Stadt Hanau

Bebauungsplan Nr. 909 „Am Neuwirtshaus“

Inhaltsverzeichnis

- Begründung
- Umweltbericht

ANLAGE 02

Begründung nach §9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan

Nr. 908 "Am Neuwirtshaus"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
20. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich 2

2 Gründe für die Planaufstellung 2

3 Ableitung aus übergeordneten Planungen 2

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2
3.2 Schutzgebiete + Schutzobjekte 2

4 Vorhandene Bebauungspläne 3

4.1 Gültige B-Pläne (Stand: 3/2011) 3
4.2 B-Pläne im Verfahren (Stand: 3/2011) 3
4.3 Sonstige Vorhaben 3

5 Bestandsbeschreibung 3

6 Planinhalt 4

6.1 Art und Maß der Nutzung 4
6.1.1 Dauerkleingartenanlage 4
6.2 Erschließung 5
6.3 Landschaftsplan 5
6.4 Altlasten 5
6.5 Immissionsstituation 6
6.6 Ver- und Entsorgung 7
6.6.1 Wasserversorgung 7
6.6.2 Abwasserableitung / Entsorgung 7
6.6.3 Grundwassersicherung 7
6.6.4 Trinkwasserschutz- / Heilquellenschutzgebiet 7
6.6.5 Überschwemmungsgebiet 7

7 Ergebnis der Beteiligung der Bürger nach §3 (2) Baugesetzbuch 8

8 Aufstellungsverfahren 8

9 Bodenordnung 9

10 Kosten 9

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Süden der Gemarkung Großauheim, südlich der B8 nach Aschaffenburg, nördlich und westlich des Waldes an den Rinnentannen, östlich der Wohnbebauung an der Wildaustraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

29/3, 30/1, 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 35/1 der Flur 108 sowie teilweise die Flurstücke 36/1, 28/3 der Flur 108 sowie 6/351 der Flur 107. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

2 Gründe für die Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 26.10.1981 beschlossen den B-Plan Nr.: 908 "Am Neuwirtshaus" aufzustellen.

Durch die vorliegende Planung wird der Nachfrage nach Gartenland entsprochen. Die Planung sichert vorhandene Gartennutzung.

Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und gärtnerische Nutzung als private Grünfläche - Dauerkleingarten erreicht.

3 Ableitung aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (Stand: 11/2011) sind die Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans "Am Neuwirtshaus" als Grünfläche – wohnungsferne Gärten dargestellt.

Die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplanes werden nicht berührt.

3.2 Schutzgebiete + Schutzobjekte

Entlang der südlichen Begrenzung des Bebauungsplanes verläuft die Grenze des nicht im Plangebiet liegenden Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk Bruchwiesen“ (Großauheim).

Der südlich des Plangebietes vorhandene Wald ist als Schutzwald erklärt (Erklärung vom 24.11.1996).

Es befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4 Vorhandene Bebauungspläne

4.1 Gültige B-Pläne (Stand: 3/2011)

Östlich des Plangebietes schließt der B-Plan Nr. 905 "Degussa Waldsiedlung“ sowie 905.2 „Zwischen Fürstenberg- und Greifenhagenstraße“ an. Der B-Plan 905 wurde am 10. November 1971 rechtskräftig. Der B-Plan 905.2 wurde im Dezember 2007 rechtskräftig. Inhalt des B-Pläne Nr. 905 und 905.2 ist die planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten.

4.2 B-Pläne im Verfahren (Stand: 3/2011)

Es befindet sich in der Waldsiedlung, in relativer Nähe zum B-Plan „Am Neuwirtshaus“, ein Bebauungsplan im Änderungsverfahren.

Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 9 „Zwischen Vosswalde- und Grünaustraße“. Der Bebauungsplan hat das Ziel, Wohnbaurecht zu schaffen. Das Verfahren wird zurzeit jedoch nicht weiterverfolgt.

Der Plan steht in keinem funktionalen Kontext mit dem Bebauungsplan Nr. 908 „Am Neuwirtshaus“.

4.3 Sonstige Vorhaben

Derzeit sind keine weiteren Vorhaben geplant oder in der Umsetzung, die inhaltlich oder räumlich in Zusammenhang mit den Kleingärten „Am Neuwirtshaus“ stehen.

5 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird seit mehreren Jahrzehnten als Vereinsgartenanlage genutzt. Die Anfänge der gärtnerischen Nutzung datieren auf Anfang der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts. Die Gartenanlage ist in ungefähr 40 gleich große Parzellen gegliedert. Als gemeinschaftlich genutzte Anlagen sind die Erschließungswege sowie die Toilettenanlage auf dem Vereinsgelände vorhanden. Auf den Parzellen sind Gartenhütten vorhanden.
Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem öffentlichen Parkplatz vor der Anlage für ca. 16 Pkw vorhanden sowie im angrenzenden Straßenraum.

Die Gefährdung natürlicher Potenziale (Wasserhaushalt, Boden, Luft, Lebensraumqualität und -ausstattung, Erholungswert und Landschaftsbild) oder deren nachhaltige Beeinträchtigung ist durch die gärtnerische Nutzung nicht zu erwarten.

Die landschaftlichen und naturräumlichen Voraussetzungen für eine gärtnerische Nutzung sind gegeben.

Die Nähe der Freizeitgärten zu den Wohngebieten in Großauheim gibt dem Gebiet einen hohen Freizeitwert.

6 Planinhalt

6.1 Art und Maß der Nutzung

Im Plangebiet sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes oder der Erschließung der Gartenanlage dienen.

6.1.1 Dauerkleingartenanlage

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gärten ergibt sich aus den Ausführungen des Bundeskleingartengesetzes.

Damit beträgt das Maß der baulichen Nutzung je Kleingartenparzelle max. 24m² Grundfläche für eine Laube, die in einfacher Ausführung zu erstellen ist.

Die Anlage oder die Gartenlauben dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden.

Grundwasserentnahmen sind unter der Voraussetzung möglich, dass eine Grundwasserentnahme gemäß §29 HWG (i.d.F. vom 14. Dezember 2010) in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus erfolgt und diese der Unteren Wasserbehörde angezeigt wird.

Ein Vereinshaus ist möglich, damit die Mitglieder des Gartenvereins gemeinsame Veranstaltungen abhalten können. Das Vereinsheim darf die Grundfläche von 120m² nicht überschreiten. Die Geschossigkeit wird auf ein Geschoss begrenzt, weil eine höhere Geschossigkeit für die Zwecke des Kleingartenvereins nicht erforderlich ist. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel max. 0,5m über der vorhandenen Geländefläche liegen, damit das Vereinsheim und andere bauliche Anlagen nicht unnötig hoch errichtet und dadurch das Erscheinungsbild des umgebenden Landschaftsraumes beeinträchtigt werden.

Einfriedungen der Gartenanlage sind bis zu einer Höhe von 1,7m Höhe zulässig. Diese Einfriedung ist bei einer Erneuerung aus Laubgehölzen (z.B. Hainbuche oder Buche) oder aus Eibe zu pflanzen. Mit der Pflanzenauswahl wird ökologisch wertvolleren, einheimischen und standortgerechten Gehölze der Vorzug gegeben. Mögliche Zäune sind in die Hecke zu integrieren, damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden kann

Sockel sind nicht zulässig und der Zaun muss einen Bodenmindestabstand von 10 cm haben, damit Kleintiere (z.B. Igel) die Möglichkeit haben, den Zaun queren zu können.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz bleibt als Parkplatz erhalten und kann von dem Kleingartenverein – wie bisher - mitgenutzt werden.

Zur Bundesstraße B8 hin wird zwischen Bundesstraße und Dauerkleingartenanlage ein 20 m breiter Streifen festgesetzt, der aufgrund von Vorgaben aus dem

Bundesfernstraßengesetz (§ 9 (1) Bundesfernstraßengesetz) von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Streifen ist zu bepflanzen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung der Freizeitgärten erfolgt über die Wildaustraße. Von dort aus sind Anfahrt und Andienung, Kanalisationanschluss und Stromversorgung des Vereinsheimes und Wasserversorgung der Anlage möglich. Damit ist die Erschließung der Kleingartenanlage entsprechend den funktionalen Anforderungen hinreichend gesichert.

Zufahrtsmöglichkeiten von der Bundesstraße B 8 aus (Am Neuwirtshaus) sind ausgeschlossen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in ausreichender Anzahl auf dem öffentlichen Parkplatz im Zugangsbereich der Kleingartenanlage an der Wildaustraße vorhanden.

6.3 Landschaftsplan

Als wesentliche Inhalte der Planung werden Festsetzungen getroffen, die eine über die normale gärtnerischer Tätigkeit hinausgehende Nutzung sowie eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zulassen.

Es werden somit keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht, da die Anlage seit mehreren Jahrzehnten als Kleingartengebiet besteht und entsprechend ausgebaut ist. Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung stellt gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.10.01 keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Eingriffsbilanzierung entfällt.

6.4 Altlasten

Im aktuellen Altlastenkataster der Stadt Hanau sind keine Verdachtsflächen auf Altlasten für das Planungsgebiet verzeichnet.

6.5 Immissionsstituation

Die Stadt Hanau hat eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um die Verkehrslärmbelastung von der an das Plangebiet angrenzenden B8 im Rahmen des

Schallausbreitung im Plangebiet (verändert durch Stadtplanungsamt Hanau)

Planverfahrens bewerten zu können.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass das Plangebietes den erhöhten Emissionen des Verkehrs auf der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B8 ausgesetzt ist. Der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung (DIN 18005) wird insbesondere im Nahbereich der B8 erheblich überschritten. Unter Heranziehung der 16. VO zum Bundesimisisionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung – ist die erste Parzellenreihe an der B8 zu starken Emissionen ausgesetzt.

Aufgrund der überkommenen städtebaulichen Situation und der seit Jahrzehnten bestehenden Vereinsanlage ist es nicht möglich, in dem Planverfahren die sonst üblichen Planungsmaßstäbe der Bauleitplanung im Sinne einer Vorsorgeplanung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzulegen und streng einzuhalten. Die Vorbelastung des bestehenden Gartengebietes mit Lärm ist historisch bedingt. Das Gartengebiet besitzt somit nicht die Schutzwürdigkeit einer Neuplanung.

Bei Ausschöpfung des Abwägungsspielraumes nach dem Baugesetzbuch und unter Verweis auf:

- die besondere überkommene städtebauliche Situation
- die Beeinträchtigung der Ortseingangssituation durch einen möglichen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand
- die hohen Kosten eines effektiven Lärmschutzes

wird auf die Errichtung einer Lärmschutzanlage verzichtet.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Vereinsanlage wird als vertretbar eingestuft, weil im Hinblick auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eine Grenzwertüberschreitung nur für die erste Gartenreihe (im Bestand) an der B8 gegeben ist. Diese Gartenreihe wird deswegen nicht mehr als Gartenfläche, sondern als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern genutzt werden und ist von Bebauung freizuhalten.

Mit der vorliegenden Lösung wird einerseits den sozialen Erfordernissen nach privatem Gartenland und vitalem Vereinsleben, städtebaulich-gestalterischen Ansprüchen an eine Stadteinfahrt sowie wirtschaftlichen Aspekten Rechnung getragen.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Der Anschluss des Vereinesheimes oder einer Toilettenanlage der Kleingartenanlage an das Wasserversorgungsnetz ist zulässig. Nicht zulässig ist der Anschluss der Gartenhütten an die Wasserversorgung.

6.6.2 Abwasserableitung / Entsorgung

Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Vorgesehen für das Vereinsheim wird bzw. für die Toilettenanlage genutzt wird ein Anschluss im Bereich der Wildaustraße.

Ergänzend können Komposttoiletten in den Gartenhütten aufgestellt werden.

6.6.3 Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes zur Grundwassersicherung.

6.6.4 Trinkwasserschutz- / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Das Plangebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes „Bruchwiesen“, Zone IIIA, an.

6.6.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

7 Ergebnis der Beteiligung der Bürger nach §3 (2) Baugesetzbuch.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB, die in der Zeit vom 20.10.2008 bis einschließlich 21.11.2008 stattgefunden hatte, hat es seitens der Öffentlichkeit keine Äußerung gegeben.

8 Aufstellungsverfahren

Die vorliegende Planung weicht vom Aufstellungsbeschluss ab.

Die Abweichungen vom Aufstellungsbeschluss sind angemessen, weil für einige Punkte des Aufstellungsbeschlusses von 1981 kein planerisches Handeln mehr erforderlich ist.

Die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage bleibt als ursprüngliches Teilziel des Beschlusses von 1981 erhalten und der Geltungsbereich wird auf die Flächen der Kleingartenanlage am Neuwirtshaus verkleinert.

Frühzeitige Beteiligung nach §4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die planungsrechtliche Absicherung der Kleingartenanlage erkennen lassen.

Die Anregung des Main-Kinzig-Kreises, den Kompost aus den Komposttoiletten vor der Einbringung in den Boden auf die Einhaltung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bodenschutzverordnung, dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu prüfen und die Mitglieder des Gartenvereins zu einer jährlichen chemisch-analytischen Überprüfung des Materials aufzufordern, wird als im Vollzug nicht umsetzbar und unverhältnismäßig beurteilt und zurückgewiesen.

Die Zurückweisung erfolgte:

1) vor dem Hintergrund, dass die übergeordnete Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt – zugleich Bodenschutzbehörde -, sich im Rahmen der Beteiligung nicht negativ zu dem Umstand geäußert, dass in den Gartenhütten ergänzend Komposttoiletten (nach dem Stand der Technik) aufgestellt werden können und

2) aufgrund der Ergebnisse einer Studie “Abwasservemeidung und –entsorgung in Kleingärten” (2004) des Unabhängigen Instituts für Umweltfragen, welche die Stadt Halle in Auftrag gegeben hatte.
In dieser Studie kommt man zu dem Ergebnis, dass keine rechtliche Handhabe besteht, auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes die o.g. Untersuchungen behördlicherseits anzuordnen, da das BBodSchG nicht anwendbar ist. Das BBodSchG greift deswegen nicht, weil nach § 7 S. 4 BBodSchG Vorsorgeanforderungen nur dann getroffen werden dürfen, wenn hierüber in der BBodSchV Festlegungen getroffen worden sind.
Die Grenzwerte in Nr. 4 Anhang 2 der BBodSchV enthalten jedoch keine für die Kompostierung des Inhalts von Trockentoiletten relevanten Grenzwerte, so dass

behördlicherseits keine Handhabe besteht, bodenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Diese Anregung des MKK wurde zurückgewiesen.

Es wurde ergänzend ein Hinweis in den Bauleitplan zum Umgang mit dem Kompost aus Komposttoiletten aufgenommen.

Anderweitige Lösungen wie zum Beispiel Chemie-Toiletten werden aufgrund des Einsatzes von Chemikalien und der dadurch entstehenden Probleme für Kläranlagen als nicht zielführend angesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (2) BauGB und der Behörden nach §4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20. Okotober 2008 bis zum 21. November 2008 wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 29.09.2008 wurden 34 Behörden, Träger öffentlicher Belange und stadtinterne Dienststellen angeschrieben und um Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gebeten.
Von diesen haben sich 19 schriftlich geäußert. Von den 19 angeschriebenen Stellen äußerte nur der Main-Kinzig-Kreis Bedenken gegen die Zulässigkeit von Komposttoiletten in der Gartenanlage.

Der Main-Kinzig-Kreis hat dabei auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Die Bedenken und Anregungen des MKK wurden durch die Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt geprüft und verworfen. Das Gesundheitsamt des MKK stimmte der Verwendung von Komposttoiletten bei ordnungsgemäßer Benutzung und Verwertung des Kompostes zu.

Weitere Anregungen und Hinweise wurden in den Bauleitplan aufgenommen und berücksichtigt.

9 Bodenordnung

Die gesamte Fläche ist Eigentum der Stadt Hanau.

Zur Durchführung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet kein Umlegungsverfahren erforderlich.

10 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplans entstehen geringe Kosten für die Baumpflanzungen auf dem Parkplatz am Kleingartenverein.

ANLAGE 05

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 908 „Am Neuwirtshaus“ in Hanau / Großauheim

Stand: Juli 2012

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 908 „Am Neuwirtshaus“ in Hanau / Großauheim 2

1.1. Beschreibung des Vorhabens 2

1.2. Planerische Vorhaben und deren Berücksichtigung (die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden) 3

1.3. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden) 3

1.4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung 3

1.5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands) 6

1.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 8

1.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 10

1.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) 11

1.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung 11

1.10. Erklärung zum Umweltbericht 11

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 908 „Am Neuwirtshaus“ in Hanau / Großauheim

1.1. Beschreibung des Vorhabens

1.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanverfahren (Kurzdarstellung)

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet wird bereits von dem Verein „Gartenfreunde Neuwirtshaus An den Kiefern e.V.“ kleingärtnerisch genutzt. Ziel des Bebauungsplanes ist die seit mehreren Jahrzehnten bestehende Kleingartenanlage planungsrechtlich zu legalisieren.
Der Plan ist erforderlich, um die vorhandenen und auch projektierten baulichen Anlagen an die rechtlichen Rahmensetzungen des Bundeskleingartengesetzes anzupassen.

Zudem wird dem Kleingartenverein durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan ein dauerhaftes Bleiberecht zugebilligt.

1.1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Das Plangebiet wird überwiegend als private Grünfläche – Dauerkleingärten festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich gärtnerische Nutzungen sowie die im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes regelmäßig zulässigen einfachen Gartenlauben. Daneben wird es möglich sein, dass der Verein zur Förderung des Vereinslebens ein Vereinsheim errichten kann. Eine gastronomische Nutzung des Vereinsheimes wird nicht angestrebt.

Die geplante Ausnutzung der überbaubaren Fläche liegt damit bei 24m² überbaubarerer Fläche je Gartenparzelle zzgl. der Fläche eines Vereinsheimes von max. 120m².
Die Geschossigkeit der Hütten und des Vereinsheimes darf max. eingeschossig sein.

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.

Die Kleingartenanlage kann an ihren Grenzen mit einer Hecke bis 1,7m Höhe eingefasst werden.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Auffangbehältern zu sammeln und kann zu gärtnerischen Zwecken verwendet werden.

Abwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Auf den Kleingartenparzellen dürfen Komposttoiletten verwendet werden.

Zur Bundesstraße 8 wird eine Abstandsfläche als Fläche zur Anpflanzung von Pflanzungen festgesetzt, um so Schutz vor dem Verkehrsemissionen zu erreichen.

Der vorhandene Parkplatz an der Wildaustraße bleibt öffentlich und ist als solcher im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze ist zur Bedarfsdeckung der Kleingartenanlage voll ausreichend.

1.2. Planerische Vorhaben und deren Berücksichtigung (die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden)

a) Landschaftsplanerisches Gutachten (LPHU)
Das landschaftsplanerische Gutachten empfiehlt, die kleingärtnerische Nutzung fortzuführen.

Das Plangebiet grenzt an Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk Bruchwiesen“ (Großauheim).

1.3. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

1.3.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasste das Plangebiet. Außer für die schalltechnische Untersuchung wurden außerhalb des Plangebietes keine Erhebungen oder Untersuchungen durchgeführt.
Das Plangebiet wurde im Maßstab 1:1.000 kartiert.

1.3.2. Angewandte Untersuchungsmethoden

Im Rahmen der Erhebung der umweltrelevanten Daten wurden die Untersuchungen zur belebten Natur, also die Erfassung der Lebensraumtypen (Biotopkomplexe), durch Begehungen im Gelände erfasst.

Daten zur unbelebten Natur wurden aus vorhandenen Untersuchungen, Literatur übernommen (Bodengutachten, Bodenkarte, geologische Karte, Klimagutachten, ...)

Für die schalltechnische Untersuchung wurde ein spezielles Gutachterbüro beauftragt. Die Ermittlung erfolgte auf der Grundlage anerkannter Rechenmethoden.

1.3.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Beschaffung der Informationen traten keine Schwierigkeiten auf.

1.4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

1.4.1. Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der Plan umfaßt eine Fläche von rd. 1,4 ha. Er weist auf rd. 1,3ha eine kleingärtnerische Nutzung aus, die schon seit rd. 4 Jahrzehnten besteht.

Veränderung des Grundwassers
Da es sich weitgehend um eine Bestandsfestschreibung handelt und auch die vorhanden Nutzung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers geführt hatte, ist davon auszugehen, dass es zu keinen qualitativen oder quantitativen Veränderungen des Grundwassers kommen wird.

Das Abwasser aus einem möglichen Vereinsheim ist der Kanalisation in der Wildaustraße zuzuführen. Die vorhandene Toilettenanlage ist an diese Kanalisation angeschlossen.

Visuelle Wirkfaktoren
Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung für das Vereinsheim.
Das Vereinsheim wird außerhalb der Anlage kaum wahrnehmbar sein, da es zum öffentlichen Straßenraum in der Wildaustraße durch Baumpflanzungen abgeschirmt wird.

Sonstige Wirkfaktoren

Sonstige anlagebedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

1.4.2. Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung
Während der Bauphase des Vereinsheimes ist mit Bodenverdichtung im Zufahrtsbereich zu rechnen.
Für den Bau des Vereinsheimes können Lagerflächen im Bereich des vorhandenen Parkplatzes der Kleingartenanlage in Anspruch genommen werden.
Der Bau der Gartenhütten ist bereits weitgehend vollzogen.

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen
Der Anschluß des projektierten Vereinsheimes an das öffentliche Versorgungsnetz erfolgt in der Wildaustraße. Es kann auf die bereits genehmigte und verlegte Kanaltrasse zur Abwasserbeseitigung zurückgegriffen werden.

Wasserentnahmen
Grundwasserentnahmen sind im Rahmen der Bautätigkeiten nicht erforderlich.
Bauwasser kann über die Wasserleitung der vorhandenen Toilettenanlage entnommen werden.

Abwässer
Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen. Diese können der Kanalisation in der Wildaustraße zugeführt werden.

Erschütterungen
An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. U.U. ist auch während der Arbeiten zum Erstellen der Baugrube für das Vereinsheim mit schwachen Erschütterungen zu rechnen.

Licht
Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber, so dass keine Beeinträchtigungen durch Licht zu erwarten sind.

Luftverunreinigungen
Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

Abfälle
Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

Visuelle Wirkfaktoren
Die relativ kleine Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem anliefernden LKW-Verkehr werden das Erscheinungsbild vorübergehend beeinträchtigen. Es ist mit Bauzeiten von von 7 - 12 Monaten für das Vereinsheim zu rechnen.

Sonstige Wirkfaktoren
Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

1.4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwässer
Das anfallende Abwasser wird der Kanalisation in der Wildaustraße zugeführt. Regenwasser von Dächern soll aufgefangen und auf den Gartenparzellen verwendet werden.

Erschütterungen
Mit schwerwiegenden betriebsbedingten Erschütterungen ist durch die gärtnerische Nutzung nicht zu rechnen.

Lärm und Luftverunreinigung und visuelle Wirkfaktoren
Mit der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gartenanlage wird es nicht zu einer Mehrbelastung durch motorisierten Verkehr (Zielverkehr) kommen.

Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren
Unter sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren fallen An- und Abfahrten der Kleingartenpächter. Da ca. 8 Gärten aufgrund der Lärmsituation planungsrechtlich nicht abgesichert werden können, wird der Zielverkehr zur Gartenanlage im Vergleich zum Ist-Zustand geringfügig verringert.

1.5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands)

1.5.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird zurzeit kleingärtnerisch genutzt.
Im Umfeld des Plangebietes sind eine Wohnsiedlung sowie Wald vorhanden. Nördlich der Gartenanlage verläuft die relativ stärker befahrene B8.
Der Wald wird von den Anwohnern zum kurzfristigen Aufenthalt genutzt.
Schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit oder die Gefährdung von Menschen vom Gartengebiet ausgehend sind nicht bekannt.
Zum Schutz der Kleingärtner vor Verkehrslärm von der B8 wird auf eine planungsrechtliche Legalisierung der am dichtesten an die Kleingartenanlage heranreichenden Gärten verzichtet.

1.5.2. Schutzgut Tiere

Die planungsrechtliche Absicherung ermöglicht eine dauerhafte Beibehaltung der gärtnerischen Nutzung, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt voraussehen lassen.

Im Plangebiet sind keine Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Tierwelt erforderlich und auch nicht sinnvoll, um mögliche Defizite aus dem Umfeld des Plangebietes zu kompensieren.

Eine Erhebung von Tierarten wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht durchgeführt, da aufgrund der Struktur der Gartenanlage und der Nutzungsintensität nur mit „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) zu rechnen war.

1.5.3. Schutzgut Pflanzen und Lebensräume

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Planaufstellung auf verschiedene Lebensraumtypen untersucht.

Es wurde festgestellt, dass folgende Lebensräume im Plangebiet vorkommen:
- Gärten / Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil
- Schotterbefestigte Fläche (im Bereich des Parkplatzes und der Zufahrt von der Wildaustraße aus)

Besondere Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Lebensräume, überschlägige Flächenbilanz:

	Bestand (qm)		Planung (qm)	%	Bemerkung
Bestand					
Gärten / Kleingartenanlage	13.715		0	95	
Schotterbefestigte Fläche	650		0	5	
Summe Bestand (qm)	14.365		0		
Planung					
Dauerkleingartenanlage (einschl. Nebenanlagen für Parken)			11.615	80	
bepflanzte Fläche			2.750	20	
Summe Planung (qm)			14.365		

Besondere Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.
Zwingend zu erhaltende Einzelbäume oder Kleinstrukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Weitere ökologischen Gutachten und Stellungnahmen

„Landschaftsplanerisches Gutachten“ zum Flächennutzungsplan (ersetzt den Landschaftsplan)

Im o.g. Gutachten, welches für die landschaftlichen und naturschutzfachlichen Zusammenhänge des Stadtgebietes Hanau ein in sich abgestimmtes Konzept beschreibt, ist das Entwicklungsziel einer Kleingartenanlage für diese Fläche dargestellt.

Klimagutachten
Für das gesamte Stadtgebiet wurde im Jahr 1992 eine Klimastudie gefertigt (siehe hierzu weiter unten).

Naturschutzverbände
Die abgegebenen Stellungnahmen der Naturschutzverbände befürworteten das Vorhaben.

1.5.4. Schutzgut Boden

a) Vorhandener Boden
Der Boden des Geländes ist künstlich verändert. In der Umgebung des Plangebietes kommen lehmig-sandige Böden mit zum Teil Stauwasser vor. Die Böden sind tiefgründig. Aufgrund der sandigen Struktur neigen die Böden zu Trockenheit.

b) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes
Gemäß mündlicher Auskunft der Bauaufsicht / Technischer Umweltschutz vom 01. März 2006 ist im Umfeld des Plangebietes eine Altablagerungen
(AFD: 435 014 020 054) bekannt. Untersuchungen der Altablagerung und des Grundwassers belegen, dass keine Gefährdung des Grundwassers besteht und kein weiterer

Handlungsbedarf gegeben ist. Eine Gefährdung des Kleingartenvereins ist auszuschließen.

c) Altablagerungen und Altstandorte im Plangebiet
Im Plangebiet sind keine gemäß mündlicher Auskunft der Bauaufsicht / Technischer Umweltschutz vom 01. März 2006 keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

1.5.5. Schutzgut Wasser

a) Grundwasser
Gemäß der Bodenkarte ist mit einem Grundwasserflurabstand von 1,5m bis 2m unter Geländeoberfläche zu rechnen.
Aufgrund des sandigen Bodens ist die Filterwirkung und Pufferungskapazität gegen chemische Verunreinigungen des Bodens relativ schwach.

b) Oberflächengewässer
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.5.6. Schutzgut Klima / Luft / Stadtklima

Das Plangebiet wird stadtklimatisch als thermaler Ausgleichsraum eingestuft. D.h., dass das Kleinklima der Fläche als günstig einzustufen ist und in seiner Gunstwirkung auch auf die Umgebung wirkt.

1.5.7. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wurde durch die seit 4 Jahrzehnten bestehende kleingärtnerische Nutzung überformt. Im Norden besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Bundesstraße 8.

1.5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter i. S. des Umweltrechtes sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.5.9. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern, aufgrund derer sich Besonderheiten an dem Standort entwickeln hätten können, bestehen nicht.

1.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Folgenden wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben und werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen heraus gearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt.

1.6.1. Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

a) Lärm

Die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Vereinsanlage wird keinen zusätzlichen Lärm ermöglichen.
Die Verkehrserzeugung wird im Vergleich zu der bestehenden Belastung geringer ausfallen, weil einige Gartenparzellen entfallen werden.

b) Kinderfreundlichkeit / Familienfreundlichkeit / Seniorenfreundlichkeit

Ein Kleingartengebiet ist ein privater Freiraum der generationenübergreifend genutzt werden kann.
Im nahen Umfeld sind Wohnnutzungen – auch Geschoßwohnungsbau - vorhanden, so dass ein besonderer Bedarf an privatem Freiraum als Wohnfolgenutzung gegeben ist.

c) Kriminalprävention

Aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention liegen gegen die Planung keine Bedenken vor.

1.6.2. Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere

Die Bestandssicherung der Kleingartenanlage wird keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere haben.

1.6.3. Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen

Die Bestandssicherung der Kleingartenanlage wird keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen haben.

1.6.4. Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

Die Bestandssicherung der Kleingartenanlage wird keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben.

1.6.5. Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

a) Grundwasserspende und –beeinflussung durch das Vorhaben

Die Bestandssicherung der Kleingartenanlage wird keine Auswirkungen auf die Grundwasserspende haben.

b) Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Mit der Bestandssicherung der Kleingartenanlage wird nunmehr eindeutig geregelt, dass anfallendes Regenwasser gesammelt und zur Wiederverwertung genutzt werden soll. Daneben wird geregelt, dass zu befestigende Flächen versickerungsfähig angelegt werden sollen.
Es ist geregelt, dass sämtliche Niederschläge auch auf dem Grundstück verbleiben.

Desweiteren wird geregelt, dass auf den Gartenparzellen Komposttoiletten zulässig sind. Das Vereinsheim ist ordnungsgemäß an die städtische Kanalisation angeschlossen. Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist somit gesichert.

1.6.6. Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft

Die Bestandssicherung der Kleingartenanlage wird keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft haben.

1.6.7. Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft

Die Bestandssicherung der Kleingartenanlage wird keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft haben.

1.6.8. Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bestandssicherung der Kleingartenanlage wird keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter haben.

Hinweis zu archäologischen Bodenfunden
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

1.6.9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Gartenanlage mittel- bis langfristig zumindest für die Teilbereiche, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, zu räumen.

1.6.10. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem Planverfahren handelt es sich um die planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden Gartenanlage.
Alternative Standorte scheiden somit für das Planverfahren aus.
Im Zuge des Verfahrens wurden verschiedene Varianten zur Lösung der Schallproblematik skizziert. Der vorliegende Entwurf stellt die funktional, sozial, ökologisch und wirtschaftlich verträgliche Variante dar.

1.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Für die Legalisierung der vorhandenen Kleingartenanlage sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen erforderlich.

1.7.2. Ausgleichsmaßnahmen

Für die Legalisierung der vorhandenen Kleingartenanlage sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

1.7.3. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")

Mit der Legalisierung der vorhandenen Kleingartenanlage sind keinerlei erhebliche Eingriffe verbunden, da im wesentlichen der Bestand festgesetzt wird und nur unwe-

sentliche Erweiterungsmöglichkeiten für das vorhandene Vereinsheim gegeben werden. Im Gegenzug wird ein Teil der vorhandenen Kleingärten zu eine Fläche zum Anpflanzen und dauerhaften Erhalt von Gehölzen. So ist von einer ausgeglichen ökologischen Bilanz des Vorhabens auszugehen.

1.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Es sind keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

1.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 908 „Neuwirtshaus“ wird eine vorhandene Kleingartenanlage planungsrechtlich abgesichert.
Die planungsrechtliche Absicherung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder den Menschen.

1.10. Erklärung zum Umweltbericht

1.10.1. Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Zuge des Planverfahrens erhoben und die Stellungnahmen von Fachbehörden eingeholt. Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens wurden im Zuge der Planerstellung berücksichtigt und fanden ihren Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sofern sich daraus ergebende Einschränkungen rechtlich begründet waren.

1.10.2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Öffentlichkeit hat sich im Rahmen der verfahrensrechtlich vorgeschriebenen Beteiligungsmöglichkeiten zu dem Vorhaben nicht geäußert.
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden alle Anregungen und Hinweise ihren Niederschlag im Plan, außer einer Anregung des Main-Kinzig-Kreises, mit der gefordert wure, dass die Komposte aus den Biokomposttoiletten jährlich und von jedem Kleingärtner zu beproben seien.

1.10.3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten als im vorliegenden Plan sind nicht umsetzbar, da es sich bei dem Vorhaben um die Bestandssicherung einer Kleingartenanlage handelt.