Stadt Hanau
Gemarkung Klein-Auheim

Bebauungsplan Nr. 820.1
„1. Änderung Im Mühlfeld“

Begründung

November 2020

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung ... 2
2. Rechtsgrundlagen ... 2
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich ... 3
4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ... 3
5. Verfahrensablauf ... 4
6. Planungsrechtliche Situation ... 5
6.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan ... 5
6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 6
7. Schutzgebietsausweisungen ... 6
8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation ... 7
9. Immissionsschutz ... 7
9.1 Straßenverkehrslärm ... 7
9.2 Fluglärm ... 8
10. Wasserwirtschaftliche Belange ... 8
10.1 Wasserversorgung ... 8
10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser ... 8
10.3 Entwässerung des Schmutzwassers ... 8
10.4 Oberirdische Gewässer ... 9
11. Altlasten ... 9
12. Bodenschutz ... 9
13. Allgemeiner Klimaschutz ... 9
14. Inhalt der Änderungen ... 10
15. Begründung der Änderungen ... 11
15.1 Fläche für Gemeinbedarf ... 11
15.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
15.3 Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ... 12
16. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ... 13
17. Umweltbericht ... 14
18. Bodenordnung ... 14

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab) ... 3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab) ... 5
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ (Ausschnitt) ... 6
Abbildung 4: Hochwasserrisikomanagementplan Main – Gefahrenkarte, HLNUG, November 2015 ... 7

1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 820 „Im Mühlfeld“ vom 29.03.1999.

Im Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es jedoch immer der Angabe der Zweckbestimmung. Da eine konkrete Planung vorliegt, auf der Fläche eine Anlage für betreutes und pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege zu errichten, soll die Festsetzung in „Alters- und Pflegeheim“ nun konkretisiert werden.

Im Stadtteil Klein-Auheim gibt es bislang noch kein Wohn- und Pflegeangebot für Seniorinnen und Senioren, obwohl dort rund 1.500 Menschen leben, die älter als 65 Jahre sind. Rund 400 Menschen sind über 80 Jahre alt. Die Zahl der Seniorinnen und Senioren ist in den letzten 5 Jahren überdurchschnittlich schnell angestiegen: Während die Zahl der Klein-Auheimerinnen und Klein-Auheimer seit 2013 insgesamt um 1,2 % anstieg, nahm die Zahl der über 65-Jährigen um 2,1 % zu. Die Zahl der über 80-Jährigen stieg jedoch um 15,7 %. Damit wird deutlich, dass im Stadtteil dringend Angebote geschaffen werden müssen.

Aus diesem Grund besteht für einen Teil des Bebauungsplans Nr. 820 nun ein Planungserfordernis.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Konkretisierung entsprochen.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Klein-Auheim der Stadt Hanau. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3.000 m².

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Klein-Auheim, Flur 1 das Flurstück Nr. 2179.

Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da die Bebauungsplanänderung aufgrund der innerörtlichen Lage der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturprojekten in Form von Pflegeinfrastruktur in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

5. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss und Beschluss eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Am 28.05.2019 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der die Planung vorgestellt wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 30.10.2019. Während dieser Zeit gingen 17 Stellungnahmen von 6 unterschiedlichen Stellungnehmenden aus der Öffentlichkeit ein. Es wurden hauptsächlich Bedenken bzgl. der Themen Lärm, Verkehr, Stellplätze, Umwelt, Klima, wasserwirtschaftliche Belange, Höhe und Größe der geplanten Bebauung sowie Bedarf und Standort der Pflegeinfrastruktur vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 30.09.2019 und Fristsetzung bis einschließlich 30.10.2019. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 11 Stellungnahmen abgegeben, von denen 9 Anregungen und Hinweise enthielten. Es wurden hauptsächlich Anregungen zu den Themen Ver- und Entsorgung sowie Hochwasserrisikogebiet abgegeben.

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf

Da in der frühzeitigen Beteiligung Bedenken geäußert wurden, ob die geplante Bebauung die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse einhalten kann, wurde im Entwurf des Bebauungsplans eine eindeutige Gebäudehöhe festgesetzt. Im bisher mit 2 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil konnte bereits nach dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 820 ein Gebäude mit 3 Geschossebenen entstehen, weil zusätzlich ein sogenanntes Staffelgeschoss zulässig ist. Somit wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die diesen bisher schon zulässigen 3 Geschossebenen entspricht. Zur Klarstellung, dass 3 Geschossebenen zulässig sein sollen, wurde die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich mit III festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung ist jedoch über dieser dritten Geschossebene kein Staffelgeschoss mehr zulässig.

Des Weiteren wurde in den Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme zur Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet aufgenommen. Somit werden Bauwillige hinsichtlich der Hochwasservorsorge sensibilisiert und können das durch eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigen.

Beschluss des Entwurfs

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 22.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020. Während dieser Zeit gingen 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Es wurden hauptsächlich Bedenken bzgl. der Themen Lärm, Verkehr,

Stellplätze, Umwelt, Klima, Höhe und Größe der geplanten Bebauung sowie Standort der Pflegeinfrastruktur vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 08.07.2020 und Fristsetzung bis einschließlich 28.08.2020. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 9 Stellungnahmen abgegeben, von denen 8 Anregungen und Hinweise enthielten. Es wurden hauptsächlich Anregungen zu den Themen Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz sowie Hochwasserrisikogebiet abgegeben.

Änderungen im Vergleich zum Entwurf

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde die Begründung zum Bebauungsplan um Aussagen zum Straßenverkehrslärm ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Hinblick auf die Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet, die diesbezügliche nachrichtliche Übernahme und die Begründung konkretisiert und in der Begründung zusätzliche Informationen zur Entwässerung aufgenommen.

6. Planungsrechtliche Situation

6.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet.

Im RegFNP wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Fläche für Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Daher ist die Bebauungsplanänderung, wie bisher auch, weiterhin an die Darstellungen des rechtswirksamen RegFNP angepasst.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens.

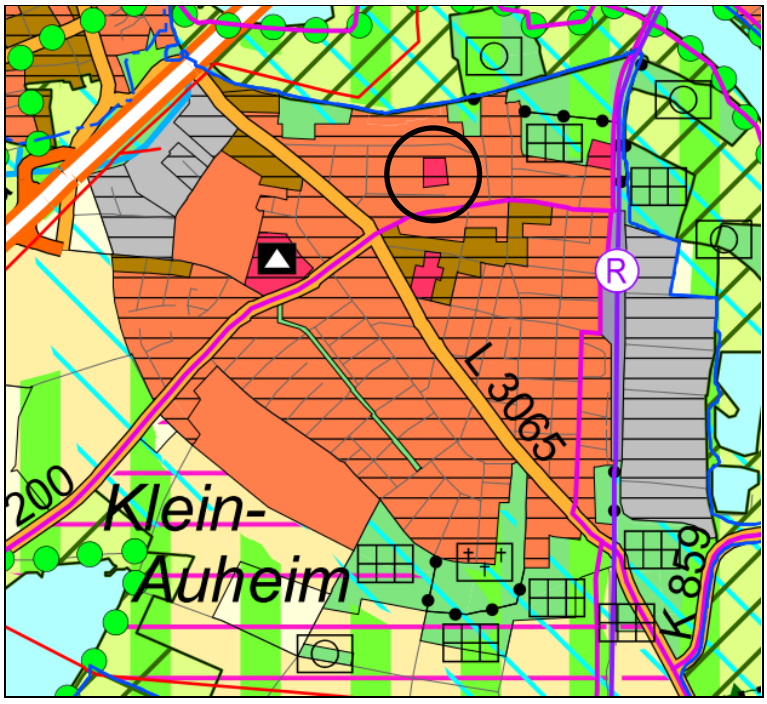

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 820.1 besteht der Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ vom 29.03.1999.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 ist folgendes festgesetzt:

- Fläche für Gemeinbedarf, ohne Zweckbestimmung,
- Überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze,
- Im südlichen Teil drei und im nördlichen Teil zwei Vollgeschosse als Obergrenze,
- Anpflanzen von Bäumen am West- und Ostrand, Abweichung vom festgesetzten Standort unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und des angestrebten Alleencharakters,
- Auffüllhöhe 102,20 m,
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Eingrünung von Müllstandorten.

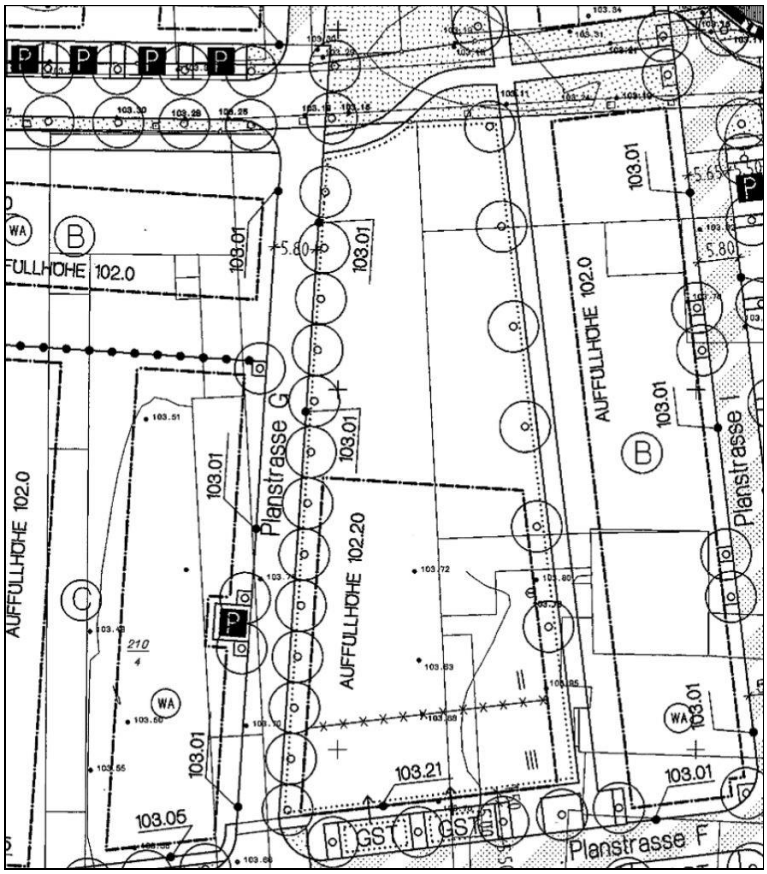

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ (Ausschnitt)

7. Schutzgebietsausweisungen

Hochwasser-Risikogebiet des Mains

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/main/g-karten/HWGK_Main_G-07.pdf).

In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) ist mit einer Wasserspiegelhöhe HQextrem bei Main-km 58,65 = 104,72 m ü. NN zu rechnen.

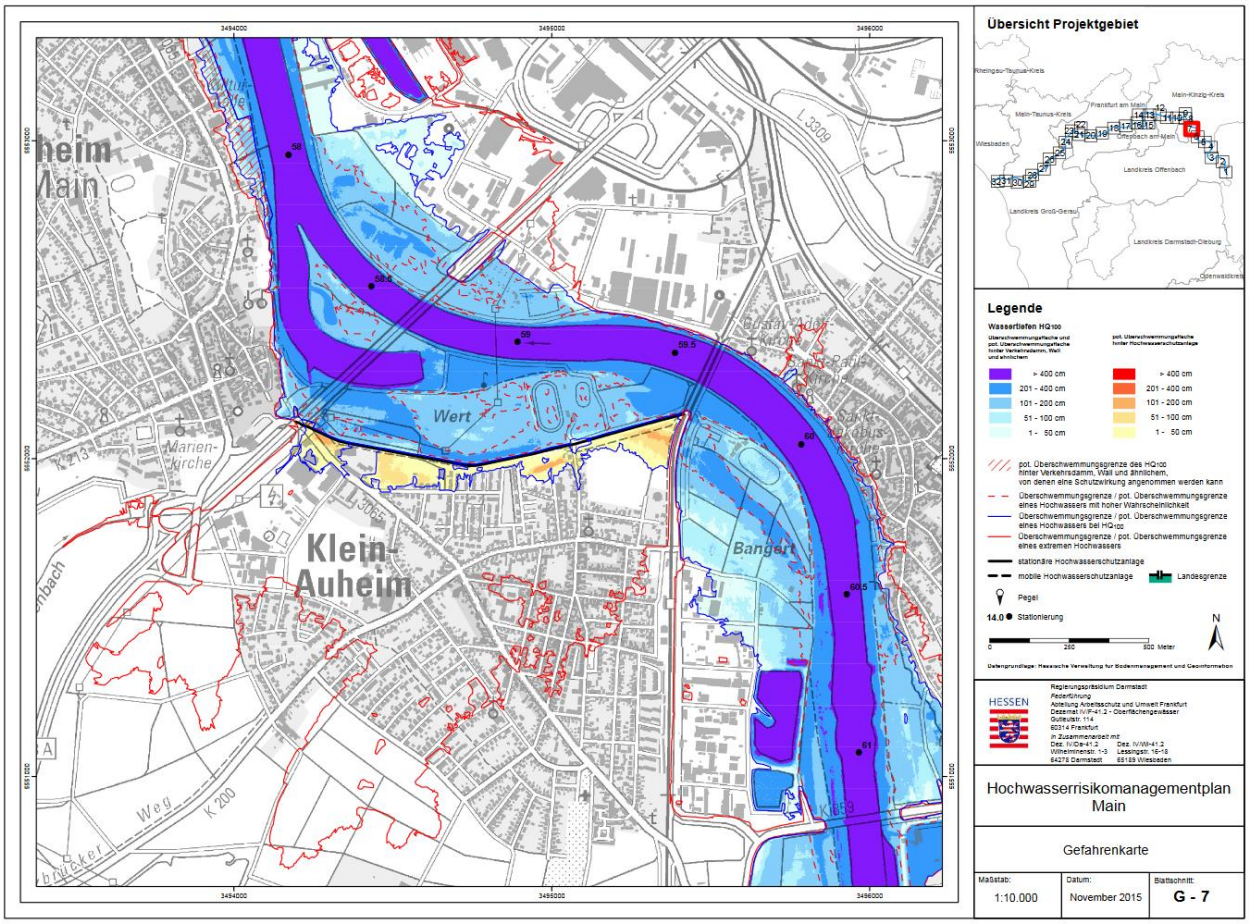

Abbildung 4: Hochwasserrisikomanagementplan Main – Gefahrenkarte, HLNUG, November 2015

Weitere Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist unbebaut und umfasst eine öffentliche Grünanlage mit einem Weg sowie Bäumen und Bänken. Der Grünfläche kann, aufgrund der intensiven Ausprägung, eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden.

Im Plangebiet ist von einer an den Lebensraum Siedlung angepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet.

In der Umgebung befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser mit umliegenden Hausgärten. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

9. Immissionsschutz

9.1 Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche durch die Bundesstraße B 43a und die umliegenden Wohnstraßen ein.

Bundesstraße B 43a

Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen aufgrund des Straßenverkehrslärms auf der B 43a wurde aufgrund von Umgebungslärmkarten vorgenommen.

Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie, 2002/49/EC) muss die Belastung durch Umgebungslärm anhand von

Lärmkarten ermittelt bzw. dargestellt werden. Die Erhebung der Lärmbelastung für die Tag- und Nachtzeit dient unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit.

Es liegen detaillierte Lärmwerte für die das Plangebiet umgebende vorhandene Bebauung fassadenweise vor. Trotz des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 43a können im Plangebiet nachweislich die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts (45 dB(A) eingehalten werden.

Erschließungsstraßen

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie keiner überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die geplante Nutzung als Alters- und Pflegeheim wird die Empfindlichkeit gegenüber dem rechtskräftigen Zustand nicht erhöht. Das festgesetzte Alters- und Pflegeheim selbst wird Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Hierbei ist im Vergleich zum jetzigen Bestand jedoch nur mit einer geringen Erhöhung auf den vorhandenen Straßen zu rechnen.

9.2 Fluglärm

Mit dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmgesetz - FluLärmG) aus dem Jahr 2007 sowie den dazugehörigen Verordnungen wurden Grundlagen definiert, in welcher Weise den Geräuscheinwirkungen aufgrund des Flugbetriebes zu begegnen ist.

lm Umkreis des Frankfurter Flughafens wurde durch Landesverordnung ein Lärmschutzbereich mit zwei Tag-Schutzzonen und einer Nacht-Schutzzone festgelegt. Die Schutzzonen werden nach der Kontur des äquivalenten Dauerschallpegels und die Nacht-Schutzzone zusätzlich nach der Anzahl der Überschreitungen eines bestimmten Maximalpegels bestimmt.

Gemäß den Karten 1 bis 3 in der Anlage 2 der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main (30. Sept. 2011), liegt das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs. Damit sind keine schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Luftverkehr auf das Plangebiet zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerdem außerhalb der Fluglärmkonturen des Frankfurter Flughafens (Gemeinnützige Umwelthaus GmbH 2019 - Fluglärmkonturenkarten) und somit unter 45 dB(A).

10. Wasserwirtschaftliche Belange

10.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Leitungen abgedeckt.

10.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ ist keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt.

Das Niederschlagswasser kann zum größten Teil jedoch auf dem Grundstück z.B. durch eine Dachbegrünung und Brauchwassernutzung zurückgehalten werden. Das restliche Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Kanal geleitet.

10.3 Entwässerung des Schmutzwassers

Nach Angaben von Hanau Infrastruktur Service ist das Plangebiet bereits entwässerungstechnisch erschlossen, d.h. in den städtischen Entwässerungsplanungen berücksichtigt.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanäle. Die Kanäle sind bis zu einer Einleitmenge von 21 l/s ausreichend leistungsfähig.

10.4 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11. Altlasten

Auf dem Gelände war in der Zeit von 1906 bis 1994 eine Firma zur Herstellung von Gummiprodukten, insbesondere Fahrradreifen und Förderbänder ansässig. Die dadurch auf dem Grundstück vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden durch Auskoffern beseitigt und die Altlastenfeststellung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt im Jahr 1998 aufgehoben. Da durch Auskofferung die Schadstoffe im Boden vollständig entfernt wurden, ist das Sanierungsziel für die Nutzungsart „Wohnbebauung“ erreicht worden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1 zu informieren.

12. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Bebauung einer bisher unbebauten Fläche. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

13. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Laut Klimagutachten der Stadt Hanau liegt das Plangebiet in einem thermischen Belastungsraum. An heißen Sommertage liegt in dem bebauten Gebiet bereits jetzt eine intensive Wärmebelastung vor, die durch die geplanten baulichen Änderungen keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Werten in der Umgebung erwarten lassen. In den Tagstunden kann durch die verbliebene Grünfläche nördlich des Gebäudes auch weiterhin die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden, z.B. unter großkronigen Bäumen.

Die gefühlte Hitzebelastung kann durch die festgesetzten und vorhandenen Bäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die geplante Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Durch die Begrenzung der Überbauung auf den südlichen Teil des Grundstücks und den unverändert geltenden Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 24.10.2015, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 04.07.2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

14. Inhalt der Änderungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 820 „Im Mühlfeld“ handelt, werden neue zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, wobei die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes jedoch soweit wie möglich beibehalten werden.

Folgende Änderungen und Ergänzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vorgenommen:

- Konkretisierung der Fläche für Gemeinbedarf in „Alters- und Pflegeheim“,
- Im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche werden III Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 113,5 m über Normalnull (NN) anstatt II Vollgeschosse festgesetzt,
- Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

„2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden, Firsthöhe z.B. bei Satteldachgebäuden) wird zeichnerisch über NN (Normalnull) festgesetzt.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen ohne Flächenbeschränkung die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.“

- Einfügen einer Nr. III 4. „Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB, Hochwasser-Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“

Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 „Im Mühlfeld“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin rechtswirksam. Somit bleiben folgende Festsetzungen unverändert:

- Überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze,
- drei Vollgeschosse als Obergrenze im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Anpflanzen von Bäumen am West- und Ostrand, Abweichung vom festgesetzten Standort unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und des angestrebten Alleencharakters,
- Auffüllhöhe 102,20 m,
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Eingrünung von Müllstandorten.

15. Begründung der Änderungen

15.1 Fläche für Gemeinbedarf

Durch die Konkretisierung der Fläche für Gemeinbedarf ist sichergestellt, dass auf der Fläche die geplante Anlage für betreutes und pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege errichtet werden kann, jedoch keine andere Gemeinbedarfsnutzung.
Dem Bedarf einer solchen Nutzung in Klein-Auheim wird somit Rechnung getragen.

15.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche von 2 Vollgeschosse in 3 Vollgeschosse geändert. Es wird nun für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Gebäudeteil mit 3 Vollgeschossen

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 wäre in dem mit 3 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Laut § 2 (5) Hessischer Bauordnung ist ein Staffelgeschoss ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Bauordnung sieht somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiets Gebäude mit 4 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 4-geschossige Gebäude wirken können.

Das auf der Homepage der Stadt Hanau gezeigte beispielhafte Konzept des Alters- und Pflegeheims weist im 3-geschossigen Gebäudeteil an der westlichen und östlichen Außenwand einen Rücksprung im obersten Geschoss auf. Es hält somit die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 820 und des neuen Bebauungsplans Nr. 820.1 mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ein.

Gebäudeteil mit ursprünglich 2 Vollgeschossen

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre in dem mit 2 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Gemäß der oben bereits genannten Definition eines Staffelgeschosses sieht die Hessische Bauordnung somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiets Gebäude mit 3 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 3-geschossige Gebäude wirken können.

Das auf der Homepage der Stadt Hanau gezeigte beispielhafte Konzept weist zum Gebäudeinneren hin einen Rücksprung der Außenwände auf. Eine dritte Geschossebene wird seitens der Stadt als städtebaulich grundsätzlich verträglich angesehen. Gründe dafür sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, eine effiziente Ausnutzung der Fläche und die Gewährleistung eines tragfähigen Betriebs der Pflegeeinrichtung. Aus diesen Gründen soll die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass 3 Vollgeschosse zulässig sind. Mögliche Gebäude, die dort neu entstehen können, sollen jedoch nicht höher werden, als dies gemäß den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 820 (2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) zulässig war. Daher wird ergänzend die Gebäudehöhe auf 113,5 m über NN (Normalnull) beschränkt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über Gelände.

Durch diese Änderungen wird die Höhenstaffelung wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 820 beibehalten. Richtung Quergartenweg kann somit zur städtebaulichen Betonung der Eingangssituation mit repräsentativem Charakter das höchste Gebäudeteil des Vorhabens entstehen. Zurückliegend nach Norden soll eine niedrigere Bebauung ermöglicht werden, deren Höhenentwicklung sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Notwendige technische Aufbauten

Um notwendige technische Aufbauten zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe von 0,50 m für diese Anlagen festgesetzt. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen ohne Flächenbeschränkung die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bis zu 1,50 m überschreiten. Diese Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) sind zum Betrieb eines Gebäudes notwendig, von Ihnen gehen aber keine Wirkungen wie von Geschossen aus und sollen deshalb zugelassen werden.

15.3 Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Die Lage im Hochwasser-Risikogebiet des Mains außerhalb von Überschwemmungsgebieten wurde gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachrichtlich übernommen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/ wasser/hochwasser/hwrmp/ main/g-karten/HWGK_Main_G-07.pdf vom November 2015 ist im Plangebiet mit einer Überflutung zu rechnen.

Bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) ist mit einer Wasserspiegelhöhe HQextrem bei Main-km 58,65 = 104,72 m ü. NN zu rechnen. Bei geplanten Bauwerksbestandteilen unterhalb der Geländeoberkante (GOK) wie Tiefgaragen, Keller, Rampen, etc. ist diese Wasserspiegellage zu beachten. Bei dem bestehenden Gelände im Plangebiet von ca. 103,00 m bis 103,50 ü.NN würde bei HQextrem das Wasser mehr als 1 m im Erdgeschoss sowie und in Keller/Tiefgarage des Gebäudes stehen.

Das Hochwasser-Risikogebiet betrifft den größten Teil von Klein-Auheim. Ein geeigneter Standort für das erforderliche Alters- und Pflegeheim außerhalb des Hochwasser-Risikogebiets ist in Klein-Auheim derzeit nicht vorhanden.

Deshalb sind Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sieht das Wasserhaushaltsgesetz eine Mitwirkungspflicht beim Bauherrn vor: So ist Jedermann nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen in der Planung, in der Bauausführung und in der späteren Nutzung beachtet werden. Diese Mitwirkungspflicht wird im Bebauungsplan durch den Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise gewürdigt, wodurch Bauwillige hinsichtlich der Hochwasservorsorge sensibilisiert werden.

Es wird auf die „Hochwasserschutzfibel" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; 2016 verwiesen. Die Hochwasserschutzfibel kann Bauherren, Hausbesitzern und Mietern wertvolle Hinweise zur Hochwasservorsorge und hochwasserangepassten Bauweise geben. Aber auch für Architekten und Ingenieure, die im Rahmen der Gebäudeplanung Schutzkonzepte entwerfen, kann sie eine wichtige Planungshilfe sein und dazu beitragen, dass größere Schäden verhindert und unnötige finanzielle Belastungen vermieden werden.

Folgende wirksame Hochwasserstrategien sind bei der festgesetzten Nutzung eines Alters- und Pflegeheims von besonderer Bedeutung:

Gebäudeorganisation

Bei der Gebäudeorganisation des Alters- und Pflegeheims ist darauf zu achten, dass pflegebedürftige und nicht mehr mobile Personen ausreichend und rechtzeitig vor Hochwassergefahren geschützt oder aus Gefahrenzonen gebracht werden können.

Auch die Anpassung der Gebäudeausstattung und der Einrichtung an eine mögliche Überflutung, sorgt dafür Schäden zu vermeiden. So können z.B. Heizungsanlagen oder elektrische Installationen in den Obergeschossen hochwassersicher installiert werden. Auf Ölheizungsanlagen sollte ganz verzichtet werden und gesundheits-, wasser- und umweltgefährdende Stoffe müssen nach einem vorab festgelegten Plan aus dem Gefahrenbereich verlagert werden können.

Bauvorsorge

Innerhalb der Hochwasservorsorge eröffnet die Bauvorsorge oder das hochwasserangepasste Bauen und Sanieren die Möglichkeit, durch eine angepasste Bauweise und Ausrüstung der Gebäude mit dem Hochwasserrisiko zu leben. Es kann durch eine Kombination unterschiedlicher Maßnahmen zu einem wirkungsvollen gebäudebezogenen Hochwasserschutz beitragen.

Die Sicherungsmöglichkeiten von Fenstern und Türen reichen von einfachen Eigenkonstruktionen bis hin zu komplexen und zum Teil sogar automatisch arbeitenden Systemen.

Werden bei Hochwasser nur geringe Belastungen des Gebäudes erwartet, so können Sandsäcke einen ausreichenden Schutz bieten. Alternativ können zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser auch Holz-, Kunststoff- oder Stahlplatten (z.B. Schaltafeln) mit Schrauben an den Wänden vor den Öffnungen befestigt werden.

Zum einen gibt es Systeme, die permanent vor Ort eingebaut werden und zum anderen können Systeme genutzt werden, bei denen die Hauptbestandteile nur im Hochwasserfall installiert werden und lediglich die für den Einbau im Hochwasserfall erforderlichen Bestandteile stationär an den zu schützenden Öffnungen eingebaut werden.

Unter den vor Ort eingebauten Systemen werden in der Regel Torsysteme vor Türen, Toren oder Fenstern verstanden, die im Hochwasserfall seitlich zugeklappt, heruntergefahren oder zugeschoben werden können. Der Auf- und Abbau dieser Systeme erfolgt entweder von Hand oder maschinell. Ebenfalls möglich sind Dammbalken bzw. Dammbalkensysteme. Dabei werden die Dammbalken oder Dammtafeln mit den Dichtungen an den eingebauten Wand- und Bodenanschlüssen mithilfe von Verschraubungen angebracht.

Informations- und Verhaltensvorsorge

Weitere wichtige Aspekte eines Hochwasserrisiko-Managements sind eine rechtzeitige Hochwasservorhersage und Hochwasserwarnung, um rechtzeitig Maßnahmen für das Gebäude und die Bewohner durchführen zu können und die Aufklärung betroffener Akteure über Hochwasserrisiken und das richtige Verhalten bei Hochwasser.

Gefahrenabwehr und Katastrophenschutz

Um rechtzeitig und zielgerichtet im Hochwasserfall reagieren zu können sind Alarm- und Einsatzpläne aufzustellen und regelmäßige Übungen unter fachkundiger Anleitung durchzuführen.

16. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks, wie bisher bereits festgesetzt, ermöglicht.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der innerörtlichen Lage einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche und Versiegelung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe,
- Grundstücksbepflanzung,
- Gestalterische Festsetzungen.

Ausgleich

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

17. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

18. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.