumbestände.

3.1 Lage des Plangebiets

3.1.1 Lage im Stadtgebiet

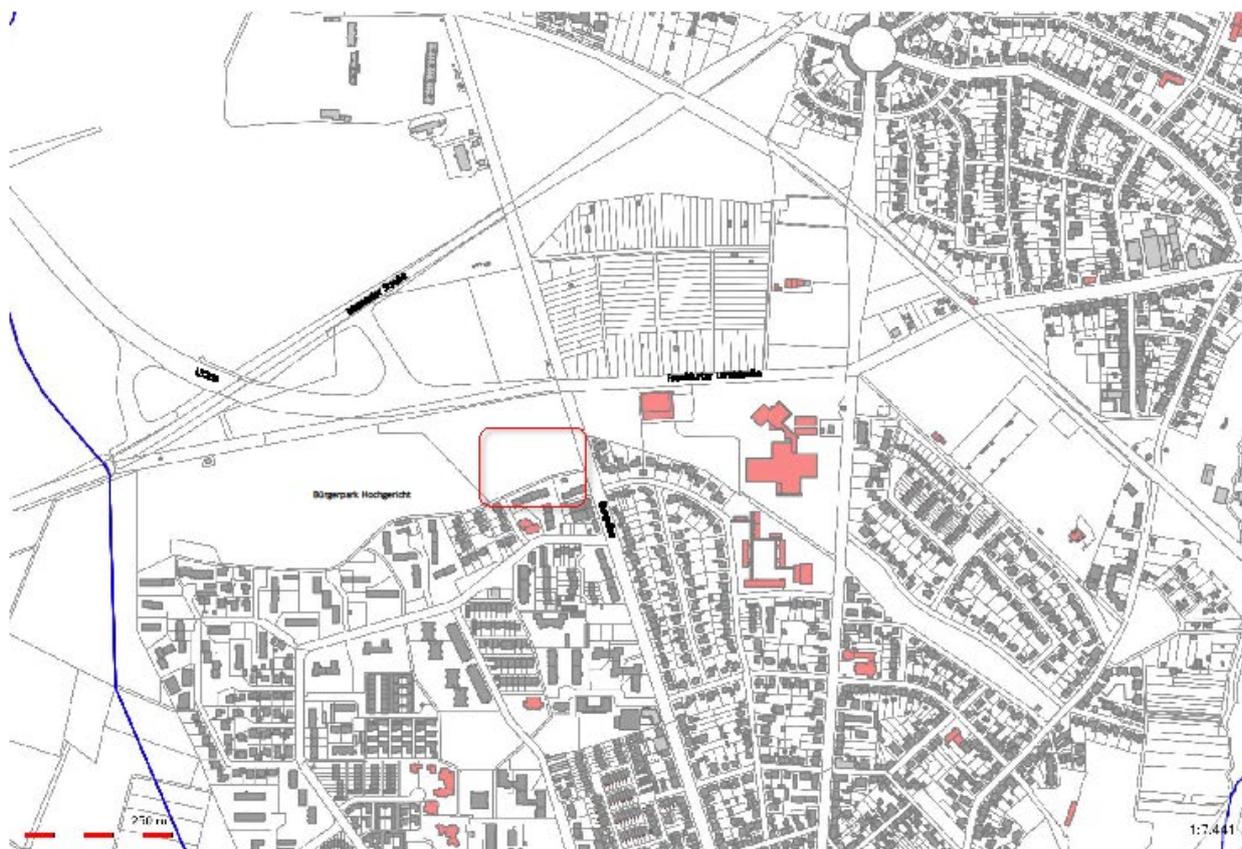


Abbildung 2: Plangebiet „Kita Am Hochgericht“, Lage im Stadtgebiet

3.1.2 Nähere Umgebung

Das Vorhaben wird von baulichen Anlagen umschlossen. Im Norden grenzt es an die Dauerkleingartenanlage Hochgericht, die durch eine Hecke eingegrünt ist. Die östliche Seite der Burgallee ist mit Wohngebäuden bebaut und auf der östlichen Seite, innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Südlich grenzt der Geltungsbereich an vorhandenen Geschosswohnungsbau.

Die Frankfurter Landstraße und die L3209 verlaufen im Norden hinter der Kleingartenanlage. Die Burgallee befindet sich östlich des Geltungsbereichs und wird durch den öffentlichen Parkplatz von dem Kita-Gelände getrennt. In der näheren Umgebung befinden mehrere Bushaltestellen, welche alle fußläufig erreichbar sind.

3.2 Bestand im Plangebiet



Abbildung 3: Plangebiet „Kita Am Hochgericht“, Luftbild

4 Plangrundlagen

4.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion dargestellt. Nördlich der Parkanlage ist eine Sonstige Produktenleitung (Gasleitung) dargestellt, diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

4.1.1 Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010

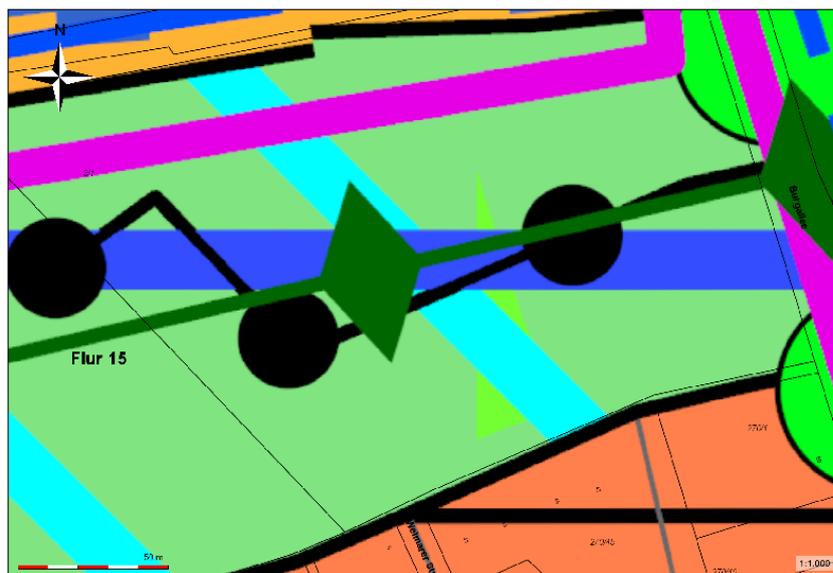


Abbildung 4: Ausschnitt RegFNP

4.2 Kommunale Satzungen

4.2.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57.2.1 „Park am Hochgericht“ vom 03.11.2011 und ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Kindertagesstätte ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57.2.2 "Kita Am Hochgericht" erforderlich, der in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 57.2.1 in dem entsprechenden Teilbereich ersetzen soll.

4.2.2 Stellplatzsatzung

Stellplatzsatzung der Stadt Hanau vom 16.06.2009

4.2.3 Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hanau (Baumschutzsatzung) vom 12.05.2007, 1. Änderung vom 25.02.2010

4.2.4 Fernwärmesatzung

Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet „Burgallee“ vom 17.08.1972, 1. Änderung vom 12.02.2014

4.3 Weitere Planungsgrundlagen

4.3.1 Wasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III des für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk III, Wilhelmsbad“ der Stadtwerke Hanau GmbH Main-Kinzig-Kreis, festgesetzten Wasserschutzgebietes (Verordnung vom 27.07.1957). Die für die Zone III geltenden Schutzbestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel erst bei einem Grundwasserabstand von mehr als 1 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchstmöglichen Grundwasserflurabstand erlaubnisfähig. Die Versickerung durch Auffüllungen oder Bereiche mit Schadstoffen/Altlasten ist nicht gestattet. Die Bodenklasse in dem Versickerungsbereich muss zudem Z0 im Eluat nach den Kriterien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) betragen. Die Machbarkeit ist im Einzelverfahren zu prüfen.

4.3.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in keinem denkmalgeschütztem Areal. Bestandsgebäude sind nicht vorhanden.

4.3.3 Bodendenkmäler

Gemäß den vorliegenden Informationen befindet sich im Plangebiet ein Bodendenkmal. Es handelt sich um einen Verkehrsweg.

4.3.4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

5 Planung

5.1 Planungsalternativen

Im Vorfeld wurde intensiv geprüft, welche Flächen für eine neue Kindertagesstätte in Frage kommen könnten. Die neue Fläche muss in Kesselstadt liegen, soll jedoch auch Bedarfe aus Nordwest abdecken, somit ist die Lage im Norden des Stadtteils Kesselstadt sinnvoll.

In Kesselstadt stehen innerhalb des Bebauungszusammenhangs keine Flächen zur Ansiedlung neuer Kitas zur Verfügung. Deshalb soll ein Teil des Bürgerparks zur Ansiedlung einer Kita genutzt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im „Entwicklungsplan Kindertagesbetreuung 2020/21–2025“ wird empfohlen, den Standort einer neuen Kita in Kesselstadt an einer Schnittstelle zum Stadtteil Nordwest zu wählen, so dass hierüber beiden Stadtteilen Platzangebote zur Verfügung gestellt werden können. Der Standort Am Hochgericht gewährleistet dies.

Das Kita-Gebäude fügt sich in die Wohnbebauung in der Nachbarschaft ein. Die Anzahl der Geschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt, damit es den Übergang zum Park am Hochgericht nicht verdeckt. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und soll mit dem Gebäude in Verbindung stehen. So bilden die Bäume nicht nur einen Sonnenschutz für den Außenbereich, sondern auch für das Gebäude selbst. Die benachbarte Kleingartenanlage wird von Sträuchern und Bäumen vom Plangebiet abgegrenzt.

5.3 Grünordnerisches Konzept

Die dichten Sträucher und Baumbestände im Norden des Geltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt, denn in diesem Bereich findet sich das größte Habitatpotential für Vögel und Fle-

dermäuse. Im Süden und zum östlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz befinden sich ebenfalls Baumbestände. Dieser Grünbestand soll so weit wie möglich in den Freibereich der Kindertagesstätte integriert werden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Der Grünbestand wurde in zwei Kategorien unterteilt. Die Kategorie B-1 im nördlichen Teil des Plangebiets beinhaltet Bäume und Sträucher, welche als Habitatpotential für Vögel und Fledermäuse erhalten bleiben. Außerdem bildet dieser Grünzug einen attraktiven Sichtschutz zur benachbarten Kleingartenanlage.

Die Kategorie B-2 am südlichen Rand besteht aus Bäumen, diese sollen als natürliche Verschattung in den Freibereich der Kindertagesstätte integriert werden.

5.4 Erschließungskonzept

Die Haupteinschließung des Kita-Gebäudes, sowie die Rettungswege der Feuerwehr, erfolgen über den vorhandenen Parkplatz, welcher im Osten an das Grundstück der Kindertagesstätte grenzt.

Die fußläufige Erschließung des Haupteinganges der Kita läuft ebenfalls über den Parkplatz. Damit die Fußgänger aus Richtung Generationenpark und von der südlichen Straße „Am Hochgericht“ nicht um das gesamte Grundstück laufen müssen, sind weitere Zugänge im Süden und Westen möglich.

Das Plangebiet lässt sich zu Fuß, mit dem Rad, dem PKW und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichen.

Der vorhandene Fuß- und Radweg „Am Hochgericht“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auf der unmittelbar östlich angrenzenden Burgallee ist ein Radweg markiert, der in das städtische Radwegenetz integriert ist. Nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht die Radwegeverbindung von Maintal nach Hanau.

Aus Norden kommend gelangt man über die Frankfurter Landstraße L3209 auf die Burgallee. Dadurch, dass der großzügige Parkplatz direkt zwischen dem Kita-Gebäude und der Burgallee liegt, ist es nicht erforderlich auf der Burgallee anzuhalten. Das reibungslose Befahren des Parkplatzes ist gewährleistet.

Die Anfahrt aus Nordwest erfolgt ebenfalls über die Frankfurter Landstraße oder über die Kastanienallee im Osten, welche über zahlreiche Querstraßen mit der Burgallee verbunden ist.

Wer die Kita aus südlicher Richtung anfahren möchte, gelangt über die Burgallee oder deren Seitenstraßen direkt bis zum Parkplatz.

In der Umgebung der geplanten Kindertagesstätte gibt es mehrere Bushaltestellen:

- Haltestelle Königsbergerstraße: die Entfernung beträgt ungefähr 350 m zu Fuß.
- Haltestelle Burgallee: die Entfernung beträgt ungefähr 400 m zu Fuß.
- Haltestelle Otto-Hahn-Schule: die Entfernung beträgt ungefähr 550 m zu Fuß.
- Haltestelle Kastanienallee: die Entfernung beträgt ungefähr 600 m zu Fuß.
- Haltestelle Hopfenstraße: die Entfernung beträgt ungefähr 650 m zu Fuß.

Diese Haltestellen werden u.a. von den Bussen der Linien 1, 10, 5, 4 und AST 10 angefahren.

6 Verfahren

6.1 Art des Verfahrens

Der neu aufzustellende Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Verfahren nach § 13a BauGB wird angewandt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rund 9.500

m². Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt aufgrund der Grundstücksgröße unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Das Vorhaben wird von baulichen Anlagen umschlossen. Im Norden grenzt es an die Dauerkleingartenanlage Hochgericht, die östlichen Seite der Burgallee ist bebaut (Wohnbebauung) und auf der östlichen Seite, innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Südlich grenzt der Geltungsbereich an vorhandenen Geschosswohnungsbau. Im bestehenden Bebauungsplan 57.2.1 Park am Hochgericht ist nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57.2.2 "Kita Am Hochgericht" ein Baufenster für die Bebauung mit einem eingeschossigen Vereinsheim mit Gaststätte festgesetzt. Somit ist das Vorhaben als Innenentwicklung einzuordnen.

Für das Vorhaben ist keine Durchführung einer Umweltprüfung notwendig. Jedoch wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz und Artenspektrum beauftragt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete und Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Durch den Neubau der Kita wird die örtliche Infrastruktur ergänzt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Unter diesen Voraussetzungen kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

6.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 17.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch die Stadt Hanau erfolgte am 12.11.2022.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

6.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit der amtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12.11.2022 erfolgte parallel die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die voraussichtlichen Auswirkungen und Lösungswege sowie die bereits vorliegenden Gutachten wurden in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 unter www.beteiligung.hanau.de im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG zusätzlich beim Magistrat der Stadt Hanau, 63452 Hanau, Hessen-Homburg-Platz 7, 2. Obergeschoss, Zimmer 2.23 (Stadtplanungsamt/ Auslegungsstelle) öffentlich ausgelegt. Eine Einsichtnahme in die Unterlagen war möglich während der allgemeinen Öffnungszeiten der Auslegungsstelle.

Am Freitag, den 18.11.2022 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung im Evangelischen Gemeindezentrum, Hanau Kesselstadt in der Helmholtzstraße statt. In der Zeit von 16:00 bis 20:00 Uhr konnten die Bürgerinnen und Bürger sich an einzelnen Informationsständen über den Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“ informieren.

6.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 15.11.2022 die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Insgesamt gingen 19 Rückmeldungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, von denen elf Anregungen und Hinweise enthielten.

Seitens der städtischen Ämter und Eigenbetriebe wurden fünf Stellungnahmen abgegeben; in vieren wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Folgende Punkte wurden dabei insbesondere thematisiert:

- Denkmalschutz und Bodenarchäologie
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anregungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung
- Lärmimmissionen
- Beachtung der Verbote und Regelungen in Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes
- Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet, Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung
- Anbindung und Erschließung
- Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte

Der Umgang mit den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Informationen ist ausführlich in einem Abwägungsdokument dargelegt. Die Ergebnisse der Abwägung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.4 Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 20.11.2023 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“ gemäß §3 Abs.1 BauGB gefasst. Die amtliche Bekanntmachung durch die Stadt Hanau erfolgte am 25.11.2023.

6.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die voraussichtlichen Auswirkungen und Lösungswege sowie das Artenschutzrechtliche Gutachten wurden in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 unter www.beteiligung.hanau.de im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurden die Unterlagen in der Auslegungsstelle öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

6.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 29.11.2023 insgesamt 31 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.01.2024 aufgefordert.

Insgesamt gingen 19 Rückmeldungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, von denen acht Anregungen und Hinweise enthielten.

Seitens der städtischen Ämter und Eigenbetriebe wurden sieben Stellungnahmen abgegeben; in dreien wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Folgende Punkte wurden dabei insbesondere thematisiert:

- Lärmimmission
- Feuerwehrzufahrt
- Löschwasserbedarf und Löschwasserbereitstellung
- Verkehrserschließung
- Grünschnittannahmestelle
- Wasserversorgung und Entsorgung

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Wasser- und Bodenschutz
- Bodendenkmalschutz
- Fassadenbegrünung und Baumschutz

Der Umgang mit den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Informationen ist ausführlich in den Abwägungsdokumenten dargelegt. Die Ergebnisse der Abwägung sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

7 Abwägungsrelevante Themen

7.1 Denkmalschutz und Bodenarchäologie

Nach den vorliegenden Informationen befindet sich im Untersuchungsgebiet ein Bodendenkmal. Es handelt sich um einen Verkehrsweg. Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde Bereich Archäologie ist eine Überplanung des ggf. im Geltungsbereich liegenden Verkehrsweges möglich, wenn darauf hingewiesen wird, dass Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau zu melden sind und die Fundstelle geschützt werden muss. Dies wurde in den Textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.

7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Rechtsgrundlage für die Betrachtung des Artenschutzes ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sind die artenschutzrechtlichen Regelungen nach § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Einhaltung dieser Regelungen wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung untersucht.

In diesem Fachbeitrag wird das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial des geplanten Bauvorhabens ermittelt sowie artspezifisch bewertet. Dabei ist zu ermitteln, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände fallen. Sollte dies der Fall sein, so ist für die relevanten Arten zu prüfen, ob diese mittels entsprechender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. vollständig kompensiert werden können, und/oder die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG gegeben sind.

Die gutachterliche Bewertung für den Bebauungsplan Nr. 57.2.2 „Kita Am Hochgericht“ vom Büro für Ökologie und Stadtentwicklung M.A. Geograph Peter C. Beck aus Darmstadt kommt zu folgendem Ergebnis. Der zentrale Bereich des Planungsgebietes charakterisiert sich als intensiv genutzter Rasenplatz samt randlicher Gehölzstrukturen. Die geplante Bebauung soll in einem Pufferabstand von mindestens 10 Metern zu der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen, um den dortigen Baumbestand zu schützen. Wurzeln der Bäume sind unbedingt zu schützen, geringfügige Rückschnitte der Bäume sind kleinräumlich erlaubt. In diesem Bereich des angrenzenden Baumbestandes findet sich das größte Habitatpotential für die Klasse der Vögel und der Artengruppe der Fledermäuse.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

7.2.1 Vögel

Durchgeführte Erfassungen: Kartierung der Neststandorte

Am 23.06.2022, am 28.06.2022 und am 12.07.2022 wurde das Gesamtgebiet auf das Vorhandensein von Neststandorten bzw. entsprechenden Hinweisen aus den Vorjahren überprüft. Neben dem direkten Eingriffsbereich wurden die angrenzenden Bereiche aufgenommen und in die folgende Bewertung erstellt.

Erfassung der Brutvögel

Das Vorkommen von sämtlichen lokalen Arten samt Status innerhalb des Grundstückes wurde bestimmt. Hierzu wurden sämtliche visuellen und akustischen Nachweise in der folgenden Bewertung berücksichtigt. Der Schwerpunkt der Kartierungen lag hierbei auf den planungsrelevanten Arten wie:

- Arten der Roten Liste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) und Hessens (VSW & HGON 2014)
- Arten mit dem Status „streng geschützt“ nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Termine sind in Tabelle 1 aufgeführt. Die Begehungen wurden gemäß den artspezifischen Empfehlungen in SÜDBECK et al. (2005) zu geeigneten Tageszeiten sowie unter geeigneten Witterungsbedingungen durchgeführt.

Bewertung der Brutvögel:

Bei der aktuellen Planung werden keine potenziellen Habitatbäume mit nachgewiesenen, dauerhaften Neststandorten überplant. Zudem soll ein Pufferabstand von 10 m zu der nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden und damit der Baum- und Strauchbestand auf der Nordseite ausreichend geschützt werden. Geringfügige Rückschnitte einzelner Äste und Gehölze sind erlaubt.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich primär um Nahrungsgäste, welche den angrenzenden Gehölz- und Baumbestand sowie die Freiflächen des Untersuchungsraumes nutzen.

Unabhängig davon bedingt der geplante Abstand zum Gehölzbestand, dass Auswirkungen auf die Gilden der Gehölzhöhlen- sowie der Gehölzfreibrüter ausgeschlossen werden können. Gleichzeitig bedingt die intensive Pflege des Rasenbereiches, dass eine Nutzung der selbigen als Fortpflanzungsstätte für die Gilde der Bodenbrüter auszuschließen ist. Somit ist bei der aktuellen Planung von keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Avifauna auszugehen. Die zu erwartende Störung innerhalb der Bauphase ist temporärer Natur und aufgrund der vorliegenden Ausweichhabitate als nicht erheblich einzustufen. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entfallen aufgrund mangelnder Betroffenheit. Sollte eine Umpflanzung dazu führen, dass eine Beeinträchtigung einzelner Gehölzstrukturen unumgänglich wird, ist die Implementation eines entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichskonzeptes unumgänglich.

Nicht kompensierbare artenschutzrechtliche Konflikte sind in Hinblick auf die Brutvögel des Untersuchungsraumes unter der zuvor benannten Prämisse nicht zu erwarten.

7.2.2 Fledermäuse

Durchgeführte Erfassungen: Baumhöhlenkartierung

Aufgrund des Eingriffsverzichtes in den Baumbestand sowie eines geplanten Pufferabstandes von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde auf eine Kartierung von Baumhöhlen im belaubten Zustand verzichtet.

Zum einen bewirkt eine bestehende Belaubung, dass nicht alle potentiell geeigneten Strukturen identifiziert werden können. Zum anderen führt der geplante Abstand zu den Gehölzen dazu, dass substanzielle Beeinträchtigungen potentieller Habitatstrukturen ausgeschlossen werden können.

Ergebnisse

Es ist von einem Habitatpotential in den angrenzenden Gehölzen und folglich einer entsprechenden Nutzung auszugehen.

Bewertung

Baumbezogene Fledermausarten:

Ein Potential für eine Quartiernutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes beschränkt sich für die baumgebundenen Fledermausarten auf den angrenzenden Baumbestand.

Bereits die potentielle Habitateignung bedingt, dass von einer temporären Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen auszugehen ist.

Bei der aktuellen Planung werden keine potentiellen Habitatbäume überplant, ein Puffer von mindestens 10 m zur Grundstücksgrenze wird angestrebt. Das bedingt, dass eine Zerstörung potentieller Quartierstrukturen ebenso wie ein Konflikt mit dem BNatSchG §44 Abs.1 Nr.1 und 3 ausgeschlossen werden können.

Was verbleibt ist eine potentielle Störung innerhalb der Bauphase. Diese ist zeitlich begrenzt. Zudem gelten Fledermäuse als wenig störungsempfindlich, so dass ein Konflikt mit dem §44 Abs.1 Nr.2 ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes entfällt aufgrund mangelnder Betroffenheit.

7.2.3 Reptilien

Durchgeführte Erfassungen: Kartierung der Reptilien

Zur Kartierung der Reptilien wurden das Habitatpotential innerhalb des Planungsgebietes sowie der angrenzenden Strukturen ermittelt. Darüber hinaus wurde das Grundstück bzw. insbesondere die linearen Strukturen langsam begangen. Im Anschluss erfolgten zwei weitere Begehungen für diese Tierklasse, die unter entsprechend geeigneten Wetterbedingungen und Tageszeiten durchgeführt wurden.

Bewertung

Das äußerst geringe Habitatpotential dieser Tierklasse konnte im Rahmen der Untersuchungen bestätigt werden. So konnte kein Nachweis von Reptilien jeglicher Entwicklungsform oder entsprechenden Häutungreste erbracht werden. Beeinträchtigungen dieser Tierklasse, welche durch den geplanten Bebauungsplan bedingt würden, sind nicht zu erwarten.

Konflikte mit dem BNatSchG §44 Abs.1 sind auszuschließen.

Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen entfällt aufgrund mangelnder Betroffenheit.

7.2.4 Fazit der Artenschutzfachlichen Potenzialanalyse

Von den geplanten Änderungen des Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.

Folglich wird das geplante Vorhaben als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Hanau gehört landschaftsklimatisch zu der Rhein-Main-Ebene mit ihrem ausgesprochen milden Klima. Mit 9° C ist das jährliche Temperaturmittel als warm zu bezeichnen. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 600-700 mm und ist als relativ niedrig zu bezeichnen. Die Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost vor.

Im Klimagutachten von 1992 befindet sich der Standort auf der Planungshinweiskarte im Bereich „Kaltluftwirkungsbereiche erhalten“.

Nach ersten Ergebnissen des gerade in Erarbeitung befindlichen Stadtklimagutachtes, liegt der Standort in einem größeren, nächtlichen Kaltluftentstehungsgebiet (angrenzende Freiflächen und Waldgebiet). Es herrscht ein nächtlicher Kaltluftabfluss mittlerer Stärke vor, d.h. kühle, flächenhaft auftretende Winde transportieren frische Luft vom nahen Hutwald in Richtung Wohngebiet Kesselstadt.

Als Klimaschutzvorkehrungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eine weitgehende Nicht-Versiegelung der Flächen rings um das geplante Gebäude, um möglichst wenig das Kaltluftentstehungsgebiet zu beeinflussen. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem vorhandenen Parkplatz nachgewiesen, weshalb keine weitere Versiegelung eingeplant ist. Die fußläufigen Erschließungswege werden möglichst geringgehalten.
- Es kommen keine fossilen Brennstoffe zur Beheizung des Gebäudes zum Einsatz, stattdessen erfolgt ein Anschluss an das Fernwärmenetz.
- Sensible Einrichtung: die vorhandenen Bäume werden erhalten und dienen zum Schutz vor Sonne und Hitze. Des Weiteren stellen eine Vielzahl von Sonnensegeln die Verschattungen auf dem Kita-Gelände sicher.
- Das geplante Flachdach wird begrünt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.
- Fassadenbegrünung: Die fensterlosen Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen.
- Die Flächen zum Parken, Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen werden als helle Oberflächen herzustellen.
- Die Wege, Zufahrten und sonstigen zu befestigende Grundstücksfreiflächen werden aus wasserdurchlässigen Material hergestellt, damit das Niederschlagswasser versickern kann oder in den angrenzenden Pflanzflächen entwässert wird.

Für die klimatischen Verhältnisse ist die geringe Gebäudehöhe von Vorteil. Eine tiefergehende klimatologische Betrachtung ist aufgrund des vergleichsweise kleinen Gebäudes nicht notwendig.

7.4 Lärmimmissionen

Zur Abschätzung ob durch Gewerbelärm, Schienenlärm oder Fluglärm Belastungen erreicht werden, die einer Begutachtung bedürfen, wurde auf Daten aus der Umgebungslärmkartierung¹ zurückgegriffen. Die strategischen Lärmkarten der Umgebungslärmkartierungen dienen der großräumigen Darstellung von Belastungen durch Umgebungslärm, der durch die vier Hauptlärmquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrieanlagen verursacht wird. Die Auswertung der Lärmkarten hat ergeben, dass eine zu beachtende Belastung durch Gewerbelärm, Schienenlärm oder Fluglärm im Plangebiet nicht gegeben ist.

Die Belastung durch Straßenlärm im Plangebiet wurde anhand des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrswege aus der DIN 18005² abgeschätzt. Mit Hilfe von Diagrammen kann mit diesem Verfahren für unterschiedliche Straßenkategorien und Abstände von der Lärmquelle der erzeugte Beurteilungspegel abgeschätzt werden.

Im Bebauungsplan ist für die Kita kein Gebietstyp nach BauNVO festgesetzt, sondern eine Gemeinbedarfsfläche. Zur Beurteilung, welche Lärmwerte für die Nutzung durch eine Kindertagesstätte noch verträglich sind, wird die allgemeine Zulässigkeit von Sozialen Nutzungen in den Baugebieten aus der BauNVO herangezogen. Soziale Nutzungen sind in allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und urbanen Gebieten allgemein zulässig. Der Orientierungspegel in der DIN 18005 für Verkehrslärm liegt in diesen Gebietskategorien bei 55-60 db(A) am Tag. Der Tagzeitraum umfasst die Zeiten von 6:00 - 22:00 Uhr. Die Kita wird von 07:00 bis 17:00 Uhr genutzt, weshalb nur der Lärmpegel am Tag heranzuziehen ist.

Gemäß dem Diagramm werden die Beurteilungspegel von 55-60 db(A) in einer Entfernung von 65 m von der Lärmquelle bei einem DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von ca. 7.000 - 20.000 Fahrzeugen erreicht. Bei der letzten Verkehrszählung auf der Burgallee³ wurden knapp 9.000 Fahrzeuge gezählt. Auch bei einer Verdopplung der Verkehrsmengen aus der letzten Zählung könnten somit die Orientierungswerte für Mischgebiete am der Lärmquelle am nächsten gelegenen Teil des Baufensters außerhalb der Gebäude noch eingehalten werden. In den Innenräumen werden die Immissionen durch die abschirmende Wirkung von Wänden und Fenstern weiter reduziert.

Durch den Grundstückszuschnitt ist nur die Schmalseite des Baufensters der Lärmquelle zugewandt. Durch die Erschließung ist der Eingangsbereich in Richtung Parkplatz und Burgallee ausgerichtet. Die zum Spielen und Schlafen vorgesehenen Räume sind von der Straße abgewandt.

Die Verkehrslärmimmissionen sind demzufolge mit der geplanten Nutzung verträglich und Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Lärm, der aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft einwirkt (von den Kindern und dem Parkplatz), ist hinzunehmen oder kann vernachlässigt werden.

¹ Umgebungslärmkartierung 2022: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ist für die Ausarbeitung von Lärmkarten an den Schienenwegen zuständig

² DIN 18005:2023-07 Anhang B

³ Knotenpunktzählung Frankfurter Straße / Burgallee HIS 03.01.2016

7.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung Trinkwasser/ Löschwasser

Die geplante Kita kann mit einem Wasserhausanschluss an die vorhandene Trinkwasserhauptleitung angeschlossen und versorgt werden.

Für das Plangebiet kann für Löschangriffe von außen eine Gesamtlöschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96 m³ /h) bei einem Fließdruck von 1,5 bar bereitgestellt werden. Das Löschwasser kann aus den bereits vorhandenen, öffentlichen Wasserhauptleitungen und den daran angeschlossenen Hydranten entnommen werden. Wegen der schwankenden tages- und jahreszeitlichen Auslastung des Trinkwassernetzes kann die notwendige Löschwassermenge nicht grundsätzlich garantiert werden. Die Absprache zwischen der Feuerwehr und dem Bauherrn zur Klärung geeigneter Ersatzmaßnahmen ist einzuplanen.

Stromversorgung

Die Versorgung des Gebäudes Strom kann im Normalfall aus dem bestehenden Niederspannungsnetz erfolgen. Der neue Stromhausanschluss ist auf kürzesten Weg in Abhängigkeit des beantragten Leistungsbedarfs an das neue Gebäude heranzuführen.

Gasversorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Erdgas ist nicht vorgesehen, da sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung "Burgallee" befindet und daher nicht mit dem Erdgasnetz erschlossen ist.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet "Burgallee". Die Fernwärmeversorgungssatzung kann unter folgendem Link eingesehen werden: https://www.hanau.de/mam/fernwaermeversorgungssatzung_burgallee.pdf.

Wasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen, im Stadtentwässerungsplan und im Nachweis über die Einhaltung der Regeln bei der Mischwasserbehandlung (SMUSI- Nachweis) aber nur teilweise erfasst. Eine Fläche mit einer Größe von etwa 1 ha liegt aktuell außerhalb des angesetzten Einzugsgebietes. Nach Überprüfung sind jedoch keine nachteiligen Folgen zu erwarten, da die betroffene Mischwasserentlastungen der Liebigstraße noch über Reserven verfügt. Allerdings darf die versiegelte Fläche maximal 50% der Grundstücksfläche betragen.

Zur Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation wird das Kita-Gelände im Trennsystem entwässert. Anfallendes Sanitärabwasser wird ohne weitere Vorbehandlung in die städtische Kanalisation abgeleitet. Niederschlagswasser wird zunächst vor Ort zurückgehalten, versickert oder gedrosselt in die städtische Kanalisation abgeleitet. Vor Versickerung ist der maximale Grundwasserstand zu ermitteln und anschließend zu prüfen, ob ein ausreichender Abstand gewährleistet werden kann. Ist dies nicht der Fall oder lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zu, ist das aufgefangene Niederschlagswasser zunächst zur Bewässerung von Grünflächen zu nutzen. Bei größeren Niederschlagsmengen kann überschüssiges Niederschlagswasser gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

8 Planungsstatistik

Fläche des Geltungsbereiches:	~ 9.200 m ²
Grundstücksgröße:	~ 5.900 m ²
Grundflächenzahl GRZ 0,4	~ 2.360 m ²
Überbaubare Fläche:	~ 2.450 m ² = 42 % der Grundstücksgröße
Nicht überbaubare Fläche:	~ 3.350 m ² = 57 % der Grundstücksgröße

9 Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

9.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

(A)1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 11 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

Begründung

Es besteht der Bedarf an einer neuen Kita im Stadtteil Kesselstadt. Da mit dem Bebauungsplan Baurecht für eine Gemeinbedarfseinrichtung geschaffen werden soll, wird die Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung

(A)2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzte GRZ von 0,4 wird für das Vorhaben als ausreichend erachtet. Dies ist außerdem im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Festsetzung

(A)2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 BauNVO)

Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Begründung

Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Anzahl ist für den Platzbedarf der Kita ausreichend. Ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen fügt sich in die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft ein.

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

Festsetzung

(A) 3.1 Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Es muss sichergestellt sein, dass das Niederschlagswasser versickert oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

Begründung

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers (und damit der Verbleib im Plangebiet) wird sichergestellt und damit gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert.

Festsetzung

(A) 3.2 Insekten schonende Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere und zur Vermeidung von Störungen der menschlichen Gesundheit und zu Erhalt des Nachthimmels sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

Begründung

Insbesondere in Bezug auf den Tierschutz leitet sich die Festsetzung aus der konkreten räumlichen Situation des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Außenbereich, Wald sowie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet ab, weshalb besondere Lockwirkungen vermieden bzw. möglichst minimiert werden sollen. Die Vorgabe dient dem Artenschutz v. a. nachtaktiver Fluginsekten, kann aber auch als Energiesparmaßnahme angesehen werden. Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Moderne LED-Lampen emittieren überhaupt keine UV-Strahlung mehr. Als besonders insektenfreundlich gelten warmweiße LEDs, durch kaltweiße LEDs hingegen werden mehr nachaktive Insekten angezogen. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung sollen Lichtemissionen in Richtung Park grundsätzlich vermieden werden. Durch die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere wirken kann, entgegengewirkt.

Festsetzung

(A) 3.3 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

Begründung

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist insbesondere bei Neubaumaßnahmen im Übergang zum Außenbereich aufgrund der Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz der im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Vogelarten zu minimieren. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang das „Sichtbarmachen“ der Glaselemente für Vögel, wobei insbesondere ein möglichst geringer Reflexionsgrad bedeutsam ist. Zudem gibt es verschiedene weitere Möglichkeiten, die hier beispielhaft aufgeführt sind, um das Glas für Vögel als Hindernis kenntlich zu machen. Hierzu können auch mit Streben oder Pfosten untergliederte Fensterfronten zählen.

Festsetzung

(A) 3.4 Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden und befestigte Flächen

Die Gebäudefassaden und befestigten Flächen sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Eine helle Oberflächenausbildung mit einem Hellbezugswert von > 40 ist zu wählen. Eine Ausnahme bilden Holzfassaden, diese können naturbelassen bleiben.

Begründung

Die Verwendung von hellen Farbtönen soll ein erhöhtes Aufheizen der Oberflächen durch Sonneneinstrahlung verhindern. Eine Ausnahme bilden Holzfassaden. Diese müssen nicht gestrichen werden, sondern können naturbelassen bleiben, weil sie im Vergleich zu Mineralputz- und Klinkerfassaden ein schlechter Wärmespeicher sind. Holzfassaden werden durch Sonneneinstrahlung weniger aufgeheizt und geben somit weniger Wärme an ihre Umgebung ab. Das Vorhaben befindet sich nicht in zentraler Bebauung, sondern am Stadtrand und somit in einer weniger aufgeheizten Umgebung.

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzung

(A) 4.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbaubaren Flächen bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Mindestgrünanteil beträgt 35% der Grundstücksfläche.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Kindertagesstätten ist darauf zu achten, dass ausschließlich nicht giftige Pflanzen verwendet werden.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Festsetzung

(A) 4.2 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche B-1 (nördlicher Geltungsbereich):

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind einheimische und standortgerechte Arten nachzupflanzen.

Fläche B-2 (südlicher Geltungsbereich):

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Baumbestände zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind einheimische und standortgerechte Arten nachzupflanzen.

Die fußläufige Durchquerung dieser Fläche ist zulässig, damit ein Erschließungsweg aus südlicher Richtung auf das Kita-Gelände geschaffen werden kann.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume (Fläche B-1 und Fläche B-2) sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 30 - 40 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Festsetzung

(A)4.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung

(A) 4.4 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 12° Neigung sind dauerhaft und auf einer Grundfläche von mindestens 90 % je Dach extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Stärke von mindestens $d = 10$ cm aufweisen.

Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Photovoltaikanlagen ist festgesetzt.

Eine dauerhafte Begrünung der Dachfläche muss sichergestellt werden.

Begründung der Festsetzungen 4.1 bis 4.4

Durch die Vorgaben zum Mindestgrünanteil und zur Erhaltung der vorhandenen Bäume soll im Geltungsbereich ein Mindestmaß an Grünvolumen geschaffen bzw. erhalten werden. Hiervon sollen Positivwirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere das Kleinklima), den Spielraum und das grundsätzliche Erscheinungsbild ausgehen. Es wird Wert auf eine möglichst optimale Entwicklung des Grünbestands gelegt Ergebnisse des Artenschutzgutachens reinnehmen.

Bei der Artenauswahl neuer Anpflanzungen ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Spielplätzen bzw. Kinderspielflächen zu achten, um unnötige Gefährdungen zu vermeiden.

Die westlich im Plangebiet verortete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll den angrenzenden öffentlichen Fußweg durch den Park von dem Gelände der Kindertagesstätte abgrenzen. Vorstellbar ist eine fußläufige Verbindung von Park und Kita.

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung erneuerbarer Energien geleistet wird.

Festsetzung

(A) 4.5 Begrünung baulicher Anlagen (Fassadenbegrünung)

Mit Ausnahme von Glasfassaden sind – sofern keine brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen - zusammenhängende öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Von der Festsetzung kann zugunsten von Holzfassaden abgewichen werden.

Begründung

Mit der Vorgabe zur Fassadenbegrünung großer und ungegliederter, monoton wirkender oder fensterloser Fassadenabschnitte sollen v. a. klimatische Gunstwirkungen erzielt werden, indem einer übermäßigen Aufheizung der Baukörper entgegengewirkt wird. Gleichzeitig wird damit zur gestalterischen Aufwertung bzw. zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes beitragen sowie in Ergänzung der sonstigen Grundstücksbegrünung zur wirksamen Eingrünung beigetragen.

Weitere Aspekte für die Installation von Fassadenbegrünungen sind:

- Regenwasserrückhaltung entlastet die Kanalisation
- Schafft neue Lebensräume und verbessert Artenschutz und Biodiversität
- Verbessert die Luftqualität
- Kühlt die umgebende Luft und installierte PV-Module
- Niedrigere Heizkosten im Winter dank zusätzlicher Dämmung des Hauses
- Schützt im Sommer vor Wärme
- Steigert Lärm- und Schallschutz
- Ansprechende Ästhetik durch die Bepflanzung

(A)5. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dachflächen des Gebäudes sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Es müssen Photovoltaikanlagen aus nichtreflektierendem Material verwendet werden. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

Eine Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren.

Begründung

Es ist anzustreben, dass eine größtmögliche Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien gewonnen wird. Die gleichzeitige Nutzung von begrünten Dachflächen und aufgeständerten Photovoltaikanlagen ergänzen sich gegenseitig positiv: Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu ei-

ner geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

Bei der Auswahl der Photovoltaikanlage ist darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen, welche durch Blendung auftreten können, verhindert werden. Es ist nichtreflektierendes Material zu verwenden.

Des Weiteren haben Kitas als Bildungsinstitution Vorbildfunktion. Gerade vor diesem Hintergrund sind die Installation von Gründach und Photovoltaikanlagen wünschenswert.

Aus städtebaulichen Gründen sollen technische Aufbauten auf dem Dach zurückhaltend gestaltet werden. Durch das Zurückversetzen der Aufbauten sind sie vom öffentlichen Raum aus weniger dominant im Erscheinungsbild.

9.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

(B) 1. Dachformen: Flachdach

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° Neigung zulässig.

Begründung

Die Vorgabe zum Flachdach wurde getroffen, da dies städtebaulich in dieser Form erwünscht ist. Außerdem ermöglicht das Flachdach eine extensive Begrünung, welche das örtliche Klima positiv beeinflusst.

9.3 Nachrichtliche Übernahmen

(C) 1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Stadtwerke Hanau, Wasserwerk III Wilhelmsbad“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 10/70, S. 537 vom 13.01.1970). Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

9.4 Hinweise

(D) 1. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadt Hanau eingesehen werden.

(D) 2. Bodendenkmäler / Kulturdenkmäler

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu dem Kulturdenkmal "Burgallee, Von Wilhelmsbad nach Kesselstadt (Burgallee), Hochstädter Landstraße (L 3008)". Die Belange dieses Kulturdenkmals mit Umgebungsschutz sind zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass es bei den vorgesehenen Planungen zu keiner Beeinträchtigung des Kulturdenkmals kommt.

Bei Maßnahmen in direkter Umgebung des genannten Kulturdenkmals handelt es sich somit um genehmigungspflichtige Maßnahme nach § 18 HDSchG, für die eine entsprechende Denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

(D) 3. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat in IV/F 41.5, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

(D) 4. Höhenlage

Wegen zunehmenden Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Überflutungen kommt. Es wird empfohlen das Erdgeschoßniveau mindestens 20 cm über Gelände anzuordnen.

(D) 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein, muss eine gedrosselte Einleitung in die vorhandene Kanalisation mit entsprechendem Rückhaltevolumen erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Abflussspende für Niederschlagswasser einen Wert von 10 l/(sxha) nicht überschreiten darf.

(D) 6. Entwässerung

Aus hydraulischer Sicht ist das ableitende Kanalnetz weitgehend ausgelastet. Daher ist mit Einleitbeschränkungen hinsichtlich der emittierten Abwassermenge aus dem Plangebiet zu rechnen.

Hinsichtlich der stofflichen Belastung des Abwassers sind die Vorgaben der städtischen Abwassersatzung maßgebend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes "WSG Stadtwerke Hanau, Wasserwerk III, Wilhelmsbad". Die für die Schutzzone geltenden Verbote und Regelungen sind zu beachten.

(D) 7. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteilverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

(D) 8. Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Hanau für das Gebiet "Burgallee". Die Fernwärmeversorgungssatzung kann unter folgendem Link eingesehen werden: https://www.hanau.de/mam/fernwaermeversorgungssatzung_burgallee.pdf.

(D) 9. Anzahl notwendiger Stellplätze

Für PKW-Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau.

(D) 10. Hinzuziehen von Baumgutachtern bei erhaltenswürdigen Bäume

Bei Planungen im Bereich oder im Umfeld enthaltenen erhaltenswürdigen Bäumen ist ein Baumgutachter hinzuzuziehen, der bereits in der Entwurfsplanung zu einzelnen Vorhaben beurteilt, ob und wie das Vorhaben mit dem jeweiligen Baumstandort vereinbar ist.

(D) 11. Lärm emittierende Anlagen

Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Stationäre Anlage, wie z.B. Klimaanlage dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tief-frequente Geräusche erzeugen.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)