

# **Stadt Hanau**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10**

### **„Philippsruher Allee“**

---

Vorhaben- und Erschließungsplan  
der Martin-Luther-Stiftung

## **B e g r ü n d u n g**

**planungsbüro für städtebau**

**basan\_bauer**

im rauhen see 1

64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33

telefax (0 60 71) 4 93 59

mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr. PA10137-P

Bearbeitet: Juli 2002

## 1 Zweck

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Errichtung von Altenwohnungen bzw. Alteneinrichtungen auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück zu ermöglichen.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB ist die Martin-Luther-Stiftung, die hierzu den Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt.

## 2 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Südhessen ist der Bereich des Plangebietes als „Siedlungsbe- reich - Bestand“ ausgewiesen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Hanau aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet insgesamt als „Wohnbaufläche“ dar.

## 3 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am Westrand der Hanauer Innenstadt, östlich der Kinzig- mündung und nördlich des Main. In unmittelbarer Nachbarschaft verläuft der in- nerstädtische Grünzug Milch-Kinzig-Aue. Am Südrand des Plangebietes verläuft die Philippsruher Allee, die eine wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Kesselstadt bzw. dem Schloss Philippsruhe darstellt. Die Philippsruher Allee stellt so auch den Anschluss an das überörtliche Straßennetz sicher. Der Westbahnhof liegt ca. 200 m entfernt. Das Plangebiet ist somit ver- kehrstechnisch gut erschlossen und gut erreichbar.

Das Plangebiet ist allseits von Wohnbebauung umgeben, wobei im Osten und Süden eine verdichtete Wohnbebauung besteht, während sich nach Westen und Norden hin eine aufgelockerte, teilweise villenartige Bebauung an das Plan- gebiet anschließt.

Das Plangebiet selbst reicht im Süden bis unmittelbar an die Philippsruher Allee und grenzt im Norden an die Wohnerschließungsstraße „Auf der Aue“. Im Nord- osten grenzt es an mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaute Wohngrundstücke, ebenso im Osten. Das Plangebiet selbst ist derzeit zu einem großen Teil mit einem mehrgeschossigen Verwaltungs- und Lagergebäude be- baut, was bisher als Verwaltungs- und Lagergebäude des Schmuckunterneh- mens „Christ“ diente. In der Mitte des Plangebietes waren die notwendigen Stell- plätze für die Beschäftigten untergebracht. Lediglich zu der Straße „Auf der Aue“ waren größere Grünflächen vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des hier bisher geltenden Bebauungs- planes Nr. 16 der Stadt Hanau „Auf der Aue“, der das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festsetzte und eine Grundflächenzahl bis 0,5 ermöglicht. Dieser Be- bauungsplan wird allerdings wegen formaler Fehler nicht angewendet.

#### 4 Grünordnerische Bestandsbewertung und Ziele

Aus grünordnerischer Sicht wird das Plangebiet zum einen durch das über 100 m lange Gewerbegebäude entlang der Philippsruher Allee sowie durch die großen versiegelten bzw. wasserdurchlässig befestigten Flächen geprägt. Vor allem im nordwestlichen Bereich sind aber auch zahlreiche großkronige Einzelbäume vorhanden. Bei diesen markanten Einzelbäumen handelt es sich zumeist um Ahorn (Spitz- und Berg-Ahorn) sowie vereinzelt Linde, Esche, Birke sowie Silber-Ahorn. Zudem sind in diesem Bereich auch einzelne Weidengebüsche sowie eine Magnolie vorhanden. Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes stellen sich zumeist als intensiv genutzte Rasen-/Wiesenfläche dar. Nur vereinzelt werden diese durch Hecken (zumeist Liguster und Forsythien) sowie sonstige Bepflanzungen (Stauden und Bodendecker) gegliedert.

Wie aus der oben erläuterten Bestandsaufnahme zu erkennen, ist das Plangebiet in Bezug auf seine Bedeutung für Natur und Landschaft in zwei gänzlich unterschiedliche Bereiche einzuteilen. Die mit Gebäuden überbauten sowie wasserdurchlässig und völlig versiegelten Wege- und Lagerflächen besitzen nur eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima sowie das Ortsbild. Im Gegensatz hierzu stehen die Grünflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes mit den markanten großkronigen Einzelbäumen. Diese besitzen für die Schutzgüter Tiere (hier vor allem die Vogelwelt) sowie Luft/Klima und das Ortsbild Bedeutung. Diese Bedeutung der großkronigen Einzelbäume spiegelt sich auch in der Tatsache wider, dass diese durch die „Verordnung zum Schutz der Bäume in der Stadt Hanau als Landschaftsbestandteil“ vom 21. Mai 1991 geschützt sind.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Überschwemmungsbereich des Mains (100-jähriges Hochwasser). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes liegt und schon jetzt die mit Hochbauten überstellten Bereiche keine Funktionen als Retentionsraum mehr aufweisen.

Bezüglich der grünordnerischen Zielsetzungen ist vor allem die Erhaltung von markanten Einzelbäumen anzustreben. Darüber hinaus sollte eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes durch geeignete Festsetzungen gewährleistet werden. Des Weiteren sollte ein weiterer Verlust von Retentionsraum vermieden werden bzw. es ist eine ausreichende Ausgleichsmöglichkeit bereit zu stellen.

#### 5 Planung

Die Martin-Luther-Stiftung hat das Gelände des ehemaligen Verwaltungssitzes der Schmuckfirma „Christ“ erworben, um dort Alteneinrichtungen, bestehend hauptsächlich aus Altenwohnungen sowie aus einer Pflegeeinheit zu errichten.

Diese Alteneinrichtungen können ohne Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zugelassen werden. Die Martin-Luther-Stiftung hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag die vorgesehenen baulichen Anlagen ab einer bestimmten Frist zu errichten bzw. anzulegen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, das Vorhaben zu realisieren, er kann über das Grundstück eigentumsrechtlich verfügen.

Als Art der baulichen Nutzung wird insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So sind gemäß der einschlägigen Kommentierung zur BauNVO in dieser Baugebietskategorie auch ausdrücklich solche Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Insgesamt sind ca. 80 Altenwohnungen vorgesehen, in denen in der Regel ältere Personen möbliert oder unmöbliert leben und sich selbst versorgen. Ferner sind im Zentralgebäude an der Philippsruher Allee Pflegeeinrichtungen vorgesehen, aber auch zentrale Einrichtungen für alle Bewohner wie ein Schank- und Speiseraum und Fitnessräume sowie die zentralen Betreuungseinrichtungen.

Der notwendige Bedarf an derartigen Alteneinrichtungen ist auch in Hanau aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung gegeben. So zeigt die konkrete Nachfrage nach Plätze in den bestehenden Altenheimen, dass ein entsprechender Bedarf besteht, der sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten noch verstärken wird.

Der vorgesehene Standort ist für die Errichtung einer solchen Altenwohnanlage prädestiniert, da hier einerseits die Möglichkeit besteht, fußläufig das Stadtzentrum bzw. den Westbahnhof zu erreichen, andererseits aber auch eine unmittelbare Nähe zu den Naherholungsgebieten entlang des Mainufers bzw. der Kinzig-Aue aber auch zum Schloss Philippsruhe mit seinem Schlosspark hin besteht, so dass in dieser Lage ein attraktives Wohnumfeld für alte Menschen besteht. Durch die zentrale und verkehrsgünstige Lage kann weiterhin auch der soziale Kontakt beispielsweise zur Familie, zu Ärzten u. Ä. für die alten Menschen gewährleistet werden. Eine Bushaltestelle der HSB liegt unmittelbar vor dem Gelände.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass das für die Alteneinrichtungen notwendige Raumprogramm auf dieser Fläche untergebracht werden kann und noch eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die weitere Ausführungsplanung für den Bauherren bei der Anordnung der Gebäude ermöglicht.

Um die geplante Wohnungs- oder Bettenanzahl innerhalb dieser Baufläche sinnvoll unterbringen zu können, sind teilweise dreigeschossige Gebäude notwendig, die lagemäßig entlang der Philippsruher Allee angeordnet wurden. Im Anschluss an die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Auf der Aue“, die im Wesentlichen durch das klassische Einfamilienhaus mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt ist, ist ebenfalls ein Gebäude mit entsprechend geringer Kubatur vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Maßzahlen zur Sicherung der Planungsziele festgesetzt. So ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen, die so eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen sind die maximalen Firsthöhen für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen im Planbild als absolute Zahlen über Normal Null festgesetzt. Entsprechend der Umgebung ist ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sollen in natürlich belüfteten Tiefgaragen untergebracht werden, wozu das bisherige Kellergeschoss des hier bestehenden Verwaltungsgebäudes entsprechend umgebaut wird. Der Bauherr ist bestrebt, die Tiefgaragenausstattung frauenfreundlich zu gestalten.

Die Grünfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geben eine Erhaltung der geeigneten Laubbäume entlang der Nachbargrenzen an der Straße „Auf der Aue“ vor, um so die bestehende Kulisse für die Anwohner zu erhalten. Eine Erhaltung weiterer Einzelbäume ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, da sonst eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes nicht gewährleistet ist. Die Planung wurde in einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die eine Befreiung von den Verboten des § 3 Abs. 2 der „Verordnung zum Schutz der Bäume in der Stadt Hanau“ in Aussicht gestellt hat. Für die notwendige Inanspruchnahme der auf dem Gelände bisher bestehenden Laubbäume sieht der Bebauungsplan das Anpflanzen einer entsprechenden Anzahl neuer standortgerechter Laubbäume vor, ohne diese jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt standortmäßig festzusetzen. Die Vorgabe einer Mindestpflanzqualität soll dabei eine gewisse Eingrünungswirkung bereits in den ersten Jahren sichern. Im Übrigen sind die Grundstücksfreiflächen vollständig zu begrünen und zu einem großen Teil mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Durch diese Anpflanzungspflicht wird neben der ökologischen Wertsteigerung der Freiflächen eine über den klassischen Ziergarten hinausgehende Gestaltung gewährleistet. Hierbei wird eine Begrünung gewählt die die Einsehbarkeit von Wegen gewährleistet, um keine Angsträume für Frauen entstehen zu lassen.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich (100jähriges Hochwasser des Mains). Im Hinblick auf den durch die Neubebauung entstehenden Verlust an Retentionsraum ist hier als Ausgleichsmöglichkeit die Tiefgarage gegeben, die entsprechend gestaltet wird, dass eine Flutung möglich ist.

Die hundertjährigen Hochwasserlinie liegt in einer Höhe von ca. 102,94 m üNN. Das bestehende Kellergeschoss des ehemaligen Christgebäudes liegt Oberkante Kellerdecke in Höhe 103,00 m üNN. Die Gebäude an der Philippsruher Allee werden auf die Kellerdecke gesetzt, die übrigen Gebäude liegen etwas tiefer, sie verdrängen eine Menge von ca. 1.560 m<sup>3</sup> Wasser. Um diese Menge auszugleichen wird der Teil des bestehenden Kellers, der als Tiefgarage genutzt werden soll, offen und überflutbar gestaltet. Durch das Fluten der Tiefgarage werden ca. 6.570 m<sup>3</sup> Retentionsraum geschaffen. Die geplanten Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verdrängen 3.716 m<sup>3</sup> Retentionsraum. Somit wird sogar ein zusätzliches Volumen von ca. 2.800 m<sup>3</sup> durch das Bauvorhaben dem Main im Hochwasserfall zur Verfügung gestellt. Vor diesem Hintergrund hat die zuständige Untere Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung nach § 71 HWG für das Vorhaben erteilt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Philippsruher Allee, die mit ca. 25.500 Kfz pro Tag belastet ist, ist im Plangebiet mit erhöhten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Nach einer für das Bauvorhaben schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch die Fritz GmbH Einhausen, werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach dem Beiblatt zur DIN 18005 im Plangebiet deutlich überschritten. Im Rahmen der Abwägung wurde zunächst geprüft, ob durch eine andere Gebäudestellung oder durch aktive Schallschutzanlagen ein Schutz der entstehenden Baulichkeiten vor dem Verkehrslärm der Philippsruher Allee sichergestellt werden kann. Die Bauweise kann im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in einem eher locker bebauten Teil des Stadtgebietes, die so eine geschlossene Blockstruktur ausschließt, sondern hier durch eine großzügige Villenbebauung gekennzeichnet ist, nicht geändert werden. Im Hinblick auf die aus stadtstruktureller Sicht notwendigen Einzelhausbebauung und der notwendi-

gen Belichtung kann daher die Lage der einzelnen Gebäude nicht geändert werden.

Da die Philippsruher Allee in diesem Bereich grundsätzlich als anbaufähige Stadtstraße besteht, sind darüber hinaus aktive Lärmschutzanlagen wie Lärmschutzwände und -wälle entlang dieser wichtigen Stadtstraße städtebaulich hier nicht vertretbar, sodass nur passive Schallschutzmaßnahmen für die entstehenden Wohngebäude in Frage kommen. Ein Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm kann daher hier nur teilweise erfolgen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Schallgutachter als passive Schallschutzmaßnahme für alle Gebäudefassaden, die der Philippsruher Allee zugewandt sind, besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 vorzunehmen. Weiterhin wird empfohlen, in Pflegeräumen sowie in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzunehmen. Da erst im Bauantragsverfahren konkret darüber entschieden wird, welche Räume zur Philippsruher Allee ausgerichtet werden, richten sich die Regelungen der DIN 4109 auch primär an das Bauantragsverfahren. Im Bebauungsplan ist allerdings ein zeichnerischer Hinweis aufgenommen, an welchen Gebäudefassaden mit den entsprechenden Auflagen zum Schallschutz zu rechnen ist. Ebenso ist eine grundsätzliche Empfehlung für den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für die vorgenannten Fassaden aufgenommen. Eine planungsrechtliche Festsetzung hierzu ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich, weil im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Sicherung der Lärmschutzanforderungen aufgenommen werden.

## 6 Bodenbelastungen

Im Rahmen einer Boden- und Grundwasseruntersuchung für das Plangebiet wurden im Plangebiet Bodenverunreinigungen festgestellt. Die festgestellten Bodenverunreinigungen beruhen auf Auffüllungen bei der Errichtung des Verwaltungsgebäudes der Firma Christ. Aus den zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen zur Sanierung dieser Bodenverunreinigung wurde festgestellt, dass die Belastungswerte für eine Erklärung als „Altlast“ nach dem Hessischen Altlastengesetz nicht erreicht werden. Es sind jedoch einige Austauschböden abfalltechnisch besonders zu behandeln. Im Hinblick auf die Lage innerhalb des Überschwemmungsbereiches des Mains ist ein Bodenaustausch von Teilbereichen der Auffüllung erforderlich.

Hierzu wurde vom Vorhabenträger durch das Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm am 06.06.2002 ein Sanierungsplan dem Regierungspräsidium in Darmstadt vorgelegt. Das Regierungspräsidium hat mit Schreiben vom 10.06.2002 das Sanierungskonzept bodenschutzrechtlich genehmigt, geändert durch den Änderungsbescheid vom 09.07.02. Danach ist insbesondere der aufgefüllte Boden nördlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Firma Christ teilweise zu entfernen bzw. durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Im Hinblick auf die Tiefe der Bodenbelastungen und des damit verbundenen Aufwandes muss aber ein Rest von belasteten Boden im Planbereich verbleiben. Die hierdurch verbleibende Bodenbelastung stellt jedoch keine Gefährdung der Schutzgüter „Mensch“ oder „Wasser“ dar. Nach dem Sanierungsbescheid des Regierungspräsidiums ist allerdings für diesen Bereich eine Baulast einzutragen,

um bei einem irgendwann zukünftig vorstellbaren Nutzungswechsel eventuell die verbleibende Restmenge herausnehmen zu können.

Da zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ohnehin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, ist in diesem Vertrag zusätzlich die Verpflichtung zur Sanierung gemäß des vorgenannten Sanierungsplanes vereinbart.

Im Hinblick auf die vereinbarte Sanierungsmaßnahme und aufgrund der ermittelten Bodenbelastungen ist im Bebauungsplan keine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet ist“ erforderlich.

## **7 Eingriff / Ausgleich**

Nach § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft, d.h. auch über den Umfang von Eingriff und Ausgleich im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Im Hinblick auf die Ausgleichspflicht für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen, dass das geplante Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt bzw. für das Gelände Baurecht besteht (Bebauungsplan Nr. 16). Zwar können auch im Innenbereich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG erfolgen, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist hierfür aber ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor diesem Hintergrund kann für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes erfolgen. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Hanau GmbH. Es ist vorgesehen eine Transformatorenstation auf dem Grundstück neu zu errichten. Hierauf wird im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Symbol hingewiesen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Systeme der Stadt Hanau. Ein Neubau von Ver- und Entsorgungsanlagen ist dabei nicht erforderlich, da dieses Gelände bisher gewerblich bzw. baulich genutzt war.

Aufgrund der Konzeption ist auch mit einem geringen Niederschlagswasser- bzw. Schmutzwasseranfall zu rechnen, deren Abführung innerhalb der bestehenden Systeme möglich ist. Auch ist nicht mit einem wesentlichen Mehrverbrauch von Trinkwasser zu rechnen.

Durch die Umnutzung dieses bereits bisher gewerblich genutzten Bereiches in ein Wohngebiet entsteht daher keine wesentliche Siedlungszunahme, sodass auf eine ausführliche Darlegung der Belange der Wasserwirtschaft in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Die vorhandene Gasdruckregelstation auf dem Grundstück wird durch die Planung nicht berührt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird symbolhaft auf die vorhandene Gasdruckregelstation hingewiesen.

## **9 Städtebauliche Daten und Kosten**

Gesamtgröße	0,90 ha
Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz	0,05 ha
Baugebietsfläche	0,85 ha

Durch die Wahl des Planverfahrens, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ergeben sich im Übrigen für die Stadt Hanau keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.

### Anlage

- Bestandskarte
- Sanierungsplan Bodenverunreinigungen, Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm