



Stadt Hanau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 18 „Südlich der Lamboystraße“

Inhaltsverzeichnis

- Begründung
- Umweltbericht

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 18
„Südlich der Lamboystraße“**

sowie

**49. Änderung des
Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Südlich der Lamboystraße
Stadt Hanau
Stadtteil Lamboy
im
Parallelverfahren**

Begründungen

gemäß

§ 9 Abs. 8 BauGB und 5 Abs. 5 BauGB

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE **THOMAS EGEL**



ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Hanau-Wolfgang
30.01.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Veranlassung und Ziele	2
3. Vorgaben übergeordneter Planung	3
3.1 Regionalplan.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
4. Plangebiet	4
4.1 Lage.....	4
4.2 Geltungsbereich und Plangebietsgröße.....	4
5. Planung	5
6. Planungsdaten.....	11
7. Verkehrserschließung.....	11
8. Altstandort	11
9. Eingriff / Ausgleich.....	13
10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	13
10.1 Wasserwirtschaftliche Belange	13
10.2 Stromversorgung	16
10.3 Gasversorgung	16

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1996 für den Bereich „Breitscheidstraße – Kleinbömerstraße – Bahnlinie Hanau-Friedberg“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Nr. 49) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 99.1) beschlossen. Es ist hierbei der Bebauungsplan Nr. 28.1 „Karl-Marx-Str./Breitscheidstr. zu ändern.

Aufgrund der in diesem Gebiet erfolgten Umstrukturierung (Aufgabe der Milchzentrale) soll nach Maßgabe des Baugesetzbuches eine städtebauliche Neuordnung herbeigeführt werden.

Gleichzeitig erfolgte ein Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 20.01. bis zum 31.01.1997. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Neugestaltung und Entwicklung dieses Gebietes in Betracht kamen, wurden erörtert.

Anschließend wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet und der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Der Offenlagebeschluss erfolgte am 10.02.2003. Die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.04. bis zum 09.05.2003 statt. In der Offenlage wurden vonseiten der Umweltbehörden Bedenken bezüglich der geplanten Regelung des Lärmschutzes erhoben.

Anschließend ruhte das Verfahren bis Frühjahr 2006, bis ein neuer Investor das Planverfahren wieder aufgriff. Es wurde ein neues Lärmgutachten (Prof. Dr. Gordan, Mainz, Juni 2006) erarbeitet.

Da das BauGB 2004 nur eine Übergangsfrist bis Juli 2006 für das alte Planverfahren ermöglicht, ist nunmehr eine 2. Offenlage durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt und erhält daher eine neue Nummerierung. Die Bezeichnung lautet nun wie folgt:

vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Lamboystraße“

Die FNP-Änderung wird im Verfahren parallel zum Bebauungsplan geführt und erhält die Bezeichnung:

49. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan „Südlich der Lamboystraße“

Die Planungsziele orientieren sich an der an das Plangebiet angrenzenden überwiegenden Wohnnutzung und südlichen gewerblichen Nutzung. Es bietet sich deshalb aufgrund der Lage an, innerhalb des Planungsgebietes ein „Wohnen“ und ein „wohnverträgliches Gewerbe“ auszuweisen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hanau eine andere Nutzung (hier: gewerbliche Nutzung) darstellt, ist er zu ändern und gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu erstellen.

Aufgrund dessen, dass beide Bauleitpläne inhaltlich im engen Zusammenhang stehen und im Parallelverfahren geführt werden, ist die Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB (Begründung zur Flächennutzungsplanänderung) und die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung zum Bebauungsplan) zu einer Begründung zusammengefasst worden.

2. Veranlassung und Ziele

Das i. R. stehende Planungsgebiet, für das eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird, liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28.1 „Karl-Marx-Straße, Breitscheidstraße“, der mit Verfügung vom 01. April 1975 Az.: V/3 – 61 d 04/01 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23. Juni 1975 rechtskräftig geworden ist.

Das Plangebiet ist in diesem Bebauungsplan nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE), bis zu einer 3 geschossigen, geschlossenen Bauweise und mit einer GRZ/GFZ von 0,8/2,0 festgesetzt.

Im Norden schließt sich ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA), im Osten ein Mischgebiet an.

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet neben einem vorhandenen Gewerbegebiet (Plangebiet) konnte aufgrund des Besitzstandes bisher die Gemengelage nicht entzerren.

Das Plangebiet wurde seit 1936 von den Milchwerken Fulda-Lauterbach genutzt. Die Molkerei hat ihren Betrieb im Jahre 1995 aufgegeben. Das Areal liegt seitdem brach. Seit Aufstellungsbeschluss haben sich verschiedene Investoren für die brachliegende Fläche interessiert. Grundsätzlich besteht nur Interesse an der Entwicklung einer Wohnbaufläche auf dem ehemaligen Gelände der Milchzentrale. Die Lage neben einer Bahntrasse erfordert Lärmschutzvorkehrungen, die sich an den gesetzlichen Vorgaben zu orientieren

haben. Darüber hinaus gehende Schutzvorkehrungen sind für den Investor wirtschaftlich nicht umsetzbar.

Ziel ist eine verdichtete, zweigeschossige, in der Regel Reihenhausbauung, zu ermöglichen. Grundsätzlich soll jedoch auch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern- und Einzelhäusern, je nach Verkaufserfolg, gegeben sein.

Nach Süden wird das vorhandene Gewerbegebiet, aufgrund der Bestandssituation und als Pufferzone zum neu geplanten allgemeinen Wohngebiet, zum Teil in ein Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Nutzungen umgewandelt. Anschließend wird die bestehende gewerbliche Nutzung geregelt. Die bestehende gewerbliche Nutzung hat aufgrund der vielfältig vorhandenen Wohnnutzung im Gewerbegebiet grundsätzlich Rücksicht bezüglich der Lärmemissionen zu nehmen (vgl. Gutachten Prof. Gordan).

Aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes, nur verzögert in den Kanal einzuleiten.

3. Vorgaben übergeordneter Planung

3.1 Regionalplan

Gemäß den Darstellungen des festgestellten Regionalplanes Südhessen 2000 liegt das Planungsgebiet nach der Siedlungsstruktur im „Siedlungsbereich-Bestand“. Die städtebauliche Neuordnung in dem Planungsgebiet passt sich somit an die regionalplanerischen Ziele an.

Nach den Zielvorstellungen der Regionalplanung kommen der Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen besondere Bedeutung zu. Dementsprechend passen sich auch hier die Planträger den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an, vorhandene innerörtliche Gewerbebrachen zu reaktivieren.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hanau als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO neu dargestellt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Gebiet der ehemaligen Milchzentrale liegt im Hanauer Stadtteil Lamboy. Das Areal wird im Nordosten von der Kleinbömerstraße, im Südosten von 3 Gewerbebetrieben, im Norden von der Breitscheidstraße und im Westen von der Bahnlinie Hanau-Friedberg begrenzt.

Auf dem Gelände der Milchzentrale befinden sich mittlerweile keine Gebäude mehr. Das Gelände ist eben.

4.2 Geltungsbereich und Plangebietsgröße

Der Geltungsbereich beinhaltet in der **Flur 49**, folgende

Flurstücke:

Bestand/GE

32/107, 32/90, 32/86, 32/84 teilw., 32/51, 32/68, 32/67 und 32/79,

WA/neu

842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879 und 880.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Davon entfallen an:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| • Gewerbegebiet Bestand | 0,52 ha |
| • Wohngebiet neu | 1,02 ha |
| • Verkehrsfläche, neu | 0,16 ha |
| • Verkehrsfläche, Bestand | 0,28 ha |
| • Grünfläche Spielplatz neu | 0,02 ha |

5. Planung

Nach den Planungszielen der Stadt Hanau sollen innerhalb des Planungsgebietes die Flächen einer Wohnnutzung und einer wohnverträglichen Gewerbenutzung zugeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Gebiet im Südosten durch emittierende Gewerbebetriebe, im Westen durch die Bahnlinie Hanau-Friedberg und im Südwesten durch sportliche Einrichtungen vorbelastet ist. Die Gewerbebetriebe an der Kleinbömerstraße sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Die bestehende gewerbliche Nutzung hat aufgrund der vielfältig vorhandenen Wohnnutzung im Gewerbegebiet jedoch grundsätzlich Rücksicht bezüglich der Lärmemissionen zu nehmen (vgl. Gutachten Prof. Gordan).

Nach dem Gutachten sind folgende planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Lärmvorsorge** zu erfüllen:

1. Das Planungsgebiet ist in sich zu zonieren und zwar in:
 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEn) im Sinne von § 6 BauNVO
 allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2. Entlang der Bahntrasse Hanau-Friedberg und vor dem Gebäude des Flurstückes 32/79 ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu installieren.
 Das Bauwerk ist an der den Schienen zugewandten Seite hochschallabsorbierend auszuführen. Diese Ausführung ist erforderlich, um Reflexionen und somit eine Pegelerhöhung an den gegenüberliegenden Wohnhäusern an der Friedberger Straße zu vermeiden.
 Um einen optimalen Schutz vor dem Gewerbelärm zu erreichen ist die 3 m hohe Lärmschutzwand vor dem Gebäude 32/79 direkt an das Gebäude anzuschließen.
 Durch die Installation der Lärmschutzwand wird für die Gebäude in der Bauzeile an der Bahnlinie außerdem erreicht, dass der Beurteilungspegel im Außenbereich und im Erdgeschoss der Westfassaden der Gebäude deutlich und im 1. Obergeschoss noch leicht reduziert wird.

3. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist in den einzelnen allgemeinen Wohngebietsabschnitten (WA 1-3) die erforderliche resultierende Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109, 1989-11 einzuhalten.

Es sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

WA 1:

Aufenthaltsräume an der Westfront im:

DG: erf. $R'_{w, res} = 45 \text{ dB}$ ($S_{w+F/SG} = 0,8$)

OG: erf. $R'_{w, res} = 40 \text{ dB}$ ($S_{w+F/SG} = 0,8$)

WA 2:

Aufenthaltsräume an der Südfront im:

DG: erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$ ($S_{w+F/SG} = 0,8$)

WA 3:

Aufenthaltsräume an der Nordfront im:

DG: erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$ ($S_{w+F/SG} = 0,8$)

Diese Schalldämmung wird jedoch nur dann gewährleistet, wenn die Fenster geschlossen sind. Für die o.g. Aufenthaltsräume in den WA 1-3 zur Bahntrasse hin sollten deshalb zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die eine Belüftung des Raumes, ohne ein Öffnen der Fenster, ermöglichen.

Für folgende Aufenthaltsräume wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen festgelegt:

WA 1: Westfront, OG und DG

WA 2: Südfront, OG und DG

WA 3: Nordfront, DG

Die Schalldämmung der Lüftungselemente ist an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ anzupassen.

4. Die nördliche und nordwestliche Grenz wand des bestehenden Gewerbebetriebes (Kleinbömerstraße Nr. 10) hat eine schallschützende Wirkung auf die nachbarliche Neubebauung. Diese ist planungsrechtlich zu sichern.

Die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im Bebauungsplan eingetragen. Weiterhin ist im Bebauungsplan eine Festsetzung enthalten, dass die Bauzeile entlang der Bahntrasse und die Lärmschutzwand zuerst gebaut werden müssen, damit die schützende Wirkung für die dahinterliegenden Gebäude entstehen kann.

Entsprechend den Vorgaben aus dem Gutachten trifft der Bebauungsplan differenziert nach der besonderen Art der baulichen Nutzung folgende planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Planeintrag):

Die Grundstücksflächen der Gewerbebetriebe an der Kleinbömerstraße 12 und 14 sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Grundstücksfläche des Gewerbebetriebes an der Kleibömerstraße 10 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GENwst) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die nördliche und westliche Grenz wand ist zur Lärmvorsorge und zur Lärminderung zur benachbarten Neubebauung als Immissionsschutzwand festgesetzt.

Bauweise

Alle anderen Gebiete sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem eine zweigeschossige Bebauung in der offenen Bauweise zulässig ist. In der offenen Bauweise sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50m zulässig.

Die offene Bauweise gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke und trägt positiv zum örtlichen Kleinklima bei.

Die offene Bauweise nimmt großen Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes und wird durch die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen ergänzt. Sie ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand und hat mittelbar nachbarschützenden Charakter, weil sie zur Einhaltung der landesrechtlichen Abstände zwingt.

Mit den Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird die Bebauungsdichte einerseits und die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper andererseits bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung drückt sich in der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, in der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie in der Gebäudehöhe aus. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird mit $GRZ / GFZ = 0,4 / 1,2$ bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Werte sind in die Nutzungsschablonen eingeschrieben und orientieren sich an der in § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.

Zur Regelung der Verdichtung und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades bzw. des Stellplatzaufkommens sind folgende Festsetzungen erforderlich, die regeln, dass je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist. Ausnahmsweise sind auch 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die erforderliche Stellplatzanzahl im Plangebiet nachgewiesen werden kann. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen.

Das Planungsgebiet wird im Südwesten von der ehemaligen Bahntrasse vom Nordbahnhof zum Forage Depot (ehemaliges Proviantamt der ehemaligen

Francoiskaserne) begrenzt. Die Bahntrasse soll zurückgebaut werden und mit einem Rad-/Fußweg eine Verbindung zwischen der Lamboystraße und den Grünflächen in der Kinzigau herstellen. Zur Sicherung dieser Verbindung ist am westlichen Plangebietsrand ein öffentlicher Weg festgesetzt worden.

Im Übergang zu den benachbarten Grünflächen (Sportanlagen) und dem zukünftigen Rad-/Fußweg sind im Südwesten des Planungsgebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und private Stellplatzflächen ausgewiesen.

Immissionsschutz § 50 BImSchG

Mit der Umnutzung der „Alten Milchzentrale“ zu einem Wohngebiet wird ein weiterer – städtebaulicher erwünschter – Schritt zur Bereinigung von Gemengelage und zur Stabilisierung und Stärkung der Wohnnutzung im gesamten Stadtteil Lamboy / Tümpelgarten südlich der Lamboystraße erreicht. Im gesamtstädtischen bzw. großräumigen Maßstab liegt jedoch durch die relative Nähe zur Firma Heraeus eine weitere Gemengelage-Problematik vor.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sollen Nutzungen so zueinander geordnet werden, *dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-RL) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden.*

Dieser Trennungsgrundsatz stellt ein Optimierungsgebot dar, ist als solches ebenso der Abwägung zu unterstellen und kann durch andere gewichtige Gründe überwunden werden (BVerWG, Beschluss v. 07.07.2004 – 4 BN 16.04).

Die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) – dient der nationalen Umsetzung der Seveso II- Richtlinie, der zufolge bei „raumwirksamen Vorhaben“ zwischen unter diese Richtlinie fallenden Betrieben und Wohngebieten „angemessene Abstände“ einzuhalten sind, wenn diese Ansiedlungen das Risiko eines Unfalls vergrößern oder die Folgen verschlimmern können.

Auch in Hanau sind mehrere Betriebe vorhanden – darunter die Firma Heraeus –, die als relevant im Sinne dieser Richtlinie anzusehen sind.

Für diese Betriebe sind Kreise mit einem Radius von bis zu 1.500 m zu ziehen, wobei die Kreisradien von einer ersten, seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgenommen Grob-Betrachtung der in den Betrieben verwendeten Stoffen abhängen. Nichtgewerbliche raumbedeutsame Maßnahmen innerhalb

dieser Bereiche machen eine Auseinandersetzung mit der Abstandsthematik im Abwägungsvorgang erforderlich.

Der Abstand zwischen der Südgrenze des neuen Wohngebietes und der Werksgränze der Firma Heraeus beträgt ca. 600 m, der Abstand bis zur Mitte des Werksgeländes ca. 800 m. Abstandsempfehlungen von 500 m (Klasse II) bzw. 900 m (Klasse III) sind im „Leitfaden zur Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit der Störfallkommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 18. Oktober 2005 enthalten.

Grundsätzlich ist zu festzustellen, dass zwischen der Werksgränze der Firma Heraeus und dem geplanten Wohngebiet bereits zahlreiche Wohngebäude und Quartiere, zum Teil seit Jahrzehnten, vorhanden sind und diese teilweise bis unmittelbar an das Werksgelände heranreichen (Bulaustraße, Julius-Leber-Straße, Jahnstraße). Auch im Stadtteil Lamboy-Tümpelgarten sind zahlreiche Wohngebäude vorhanden, die seit Jahrzehnten in geringerer Entfernung zum Werksgelände der Firma Heraeus liegen als das Plangebiet (August-Schärttner-Straße / Tümpelgarten, Querstraße).

Die Umwandlung der bisherigen gewerblichen Fläche in eine Wohnbaufläche innerhalb des Stadtteils Lamboy-Tümpelgarten, der überwiegend der Wohnnutzung dient, führt daher nicht zum Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung mit **geringeren Abständen als bisher vorhanden**.

Das mit B-Plan zur Realisierung angestrebte Vorhaben umfasst 51 Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise (Reihen- und Doppelhäuser), was bei einem statistisch begründeten, regionalplanerischen Ansatz der Belegungsdichte eine Zunahme von ca. 107 Personen bedeutet (s. 6. Planungsdaten). Selbst in der Annahme einer erwarteten Belegungsdichte von 3 Pers./WE ergäbe sich innerhalb eines ca. 11.000 Einwohner umfassenden Stadtteils, welcher durch z. T. deutlich näher am relevanten Betrieb gelegene Wohngebäude geprägt ist, lediglich eine Zunahme von etwa 150 Personen, was sich immer noch im Rahmen der normalen Einwohnerfluktuation bewegte und nur als unwesentliches neues Gefährdungspotenzial angesehen werden kann.

Die stadtstrukturelle Gesamtsituation – und vor allem die derzeit bestehenden Abstände zwischen Betrieb und vorhandener Wohnnutzung – wird durch die geplante Umnutzung nicht verändert.

Die Planung dieses Wohngebietes als für die Innenentwicklung von Hanau relevantes Vorhaben geht davon aus, dass die nicht miteinander verträglichen

Nutzungen – im Gefüge der historisch parallelen Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten nebeneinander sowie der Lage in einem Stadtteil mit bestehender Wohnnutzung in vergleichsweise geringerer Entfernung zu heutigen Betriebsbereichen nach der Seveso-II-RL – in einem Abstand von ca. 800 m voneinander **als räumlich angemessen getrennt** angesehen werden können.

Vor diesem Hintergrund ist damit dem Planungs- und Trennungsgrundsatz des § 50 BtSchG und den Anforderungen des Art. 12 der Seveso-II-RL, nämlich die schädlichen Umwelteinwirkungen und von Unfällen hervorgerufenen Auswirkungen auf dieses neu hinzutretende Wohngebiet und seine Bewohner so weit wie möglich zu vermeiden, in der Gesamtbetrachtung Rechnung getragen. Insgesamt ist daher festzustellen, dass die Umwandlung der „Alten Milchzentrale“ in ein Wohngebiet innerhalb eines größeren Wohnstadtteils nicht zur Verschärfung bzw. Anspannung eines Immissionsschutzkonfliktes führt.

Flächennutzungsplanänderung

Die differenzierten Gebietsfestsetzungen (Baugebiete) des Bebauungsplanes sind analog in die **49. Änderung des Flächennutzungsplanes** zu übertragen und nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1. Nr. 1 BauNVO dargestellt.

6. Planungsdaten

Unter Zugrundelegung des städtebaulichen Gestaltungsplanes können innerhalb des Planungsgebietes max. 51 Häuser auf durchschnittlich 120 bis 300 m² großen Grundstücken entstehen. Das heißt, dass bei einer Haushaltsgröße von 2,1 Personen/Haushalt und unter der Annahme von 1,0 Wohnungen/Wohngebäude innerhalb des Baugebietes ca. 107 Personen neu angesiedelt werden können.

7. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der neu zu bebauenden Flächen (WA) erfolgt an der Westseite der Breitscheidstraße bzw. durch den Anbau an die Breitscheidstraße und die Kleinbömerstraße.

Die innere Erschließung wird als 6,5 m breite Ringsstraße höhengleich als Mischfläche geführt. Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden mindestens 5 Straßenbäume gepflanzt. Die Räder sind für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug geprüft und für geeignet befunden worden.

Am südwestlichen Plangebietsrand ist vor der Grünfläche eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, in der Garagen oder Stellplätze sowie deren Zuwegungen zulässig sind. Eine fußläufige Anbindung kann an den geplanten Rad-/Fußweg hergestellt und somit eine fußläufige Durchgängigkeit aus dem Baugebiet und den Nachbarquartieren gewährleistet werden.

Dungwege sind innerhalb des Wohngebietes geplant, aber nicht öffentlich ausgewiesen.

8. Altstandort

Das Gelände stellt sich derzeit als Gewerbebrache dar. Da es einer Neubebauung zugeführt werden soll, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Voraussetzung ist also, dass vom Boden keine Gesundheitsgefährdungen ausgehen.

Hierzu wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung durch den GEO-CONSULT, Ingenieurgesellschaft für Boden, Wasser Abfall für das Gelände im Jahr 2001 und eine neues Gutachten von ICP im November 2005 durchgeführt (vgl. Gutachten im Anhang).

Durch die Untersuchungen muss die Bebaubarkeit von der Sanierung des Bodens abhängig gemacht werden. Im Durchführungsvertrag wird eine Sanierung des Bodens vereinbart. Eine Bürgschaft wird hierfür festgesetzt. Im Bebauungsplan ist keine weitere Kennzeichnung gemäß des Bodengutachters Herrn Dr. Loll vom 01.08.2006 erforderlich.

Auf die im Bebauungsplan eingeschriebenen Hinweise in Ziffer 3.2 „Abfallwirtschaft“ wird verwiesen.

9. Eingriff / Ausgleich

Der Voreingriffszustand stellt die mögliche Bebauung auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1974 dar. Hiernach verändert sich der mögliche Versiegelungsgrad und damit der Begrünungsanteil auf ca. 70% des Plangebietes zugunsten von Natur und Landschaft. Der alte Bebauungsplan ermöglicht eine überbaubare Fläche von bis zu 80 %, die hiermit vorgelegte Änderung (Neubebauung) nur noch eine überbaubare Fläche von 40%.

Der vorgelegte Bebauungsplan bereitet daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich ist damit nicht zu erbringen.

10. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Darstellung der wasserwirtschaftlichen Belange erfolgt nach dem Merkblatt zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, aufgestellt: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V 39 b, mit Datum vom 01.11.1993.

Wasserversorgung

Die Stadt Hanau mit ihren 7 Stadtteilen wird durch die Stadtwerke Hanau GmbH mit Wasser versorgt.

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Annahme:

51 Häuser mit je 1,0 Wohneinheiten/Gebäude à 2,1 Einwohner

Einwohnerzahl $51 \times 1 \times 2,1 = 107 \text{ E}$

Spez. Wasserbedarf: $q_d = 125 \text{ l/E} \cdot \text{d}$

$Q_d = E \cdot q_d = 107 \cdot 125 = 13.375 \text{ l/d}$

$Q_h = 1/10 \cdot Q_d = 1/10 \cdot 13.375 \text{ l/d} = 1.337 \text{ l/h}$

Die Stadtwerke Hanau stellen hierfür ausreichend Wasser zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt aus dem Netz des Stadtteiles Lamboy.

Das geplante Baugebiet kann mit der erforderlichen Trinkwassermenge und Löschwassermenge versorgt werden.

Die aus dem Trinkwassernetz bereit zu stellende Löschwassermenge (Grundsatz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) nimmt die Stadtwerke Hanau mit 48 cbm/h an. Die Menge steht aus dem vorgelagerten Netz zur Verfügung. Der erforderliche Speicherraum für eine Löszeit von > 2 h ist vorhanden.

Nachweis über den sparsamen Umgang mit Wasser

Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet wird der Einbau von Zisternen im Bebauungsplan empfohlen. Teilweise werden Rigolen bei den Baumaßnahmen und begrünte Dächer und Carports vorgesehen (vgl. Anlage 5, Versiegelungsnachweis)

Das aufgefangene Wasser ist zur Nutzung für die Hausgärten bestimmt und trägt somit zur Einsparung von Trinkwasser bei.

Die Nutzung des aufgefangenen Niederschlagswassers für die Toiletten-spülung wird ebenfalls empfohlen.

Nachweis der Möglichkeiten des technischen Anschlusses an das bestehende Netz, über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und somit auch an das bestehende Wasserversorgungsnetz. Die Wasserleitung wird über die geplanten Straßen in das Neubaugebiet verlängert.

Die im DVGW-Merkblatt W 403 geforderten Versorgungsdrücke werden von den Stadtwerken Hanau geprüft.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt gemäß RPS 2000 in keinem Bereich, der für die Grundwassersicherung vorgesehen ist.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bodenversiegelung

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl unter das zulässige Höchstmaß laut BauNVO sowie durch die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen

Belägen bei den Stellplätzen und Gebäudezuwegungen (siehe Bebauungsplan) wird eine Verringerung an Bodenversiegelung erzielt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist aufgrund der geringen Freiflächengröße nicht geplant. Versickerungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiete

Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 70 f HWG.

Abwasser

Kanalisation

Die Stadt Hanau wird weitestgehend im Mischsystem entwässert.

Das geplante Baugebiet wird ebenfalls im Mischsystem erschlossen. Die Zuführung und Einleitung zusätzlicher Schmutz- und Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet wurde im Vorfeld untersucht und die bestehende Kanalisation nicht für ausreichend befunden. Die Niederschlagswässer können nur verzögert aufgenommen werden. Eine Rückhalteanlage ist daher in Form eines vergrößerten Kanals (Rückhaltekanal) innerhalb des Baugebietes geplant.

Kläranlage

Die Abwässer der Stadt Hanau werden in einer mechanisch-biologischen und chemischen Kläranlage der Reinigung unterzogen. Im Abwasser enthaltene Kohlenstoff-, Stickstoff- und Phosphorverbindungen werden weitestgehend eliminiert.

Das gereinigte Abwasser erfüllt die vom Gesetzgeber vorgegebenen Einleitungsparameter in einen öffentlichen Vorfluter, im vorliegenden Fall den Main.

Die Zuführung und Einleitung zusätzlicher Schmutz- und Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet wurde im Vorfeld untersucht und die neue Kläranlage für ausreichend befunden.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Bereich des geplanten Baugebietes ergeben sich Erkenntnisse, die einen Altlastenverdacht begründen (vgl. Ziffer 8 der Begründung).

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz gesichert. Energieversorger sind die Stadtwerke Hanau GmbH.

10.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch einen Anschluss an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Hanau geprüft.

aufgestellt im Auftrag:

i-Plan
Güterbahnhofstr. 1
63450 Hanau

durch

Planungsgruppe **Thomas Egel**
Hanau - Wolfgang, den 30.01.2007

.....
Dipl. Ing. T. Egel

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

Magistrat der
Stadt Hanau
Hanau, den

Siegel

.....
(Müller)
Baudezernent

Anlage 1

Umweltbericht

Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Lamboystraße“

sowie

49. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Hanau

im

Stadtteil Lamboy

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE **THOMAS EGEL**



ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPANUNG
Hanau-Wolfgang
30.01.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
2.1 Ziel des Vorhabens.....	2
2.2 Angaben zum Standort.....	2
2.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden.....	3
2.4 Festsetzungen	3
3. Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung.....	7
3.1 Regionalplan.....	7
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Landschaftsplanerisches Gutachten.....	7
4. Prüfmethoden.....	7
4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	7
4.2 Untersuchungsunterlagen.....	7
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	8
5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	8
5.1 Baubedingte Wirkfaktoren	8
5.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren.....	9
6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	9
6.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion	9
6.2 Schutzgut Mensch	9
6.3 Schutzgut Pflanzen.....	10
6.4 Schutzgut Tier.....	10
6.5 Schutzgut Boden	10
6.6 Schutzgut Wasser.....	11
6.7 Schutzgut Luft.....	11
6.8 Schutzgut Klima.....	11
6.9 Schutzgut Landschaft/Stadtbild	12
6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
6.11 Schutzgüter-Wechselwirkungen	12
7. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen.....	12
7.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	12
7.1.1 Schutzgut Mensch	12
7.1.2 Schutzgut Tier und Pflanzen.....	12
7.1.3 Schutzgut Boden.....	13
7.1.4 Schutzgut Wasser	13
7.1.5 Schutzgut Klima/Luft.....	13
7.1.6 Schutzgut Landschaft/Stadtbild.....	13
7.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	14
7.3.1 Schutzgut Mensch	14
7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	14

7.3.3	Schutzgut Boden.....	14
7.3.4	Schutzgut Wasser.....	14
7.3.5	Schutzgut Klima / Luft.....	15
7.3.6	Schutzgut Landschaft	15
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
8.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen	
	Lösungsvorschläge.....	15
8.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
8.2	Standortalternativen.....	15
8.3	Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl	15
9.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.	16
10.	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	16
11.	Quellenverzeichnis zum Umweltbericht.....	18

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 16.12.1996 die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99.1 „Südlich der Lamboystraße“ beschlossen. Gleichzeitig erfolgte ein Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 20.01. bis zum 31.01.1997.

Anschließend wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet und der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Der Offenlagebeschluss erfolgte am 10.02.2003. Die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.04. bis zum 09.05.2003 statt.

In der Offenlage wurden vonseiten der Umweltbehörden Bedenken bezüglich der geplanten Regelung des Lärmschutzes erhoben.

Anschließend ruhte das Verfahren bis im Frühjahr 2006, bis ein neuer Investor das Planverfahren wieder aufgriff. Es wurde ein neues Lärmgutachten (Prof. Dr. Gordan, Mainz, Juni 2006) erarbeitet.

Da das BauGB 2004 nur eine Übergangsfrist bis Juli 2006 für das alte Planverfahren ermöglicht, ist nunmehr eine 2. Offenlage durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt und erhält daher eine neue Nummerierung. Die Bezeichnung lautet nun wie folgt:

vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Lamboystraße“

Die FNP-Änderung wird im Verfahren parallel zum Bebauungsplan geführt und erhält die Bezeichnung:

49. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan „Südlich der Lamboystraße“

Mit dem BauGB-2004 wurde eine generelle Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für städtebauliche Planungen und Vorhaben eingeführt.

Gemäß § 2a BauGB (Umweltbericht) sind in dem Umweltbericht nach der Anlage des Gesetzbuches die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen darzulegen.

In Ergänzung zur Planbegründung und zum Fachgutachten Eingriffs-/Ausgleichsplan des Bebauungsplanes „Südlich der Lamboystraße“ werden in den nachfolgenden Ausführungen die Umweltmedien hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben bewertet. Bewertungsgrundlage sind die bisher im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Sondergutachten (siehe Anhang) sowie eigene Erhebungen.

Es ist hierbei zu beachten, dass es sich bei der Planfläche nicht um eine unbeplante Außenbereichsfläche, sondern um ein rechtskräftiges gewerbliches Baugebiet im Innenbereich handelt. Der alte Rechtsplan, mit einer bis zu 100 % möglichen Versiegelung, ist daher als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

2.1 Ziel des Vorhabens

Ziel des Bauleitplanes besteht darin, Baurecht für ein Wohngebiet, im Übergangsbereich für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung und anschließend für ein Gewerbegebiet zu schaffen. Das neue Wohngebiet soll sich aufgrund der Lage städtebaulich in den Charakter eines städtisch verdichteten Stadtteils einfügen. Um einerseits eine flexible Vermarktung des Geländes zu ermöglichen und andererseits einer zu hohen Verdichtung entgegenzuwirken werden im Durchführungsvertrag max. 51 Wohneinheiten festgeschrieben.

Die Erschließung erfolgt über einen kleinen verkehrsberuhigten Ring, der an die Breitscheidstraße angebunden wird. Eine Hauszeile wird direkt über die Kleibömerstraße erschlossen. Hier sind vorwiegend Doppelhäuser vorgesehen, um eine ausreichende Vorgartengestaltung zu ermöglichen, bzw. nicht zu viele Stellplätze anzuordnen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche des Rings werden 5 Straßenbäume gepflanzt.

2.2 Angaben zum Standort

Das Gebiet der ehemaligen Milchzentrale liegt im Hanauer Stadtteil Lamboy. Das Areal wird im Nordosten von der Kleinbömerstraße, im Südosten von 3 Gewerbebetrieben, im Norden von der Breitscheidstraße und im Westen von der Bahnlinie Hanau-Friedberg begrenzt.

Auf dem Gelände der Milchzentrale befinden sich mittlerweile keine Gebäude mehr. Das Gelände ist eben.

2.3 Umfang des Vorhabens zum Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Davon entfallen an:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| • Gewerbegebiet Bestand | 0,52 ha |
| • Wohngebiet neu | 1,02 ha |
| • Verkehrsfläche, neu | 0,16 ha |
| • Verkehrsfläche, Bestand | 0,28 ha |
| • Grünfläche Spielplatz neu | 0,02 ha |

Der mögliche Versiegelungsgrad basiert auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1974 dar.

Der alte Bebauungsplan ermöglichte eine überbaubare Fläche (GE, GRZ 0,8) von bis zu 80 %, die hiermit vorgelegte Änderung nur noch eine überbaubare Fläche von 40% im Bereich des Wohngebietes (WA, GRZ 0,4). Die restlichen Flächen werden wie bisher auch als Gewerbegebiet (GE, GRZ 0,8) festgesetzt.

Damit wird weniger Grund und Boden wie im Urplan vorgesehen, in Anspruch genommen.

Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die ebenfalls als eine Verbesserung des derzeitigen planungsrechtlichen Zustandes anzusehen sind.

Die vorkommenden Vegetationsstrukturen sind i.d.R. geringwertig, eine Erhaltensnotwendigkeit besteht nicht. Lediglich der markante, nicht einheimische Götterbaum im Nordwesten hat eine erhöhte Bedeutung für das Stadtbild.

Der vorgelegte Bebauungsplan bereitet daher keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich ist damit nicht zu erbringen.

2.4 Festsetzungen

Bebauung

Nach den Planungszielen der Stadt Hanau sollen innerhalb des Planungsgebietes die Flächen einer Wohnnutzung und einer wohnverträglichen Gewerbenutzung zugeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Gebiet im Südosten durch emittierende Gewerbebetriebe, im Westen durch die Bahnlinie Hanau-Friedberg und im Südwesten durch sportliche Einrichtungen

vorbelastet ist. Die Gewerbebetriebe an der Kleinbömerstraße sind genehmigt und genießen Bestandsschutz. Die bestehende gewerbliche Nutzung hat aufgrund der vielfältig vorhandenen Wohnnutzung im Gewerbegebiet jedoch grundsätzlich Rücksicht bezüglich der Lärmemissionen zu nehmen (vgl. Gutachten Prof. Gordan).

Nach dem Gutachten sind folgende planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Lärmvorsorge zu erfüllen:

1. Das Planungsgebiet ist in sich zu zonieren und zwar in:
 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEnwst) im Sinne von § 6 BauNVO
 allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
2. Entlang der Bahntrasse Hanau-Friedberg und vor dem Gebäude des Flurstückes 32/79 ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu installieren. Das Bauwerk ist an der den Schienen zugewandten Seite hochschallabsorbierend auszuführen. Diese Ausführung ist erforderlich, um Reflexionen und somit eine Pegelerhöhung an den gegenüberliegenden Wohnhäusern an der Friedberger Straße zu vermeiden.

Durch die Installation der Lärmschutzwand wird für die Gebäude in der Bauzeile an der Bahnlinie außerdem erreicht, dass der Beurteilungspegel im Außenbereich und im Erdgeschoss der Westfassaden der Gebäude deutlich und im 1. Obergeschoss noch leicht reduziert wird.

3. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist in den einzelnen allgemeinen Wohngebietsabschnitten (WA 1-3) die erforderliche resultierende Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109, 1989-11 einzuhalten.

Es sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

WA 1:

Aufenthaltsräume an der Westfront im:

DG: erf. $R'_{w, res} = 45 \text{ dB}$ ($S_{w+F/SG} = 0,8$)

OG: erf. $R'_{w, res} = 40 \text{ dB}$ ($S_{w+F/SG} = 0,8$)

WA 2:

Aufenthaltsräume an der Südfront im:

DG: erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$ ($S_{w+F/SG} = 0,8$)

WA 3:

Aufenthaltsräume an der Nordfront im:

DG: erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$ ($S_{w+F/SG} = 0,8$)

Diese Schalldämmung wird jedoch nur dann gewährleistet, wenn die Fenster geschlossen sind. Für die o.g. Aufenthaltsräume in den WA 1-3 zur Bahntrasse hin sollten deshalb zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die eine Belüftung des Raumes, ohne ein Öffnen der Fenster, ermöglichen.

Für folgende Aufenthaltsräume wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen festgelegt:

WA 1: Westfront, OG und DG

WA 2: Südfront, OG und DG

WA 3: Nordfront, DG

4. Die nördliche und nordwestliche Grenz wand des bestehenden Gewerbebetriebes (Kleimbömerstraße Nr. 10) hat eine schallschützende Wirkung auf die nachbarliche Neubebauung. Diese ist planungsrechtlich zu sichern.

Die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist im Bebauungsplan eingetragen.

Entsprechend den Vorgaben aus dem Gutachten trifft der Bebauungsplan differenziert nach der besonderen Art der baulichen Nutzung folgende planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Planeintrag):

Die Grundstücksflächen der Gewerbebetriebe an der Kleimbömerstraße 12 und 14 sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Grundstücksfläche des Gewerbebetriebes an der Kleimbömerstraße 10 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GENwst) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die nördliche und westliche Grenz wand ist zur Lärmvorsorge und zur Lärminderung zur benachbarten Neubebauung als Immissionsschutzwand festgesetzt.

Alle anderen Gebiete sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem eine zweigeschossige Bebauung in der offenen

Bauweise zulässig ist. In der offenen Bauweise sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50m zulässig. Die offene Bauweise gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke und trägt positiv zum örtlichen Kleinklima bei. Die offene Bauweise nimmt großen Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes und wird durch die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen ergänzt. Sie ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand und hat mittelbar nachbarschützenden Charakter, weil sie zur Einhaltung der landesrechtlichen Abstände zwingt.

Mit den Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird die Bebauungsdichte einerseits und die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper andererseits bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung drückt sich in der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, in der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie in der Gebäudehöhe aus.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird mit $GRZ / GFZ = 0,4 / 1,2$ bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Werte sind in die Nutzungsschablonen eingeschrieben und orientieren sich an der in § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.

Das Planungsgebiet wird im Südwesten von der ehemaligen Bahntrasse vom Nordbahnhof zum Forage Depot (ehemaliges Proviantamt der ehemaligen Francoiskaserne) begrenzt. Die Bahntrasse soll zurückgebaut werden und mit einem Rad-/Fußweg eine Verbindung zwischen der Lamboystraße und den Grünflächen in der Kinzigaue herstellen. Zur Sicherung dieser Verbindung ist am westlichen Plangebietsrand ein öffentlicher Weg festgesetzt worden.

Im Übergang zu den benachbarten Grünflächen (Sportanlagen) und dem zukünftigen Rad-/Fußweg sind im Südwesten des Planungsgebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und private Stellplatzflächen ausgewiesen.

Die differenzierten Gebietsfestsetzungen (Baugebiete) des Bebauungsplanes werden analog in die **49. Änderung des Flächennutzungsplanes** zu übertragen und nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1. Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3. Planungsvorgaben und deren Berücksichtigung

3.1 Regionalplan

Gemäß den Darstellungen des festgestellten Regionalplanes Südhessen 2000 liegt das Planungsgebiet nach der Siedlungsstruktur im „Siedlungsbereich-Bestand“. Die städtebauliche Neuordnung in dem Planungsgebiet passt sich somit an die regionalplanerischen Ziele an.

Nach den Zielvorstellungen der Regionalplanung kommen der Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen besondere Bedeutung zu. Dementsprechend passen sich auch hier die Planträger den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an, vorhandene innerörtliche Gewerbebrachen zu reaktivieren.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hanau als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO neu dargestellt.

3.3 Landschaftsplanerisches Gutachten

Im landschaftsplanerischen Gutachten Stadt Hanau vom Mai 2003 wird die Fläche als Wohngebiet dargestellt.

4. Prüfmethoden

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Umweltbericht erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie über die unmittelbar angrenzenden Flächen, insbesondere bezüglich Klima, Landschaftsbild und Erholungsnutzung.

Die Bearbeitung der Schutzgüter erfolgt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB 2004. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

4.2 Untersuchungsunterlagen

Grundlage für die Untersuchung waren die vorliegenden Gutachten zum Thema Boden, Klima, Lärm und Landschaftsplanung.

4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Es wird eine Beschreibung der tatsächlichen und der rechtlichen Bestandssituation (bestehender Bebauungsplan mit der Darstellung als Gewerbegebiet) getrennt vorgenommen.

5.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Tatsächliche Situation

Durch die Baumaßnahme im Rahmen des Wohngebietes wird kaum natürlich anstehender Boden, sondern vorwiegend Bauschutt versiegelt.

Der Wasserhaushalt wird gestört, indem das Regenwasser nicht ungehindert versickern kann und z. T. in die Kanalisation geleitet wird. Der Grundwasserspiegel wird kleinflächig durch die Baumaßnahmen zu Leitungsverlegungen und durch Kellerbauten verändert.

Das Kleinklima wird sich auf der Fläche von einem z.T. Offenlandklima (Brachfläche und versiegelte Flächen/Bauflächen) zu einem Siedlungsklima mit Aufwärmgebieten verändern. Es wird ein geringes Kaltluftstehungsgebiet entfallen. Eine hiervon ausgehende Beeinträchtigung von Siedlungsflächen wird nicht merklich sein.

Die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren aufgrund der jungen Brachvegetation nicht bedeutsam. Vorher und nacher wird aufgrund der innersrädischen Lage nicht mit seltenen Arten gerechnet.

Das Stadtbild wird sich von einer Baulückenbrache in eine städtisch gestaltete Siedlungsfläche positiv verändern.

Im Gebiet ist aufgrund der Vornutzung nicht mit Bodendeckmäler zu rechnen.

Rechtliche Situation (Bebauungsplan Bestand GE)

Durch die Baumaßnahme im Rahmen des Wohngebietes wird die Fläche erheblich entsiegelt.

die Störung des Wasserhaushaltes wird reduziert, es wird weniger Wasser in die Kanalsisation eingeleitet.

Das Kleinklima wird sich durch die geringer Versiegelung und den höheren Grünflächenanteil verbessern.

Die Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren der Gewerbeflächen wird sich im Wohngebiet erhöhen. Mit seltenen Arten ist jedoch nicht zu rechnen.

Das Stadtbild wird sich von einer Baulückenbrache in eine städtisch gestaltete Siedlungsfläche positiv verändert.

Im Gebiet ist aufgrund der Vornutzung nicht mit Bodendeckmäler zu rechnen.

5.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Tatsächliche Situation

Die nutzungsbedingten Wirkfaktoren betreffen vor allem den Mensch durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vor allem auf der Breidscheidstraße und damit einhergehenden geringen Lärm- und Immissionsbelastung parallel der Breitscheidstraße.

Rechtliche Situation (Bebauungsplan Bestand GE)

Die nutzungsbedingten Wirkfaktoren betreffen auf den Mensch verändern sich von gewerblichem LKW-Verkehrsaufkommen in vorwiegend PKW-Verkehrsaufkommen parallel der Breitscheidstraße.

6. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Die Auflistung der Schutzgüter erfolgt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB 2004. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Es wird nur eine Beschreibung aufgrund der rechtlichen Bestandssituation (bestehender Bebauungsplan mit der Darstellung als Gewerbegebiet) vorgenommen.

6.2 Schutzgut Mensch

Belästigungen können über Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern indirekt erfolgen (z.B. Klima). Infolge der ortsüblichen Bauweise und der Realisierung, wie auch unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und technischen Richtlinien zum Lärm- und Immissionsschutz ist jedoch i.d.R. nur von eng begrenzten Wirkungen während der Bauzeit auszugehen.

Nach Bebauung der Randzonen des Plangebietes ist jedoch die derzeit vorhandene Wohnbebauung im Osten und Norden weitgehend abgeschirmt. Anlagebedingt bzw. in Verbindung mit der Bevölkerungszunahme durch das gepl. Wohngebiet kommt es zu geringen Verkehrszunahmen im vorhandenen Straßennetz, die zu geringen Belästigungen der dort ansässigen Bevölkerung führen können.

Die geplanten Wohnbebauung der gewerblichen Brachfläche wird zu einer Verbesserung des Stadtbildes führen.

6.3 Schutzgut Pflanzen

Reale Vegetation

Die auf den beiden Projektgebieten vorgefundenen Biotoptypen, die 2005 durch eine Bestandsaufnahme erfasst wurden, sind:

- Ruderalflächen
- Verkehrsgrünfläche
- Einzelbäume
- versiegelte Fläche (Gebäude und Verkehrs-/Lagerfläche)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Projektgebiet keine erhaltensnotwendige Vegetationsbestände aufweist. Die einzelnen nennenswerten Gehölze mittleren Alters sind in der Regel nicht einheimisch oder standortgerecht. Im Rahmen der Baumaßnahmen sollte im Einzelfall die zumutbare Erhaltungsfähigkeit jedoch geprüft werden.

6.4 Schutzgut Tier

Die spärliche junge Brachevegetation und das Verkehrsbegleitgrün bieten in der innerstädtischen Lage für die heimische Tierwelt nur einen unzureichenden Lebensraum. Das Projektgebiet weist keine zoologisch wertvollen Flächen auf.

6.5 Schutzgut Boden

Im Plangebiet wurde der Boden durch Baumaßnahmen verändert, vermischt und versiegelt, natürlich anstehender Boden ist nicht mehr vorhanden. Ein Boden/Altlastengutachten wurde erstellt und kann eingesehen werden.

Zu untersuchende Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es nicht zu Verlusten an belebter Bodenoberfläche. Es wird weniger Boden wie bisher zulässig versiegelt.

6.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Eine potenzielle Grundwasserbeeinträchtigung wird gegenüber dem Urplan durch verringerte Versiegelungsmöglichkeiten reduziert.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind nicht im Projektgebiet vorhanden.

Eine Wasserverschmutzung ist nach den gesetzlichen Anforderungen und dem anzuwendenden Stand der Technik nicht zu erwarten (Ableitung des Abwassers in geschlossenem Kanalsystem, Versickerung von Straßenabwässern in zentralen Versickerungsanlagen, keine Einleitung in bestehende Vorfluter, Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken).

6.7 Schutzgut Luft

Stäube, gasförmige Emissionen und Wärmeentwicklungen aus dem Gebiet sind in für Wohngebiete ortsüblichem sehr geringem Umfang zu erwarten. Es ist von einem lokal begrenzten Wirkungsbereich ohne wesentliche Belästigungen auszugehen. Evtl. kumulative Wirkungen mit Vorbelastungen (bestehende Immissionen) sind in relevanter Form nicht zu erwarten.

6.8 Schutzgut Klima

Klimagutachten

Das Klimagutachten der Stadt Hanau von 1992 stellt das Plangebiet z.T. als „Thermischer Belastungsraum“ und z.T. als „Fläche mit klimatisch geringer bis neutraler Ausgleichsfunktion (Stadtrandklima) dar. In den Planungshinweisen wird empfohlen: Reduzierung von Emissionen, Verbesserung von Luftaustausch, Immissionsschutzpflanzungen, Flächenentsiegelung“.

Zum Zeitpunkt des Gutachtens war das Plangebiet zu ca. 70 % versiegelt und bebaut. Die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Milchzentrale wurden inzwischen flächendeckend beseitigt und das Gelände weitgehend entsiegelt. Zurzeit stellt es sich als dünn begrünt Brache auf Bauschutt dar.

Kaltluftabfluss

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langweiliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzweiliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstige Vegetation für die Entstehung der Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt so das Plangebiet aufgrund der derzeitigen zum Teil offenen Brachevegetation auf Bauschutt mäßig zur Kaltluftentstehung bei.

6.9 Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Es gehen von dem Vorhaben keine Wirkungen aus, die negative nachhaltige visuelle und strukturelle Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Es ist stattdessen mit einer erheblichen Verbesserung der heutigen Situation zu rechnen.

6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf zu schützende Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor. In Anbetracht der Vornutzung ist hiermit auch nicht zu rechnen.

6.11 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Es kommt zu keinen negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, da der bisherige Bebauungsplan in allen Punkten eine schlechtere Situation ermöglichen würde.

7. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

7.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

7.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die im Lärmgutachten empfohlenen Maßnahmen zur Schallminderung an den Gebäuden und zur Errichtung einer hochschallabsorbierenden 3m hohen Lärmschutzwand zur Bahn und zum Gewerbebetrieb auf Flurstück 32/68 können die Lärmbeeinträchtigungen spürbar gemindert werden. Nähere Einzelheiten hierzu sind dem Lärmgutachten (Prof. Gordan, Juli 2006) zu entnehmen.

Die potenzielle Beeinträchtigung durch den Gewerbelärm auf das Wohngebiet wird durch eine Bauflächenzonierung und durch die Festsetzung einer bestehenden 2,60 m hohen Wand als Lärmschutzwand geregelt.

7.1.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Gärten bzw. Grünflächen anzulegen.

7.1.3 Schutzgut Boden

Um den Versiegelungsgrad des Bodens zu minimieren, wurde statt der im alten Bebauungsplan zulässigen GRZ von 0,8 nur eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Stellplätze werden in wasser- und luftdurchlässigen Belägen hergestellt und mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Garten- oder Grünflächen angelegt.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen aller Gebäude kann in Zisternen gesammelt werden und wird dann zu Gartenbewässerung oder ggfls. als Brauchwasser zur Verfügung stehen. Weiterhin wird zum verzögerten Niederschlagswasserabfluss ein Rückhaltekanal eingebaut.

Ein Eingriff wird in Anbetracht des bestehenden Bebauungsplans nicht erfolgen.

7.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Eine Durchgrünung der gesamten Fläche trägt zur positiven Beeinflussung der Sauerstoff- bzw. Schadstoffbilanz bei.

7.1.6 Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Der bereits bestehende Eingriff in das Schutzgut Landschaft/Stadtbild durch die bisherige Gewerbebrache wird durch die geplante Bebauung durch folgende Festsetzungen minimiert werden:

- die Gebäudehöhe im WA wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.
- die interne Erschließungsstraße wird mit Bäumen bepflanzt.
- durch die Begrünungsmaßnahmen wird das Projektgebiet grünordnerisch in das Stadt-/Landschaftsbild integriert.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Voreingriffszustand stellt die mögliche Bebauung auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1974 dar.

Der alte Bebauungsplan ermöglichte eine überbaubare Fläche (GE, GRZ 0,8) von bis zu 80 %, die hiermit vorgelegte Änderung nur noch eine überbaubare Fläche von 40% im Bereich des Wohngebietes (WA, GRZ 0,4). Die restlichen Flächen werden wie bisher auch als Gewerbegebiet (GE, GRZ 0,8) festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die bereits erwähnt wurden, die ebenfalls als eine Verbesserung des derzeitigen planungsrechtlichen Zustandes anzusehen sind.

Die vorkommenden Vegetationsstrukturen sind i.d.R. geringwertig, eine Erhaltensnotwendigkeit besteht nicht. Lediglich der markante, nicht einheimische Götterbaum im Nordwesten hat eine erhöhte Bedeutung für das Stadtbild.

Der vorgelegte Bebauungsplan bereitet daher keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich ist damit nicht zu erbringen.

7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

7.3.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird nur geringfügig durch die Verkehrslärmimmissionen seitens der Breitscheidstraße beeinträchtigt.

Innerhalb des Wohnbaugebietes werden Schallschutzvorkehrungen an den Fenstern zur Bahntrasse vorgenommen sowie eine 3 m hohe Lärmschutzwand gebaut. Es bleiben geringfügige Beeinträchtigungen im Rahmen des gesetzlich zulässigen Maßes, insbesondere für den Außenbereich bestehen.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen (siehe insgesamt die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen).

7.3.3 Schutzgut Boden

Gegenüber dem Urplan und in Anbetracht des flächig vorkommenden Bauschuttes wird es zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation kommen.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Gegenüber dem Urplan und in Anbetracht der flächendeckend zulässigen Bodenversiegelung wird es zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation kommen. Es wird weniger Boden versiegelt, der Versickerungsgrad wird steigen, Zisternen werden empfohlen und ein Rückhaltekanal wird eingebaut.

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber dem Urplan und in Anbetracht der flächendeckend zulässigen Bodenversiegelung wird es zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation kommen.

7.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Stadt- und Landschaftsbild wird sich mit einer ordnungsgemäßen Bebauung verbessern.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

8.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Projektgebietes würden die gewerblichen Brachflächen mittelfristig mit Gewerbebauten besiedelt. Der Versiegelungsgrad würde bei bis zu 100 % liegen und damit der Boden- und Wasserhaushalt sowie das Kleinklima erheblich beeinträchtigt. Die Stadtsituation würde in diesem bereits vorbelasteten Stadtraum weiter negativ belastet. Die inzwischen fast flächendeckenden umliegenden Wohnnutzungen würden beeinträchtigt.

8.2 Standortalternativen

Das Projektgebiet stellt eine sinnvolle Nutzung einer innerstädtischen Baulücke bzw. Brachfläche dar. Der Standort bietet sich aufgrund der innerstädtischen Lage für eine Wohnbebauung an. Alternativstandorte sind daher nicht weiter zu diskutieren.

8.3 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Ziel der Stadt ist unter den Rahmenbedingungen einer verträglichen Verdichtung eine umwelt- und sozialverträgliche Baustruktur zu entwickeln. Eine höhere Verdichtung konnte dabei an dieser Stelle angestrebt werden.

Zu der vorgelegten Nutzungsgliederung in ein allgemeines Wohngebiet, ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen und einem Gewerbegebiet besteht als Alternative das flächendeckende Gewerbegebiet zu belassen oder ein Mischgebiet zu entwickeln. Bei Belassen der bestehenden Ausweisung als

Gewerbegebiet würden die in Ziffer 8.1 genannten Belastungen und Entwicklungen auftreten.

Die Entwicklung eines Mischgebietes würde die hohen Belastungen des Gewerbegebietes reduzieren. Es wäre jedoch schwierig eine ordnungsgemäße bauliche Entwicklung zu kontrollieren, mit der Folge, dass sich an diesem Standort doch ein Wohngebiet ohne ausreichenden Lärmschutz entwickeln würde. Daher hat sich die Stadt Hanau zu der vorgelegten Flächengliederung entschlossen. Unter diesen Gesichtspunkten wurde der vorliegende Entwurf entwickelt.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Boden, Wasser Biotop, Luft, Klima, Landschaft und Kultur werden als nicht erheblich eingestuft.

Die Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Mensch (Lärm) sind durch die geplanten Festsetzungen ebenfalls nicht erheblich. Für die Einhaltung ist der Bauherr bzw. der planende Architekt und falls ein Bauantrag gestellt wird, die Bauaufsicht der Stadt Hanau zuständig.

10. Zusammenfassung des Umweltberichts

Auf dem ehemals gewerblich genutzten Gelände der Milchzentrale im Ortsteil Lamboy soll ein kleines Wohngebiet entwickelt werden. Das Gelände ist durch Altlasten vorbelastet, die zu sanieren sind. Es bestehen Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet durch die Bahntrasse am westlichen Rand und durch gewerbliche Nutzungen im Süden. Diese Beeinträchtigungen werden durch eine 3 m hohe Lärmschutzwand zur Bahn und zum Flurstück 32/68 und bautechnischen Vorkehrungen an den Gebäuden auf das rechtlich zumutbare Maß reduziert.

In dem ca. 1 ha großen Wohngebiet können max. 51 Baugrundstücke bzw. Wohneinheiten entstehen und ca. 107 Einwohner neu angesiedelt werden.

Die Fläche liegt zurzeit brach, alle Gebäude wurden abgerissen und das Gelände mit Bauschutt planiert. Es hat sich hierauf eine junge nicht erhaltensnotwendige Ruderalvegetation entwickelt. Nur einzelne markante Bäume sind auf dem Gelände zu finden, die jedoch ebenfalls, aufgrund ihres

nur mittleren Alters oder der fremdländischen Art nicht erhaltensnotwendig sind.

Die Beeinträchtigung des Gebietes wird in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope, Luft, Klima, Landschaft, Kultur als gering eingestuft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch, sind vor allem die Lärmimmissionen zu nennen. Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Lärmschutz vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen (3m hohe hochschallabsorbierende Lärmschutzwand) und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Schalldämmung der Außenbauteile an den Gebäuden reduzieren die Lärmimmissionen auf die festgelegten, gesetzlichen Grenzwerte, sodass insgesamt von einer umweltverträglichen Lösung auszugehen ist.

Die Oberflächenwässer aus dem Projektgebiet werden in eine Regenrückhalteanlage eingeleitet. Somit wird eine deutliche Entlastung des Kanalsystems bzw. der Kläranlage erreicht.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan eine wesentliche höhere Versiegelung bzw. höhere Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden.

11. Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

Prof. Dr. Gordan
Gutachten zu den Lärmimmissionen
Mainz, Juli 2006

PLANUNGSGRUPPE **ZEÖ**
Bebauungsplan „Südlich der Lamboystraße“, Stadt Hanau
Hanau-Wolfgang, August 2006

PLANUNGSGRUPPE **ZEÖ**
Eingriffs-/Ausgleichsplan zum Bebauungsplan „Südlich der Lamboystraße“,
Stadt Hanau
Hanau-Wolfgang, August 2006

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Regionalplan Südhessen 2000
Darmstadt, im November 2000

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG
Darmstadt, im Januar 2000

INSTITUT FÜR KOMMUNALE WIRTSCHAFT UND PLANUNG (IKU)
Neue Umweltprüfungen in der Bauleitplanung (Fachtagung)
Frankfurt, März 2002

MAGISTRAT DER STADT HANAU
Flächennutzungsplan
Hanau, 01.02.1982

MAGISTRAT DER STADT HANAU
Landschaftsplanerisches Gutachten
Hanau, Mai 2003

IFP
Klimagutachten der Stadt Hanau
Offenbach, Oktober 1992

Geo-Consult
Umwelttechnische Bodenuntersuchung
Büdingen, Juli 2001

ICP
Umwelttechnische Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung
November 2005

Aufgestellt im Auftrag:

i-Plan
Güterbahnhofstr. 1
63450 Hanau

durch:

Planungsgruppe **Thomas Egel**
Hanau - Wolfgang, den 30.01.2007

.....
Dipl. Ing. T. Egel

Dem Umweltbericht wird zugestimmt:

Magistrat der
Stadt Hanau
Hanau, den

Siegel

.....
(Müller)
Baudezernent

Anlage 4

Eingriffs-/Ausgleichsplan

Eingriffs-/Ausgleichsplan
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18
"Südlich der Lamboystraße"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 28.1
„Karl-Marx-Str./Breitscheidstr.“)
der
Stadt Hanau
im Stadtteil Lamboy

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE **THOMAS EGEL**



ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Hanau-Wolfgang
30.01.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Einleitung.....	1
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums	1
2.1 Lage.....	1
2.2 Naturräumliche Einordnung	1
2.3 Flächennutzungen	1
2.4 Boden	1
2.5 Wasser	2
2.6 Klima.....	2
2.7 Vegetation	3
2.8 Fauna	4
2.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	4
2.10 Schutzgebiete	4
3. Planung	5
3.1 Aussagen des Regionalplanes	5
3.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes	5
3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	5
3.4 Bebauungsplan.....	5
4. Eingriff / Ausgleich.....	6
4.1 Eingriffsminimierung	6
4.2 Bilanzierung.....	7

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

Aufgrund der sich in diesem Gebiet vorgesehenen Umstrukturierung soll für Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1975 eine städtebauliche Neuordnung erfolgen.

Die Planungsziele orientieren sich an der an das Plangebiet angrenzenden überwiegenden Wohnnutzung. Es bietet sich deshalb aufgrund der Lage an, innerhalb des Planungsgebietes ein „Wohnen“ und ein „wohnverträgliches Gewerbe“ auszuweisen.

Mit dem ca. 2 ha großen Plangebiet beabsichtigt die Stadt Hanau im Stadtteil Hanau der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu eröffnen, auf Teilflächen Wohnraum, vorwiegend in Doppelhäusern und Reihenhäusern, zu finden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums

2.1 Lage

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in der Stadt Hanau im Stadtteil Hanau/Lamboy. Es befindet sich südlich der Lamboystraße, zwischen Kleiboernerstraße und Bahntrasse Hanau/Friedeberg.

Das Gelände ist eben.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört dieser Bereich zur Haupteinheit Untermainebene und zur Untereinheit Wilhelmsbad-Wolganger-Flugsandgebiet.

2.3 Flächennutzungen

Fast die gesamte Fläche liegt brach. Nur im südlichen Bereich wird eine bestehende gewerbliche Nutzung mit in das Plangebiet einbezogen.

Nach Westen grenzt die Bahntrasse, nach Süden Grünflächen/Tennisplatz/Bolzplatz nach Osten Mischbauflächen und nach Norden Wohnbauflächen an.

2.4 Boden

Im Plangebiet wurde der Boden durch Baumaßnahmen verändert, natürlich anstehender Boden ist nicht mehr vorhanden. Ein Boden-/Altlastengutachten wurde erstellt und kann eingesehen werden. Vor Baubeginn wird der Boden saniert.

2.5 Wasser

Grundwasser

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstock beträgt 5-15 l/s. Es ist ein Porengrundwasserleiter. Es liegt ein durchlässiger Grundwasserleiter mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Von seiner Beschaffenheit her ist das Grundwasser mit einer Gesamthärte von >18°d.H. hart. Es ist ein Gebiet mit erhöhtem, örtlich störendem Eisen- und Mangangehalt des Grundwassers.

Oberflächenwasser

Ein Oberflächengewässer befindet sich nicht im Plangebiet.

2.6 Klima

Der Planungsraum ist großklimatisch dem Bereich des warm gemäßigten Regenklimas (Klimaklassifikation von Köppen) zuzuordnen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 650 mm/Jahr. Das Niederschlagsmaximum ist in den Sommermonaten zu verzeichnen.

Klimagutachten

Das Klimagutachten der Stadt Hanau von 1992 stellt das Plangebiet z.T. als „Thermischer Belastungsraum“ und z.T. als „Fläche mit klimatisch geringer bis neutraler Ausgleichsfunktion (Stadttrandklima) dar. In den Planungshinweisen wird empfohlen: Reduzierung von Emissionen, Verbesserung von Luftaustausch, Immissionsschutzpflanzungen, Flächenentsiegelung“.

Zum Zeitpunkt des Gutachtens war das Plangebiet zu ca. 70 % versiegelt und bebaut. Die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Milchzentrale wurden inzwischen flächendeckend beseitigt und das Gelände weitgehend entsiegelt. Zurzeit stellt es sich als dünn begrünt Brache auf Bauschutt dar.

Kaltluftabfluss

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzweiliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstige Vegetation für die Entstehung der Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

Aus kleinklimatischer Sicht trägt so das Plangebiet aufgrund der derzeitigen zum Teil offenen Brachevegetation auf Bauschutt mäßig zur Kaltluftentstehung bei.

2.7 Vegetation

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Planungsraum würde als potentielle natürliche Vegetation ein feuchter Eichen-Buchenwald vorkommen.

Reale Vegetation

Die auf dem Planungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen, die im Juni 2006 durch eine aktuelle Bestandsaufnahme erfasst wurden, sind:

- Ruderalflächen
- Verkehrsgrünfläche
- Einzelbäume
- versiegelte Fläche (Gebäude und Verkehrs-/Lagerfläche)

Ruderalfläche und Pioniergehölzen auf Bauschutt

Zum Zeitpunkt des Planbeginns im Jahr 2001 war das Plangebiet zu ca. 70 % versiegelt und bebaut. Die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Milchzentrale wurden inzwischen flächendeckend beseitigt und das Gelände weitgehend entsiegelt. Zurzeit stellt es sich als dünn begrünt, ca. 3-jährige Brache auf Bauschutt dar.

Es handelt sich um wärmeliebende krautigen Ruderalfluren mit erstem Gehölzaufwuchs und im südlichen Bereich bis zu ca. 30jährigem Gehölzaufwuchs und gärtnerischen Anpflanzungen. Diese Biotoptypen sind weitverbreitet und nicht gefährdet.

Arten z.B:

Glatthafer	Arrhenatherum elatius
Weißes Labkraut	Galium album
Weißer Steinklee	Melilotus alba
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Goldrute	Solidago canadensis
Rainfarn	Chrysanthemum vulgare
Landreitgras	Calamagrostis epigejos
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Heckenrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus sectio
Robinie	Robinia pseudoacacia
Kiefer	Pinus sylvestris

Liguster	Ligustrum vulgare
Birke	Betula alba
Fichte	Picea abies
Blaufichte	Picea pungens glauca
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Pappeln	Populus hybrida

Verkehrsgrünfläche

Die Verkehrsgrünflächen an der Breitscheidstraße sind mit ca. 30 –50 Jahre alten Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*) bewachsen. Die Gehölze sind erhaltenswürdig aber nicht erhaltensnotwendig. Bei einer Inanspruchnahme der Fläche sollten Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Einzelbäume

Einzelbäume und Baumreihen sind in untergeordneter Wertigkeit über das Gelände verteilt. Im Norden sind hier ca. 40jährige Robinien und Hybridpappeln zu nennen. Im mittleren Bereich an der Mauer eine ca. 20jährige Birke und eine Robinie. Eine Ausnahme bildet ein markanter Götterbaum (*Ailanthus altissima*) im Alter von 30-50 Jahre im nordwestlichen Bereich. Es handelt sich hier aber um einen nicht einheimischen Baum.

versiegelte Fläche (Gebäude und Verkehrs-/Lagerfläche)

Der Teil der als gewerbliche Baufläche beplante Raum ist bereits durch Gebäude, Lagerflächen und Verkehrsflächen versiegelt.

2.8 Fauna

Eine faunistische Aufnahme erfolgte nicht und wird auch aufgrund der Siedlungsbrache und des hohen Versiegelungsgrad nicht für erforderlich gehalten.

2.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Landschaftlich ist der Planungsraum gering strukturiert. Der Planungsraum ist kaum einsehbar.

Eine Nutzung für die Feierabenderholung erfolgt nicht.

2.10 Schutzgebiete

Schutzgebiete werden von dem Planungsraum nicht berührt.

Geschützte Biotope gemäß §15d HeNatG liegen nicht vor.

3. Planung

3.1 Aussagen des Regionalplanes

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die zu beplanende Fläche als "Siedlungsbereich/Bestand" dargestellt. Die Sportflächen und die Grünflächen im Süden sind als „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

3.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Der Landschaftsrahmenplan enthält für das Plangebiet die Aussage „Siedlungsbereich/Bestand“.

3.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist die Fläche der ehemaligen Milchzentrale als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren in eine Wohnbaufläche geändert.

3.4 Bebauungsplan

Nach den Planungszielen der Stadt Hanau sollen innerhalb des Planungsgebietes die Flächen der ehemaligen Milchzentrale als allgemeines Wohngebiet und die bestehenden gewerblichen Nutzungen am Südrand einer wohnverträglichen Gewerbenutzung bzw. einem Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Hierbei ist zu beachten, dass das Gebiet im Südosten durch emittierende Gewerbebetriebe, im Westen durch die Bahnlinie Hanau-Friedberg und im Südwesten durch sportliche Einrichtungen vorbelastet ist.

Das Planungsgebiet wird daher in sich zониert und zwar in:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (GRZ 0,8)
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GENwst) im Sinne von § 6 BauNVO (GRZ 0,8)
- allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (GRZ 0,4)

Entlang der Bahntrasse Hanau-Friedberg ist eine Lärmschutzwand erforderlich. Weitere detaillierte Festsetzungen enthält der Bebauungsplan aufgrund eines Lärmgutachtens.

Im Bereich des Wohngebietes wird eine wesentlich geringere überbaubare Fläche (GRZ 0,4 mit Begrünungsauflagen) als im ursprünglichen Bebauungsplan (GRZ 0,8) festgesetzt.

4. Eingriff / Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 5 HENatG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

4.1 Eingriffsminimierung

Maßnahmen zur Minimierung eines Eingriffs sind solche, die direkt auf dem Plangebiet stattfinden. Unterstützt werden diese minimierenden Maßnahmen durch eine vorlaufende, die Umwelt schonende Planung.

Der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen vermindert werden:

** Beschränkung der Versiegelung/Maßnahmen zur Wasserrückhaltung*

- Die Stellplätze die Gebäudezuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.
- Eine Eingrünung und Durchgrünung der gesamten Fläche erfolgt.
- Als Maßnahme zu einem sparsamen Wasserverbrauch wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen aller Gebäude in Zisternen zu sammeln und auf den Grundstücken zu verwenden. Die Brauchwassernutzung für die Toilettenspülung wird empfohlen.
- Ein Rückhaltekanal wird eingebaut.

** Maßnahmen für das Landschaftsbild*

- Die Gebäudehöhe wird im Bereich des neuen Wohngebietes auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.
- Auf den öffentlichen Verkehrsflächen des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.

** Maßnahmen für Flora und Fauna*

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Gärten bzw. Grünflächen anzulegen.

4.2 Bilanzierung

Der Voreingriffszustand stellt die mögliche Bebauung auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1974 dar.

Der alte Bebauungsplan ermöglichte eine überbaubare Fläche (GE, GRZ 0,8) von bis zu 80 %, die hiermit vorgelegte Änderung nur noch eine überbaubare Fläche von 40% im Bereich des Wohngebietes (WA, GRZ 0,4). Die restlichen Flächen werden wie bisher auch als Gewerbegebiet (GE, GRZ 0,8) festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die im vorhergehenden Absatz der Eingriffsminimierung bereits erwähnt wurden, die ebenfalls als eine Verbesserung des derzeitigen planungsrechtlichen Zustandes anzusehen sind.

Die vorkommenden Vegetationsstrukturen sind i.d.R. geringwertig, eine Erhaltensnotwendigkeit besteht nicht. Lediglich der markante, nicht einheimische Götterbaum im Nordwesten hat eine erhöhte Bedeutung für das Stadtbild.

Der vorgelegte Bebauungsplan bereitet daher keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich ist damit nicht zu erbringen.

Aufgestellt im Auftrag:

i-Plan
Güterbahnhofstr. 1
63450 Hanau

durch

Planungsgruppe **Thomas Egel**
Hanau - Wolfgang, den 30.01.2007

.....
Dipl. Ing. T. Egel



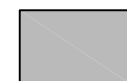
Stand Juni 2006

M. 1 : 1000

LEGENDE



Geltungsbereich
des Bebauungsplanes



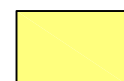
Gebäude



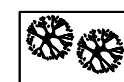
versiegelte Fläche



Ruderalfläche auf Bauschutt
mit Gehölzaufwuchs



Verkehrsgrünfläche



Bäume

Biotoptypen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

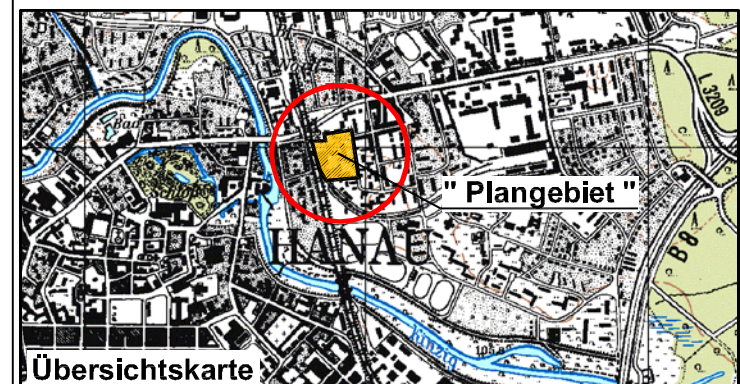
Bestandsplan

Landschaftsplan
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Plan Nr. 18

"Südlich der Lamboystraße"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Plan Nr.28.1
"Karl Marx-Straße / Breitscheidstraße")

Stadt Hanau
Stadtteil Lamboy



Projekt Nr.	Maßstab	Entwickelt	Egel
06037-00	1 : 1000	Bearbeitet	Egentenmeier
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	30.01.2007

PLANUNGSGRUPPE

THOMAS EGEL

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

SIEMENS TECHNOPARK / TGZ

RODENBACHER CHAUSSEE 6

63457 HANAU - WOLFGANG

PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75

e-Mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de

www.Planungsgruppe-EGEL.de

