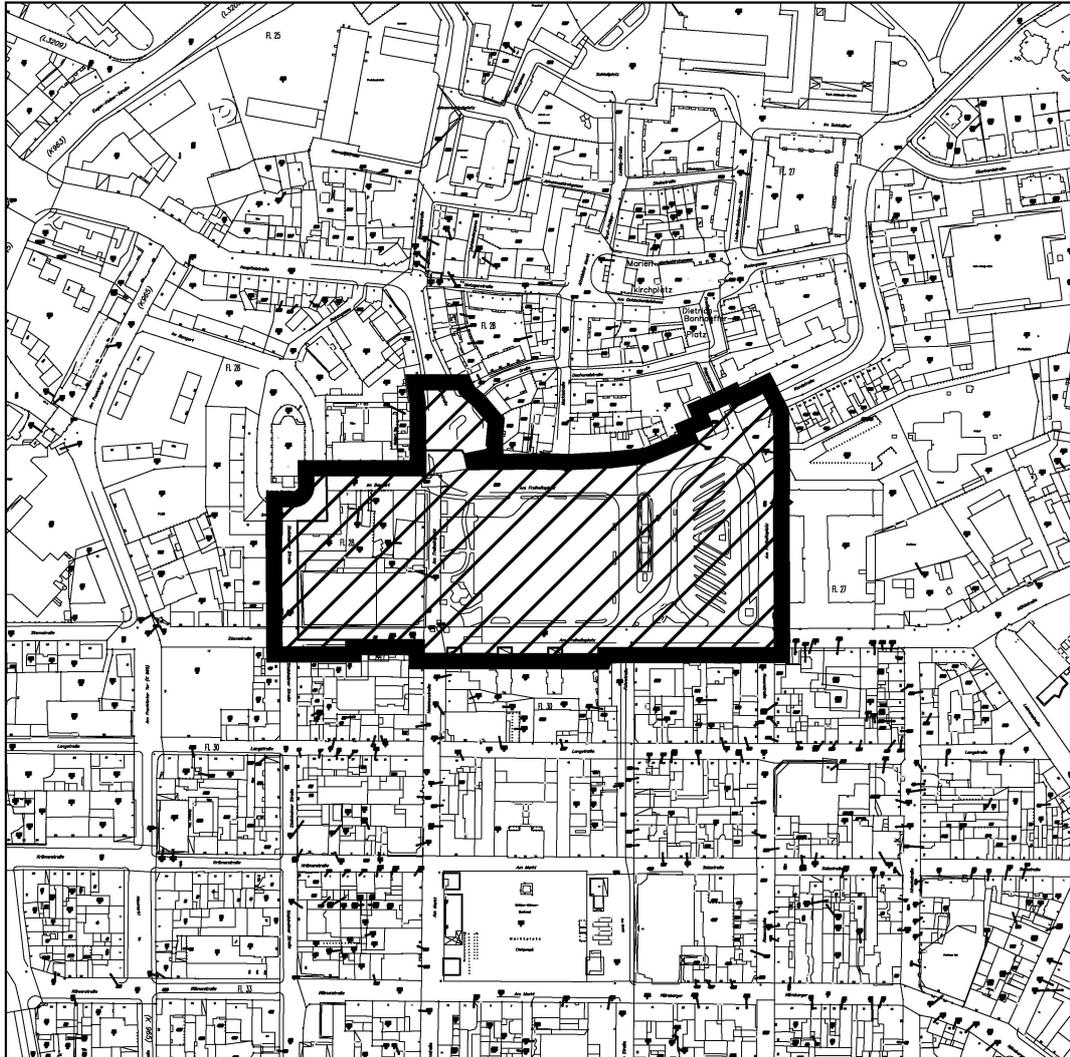




Hanau
Brüder Grimm Stadt



Übersichtskarte M 1 : 5.000

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Entwicklung Freiheitsplatz"

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf: PAN Planungsgesellschaft mbH

Stand: 21.11.2011

TEIL I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	6
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
2.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Landesplanung und Raumordnung	8
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Hanau/Regionaler Flächennutzungsplan	9
2.3	Informelle Planungen und Entwicklungskonzepte für das Plangebiet	9
2.4	Übersicht des Aufstellungsverfahrens	12
2.5	Vorliegende Gutachten und Untersuchungen	12
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET	24
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	24
3.2	Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur	24
3.3	Verkehr / Erschließung	26
3.4	Eigentumsverhältnisse	26
3.5	Ver- und Entsorgung	27
4.	VORHABENBESCHREIBUNG UND PLANUNGSKONZEPT	27
4.1	Vorhabenbeschreibung	27
4.2	Zentraler Omnibusbahnhof ZOB	29
4.3	Erschließungskonzept Individualverkehr	30
4.4	Energiekonzept	32
5.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	35
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	36
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	36
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	38
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	40
5.3	Öffentliche Verkehrsflächen	41
5.4	Stellplätze und deren Zufahrten	43
5.5	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	43
5.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	43
5.7	Ver- und Entsorgung	44
5.8	Anpflanzen von Bäumen	45
5.9	Erhalt von Bäumen	45
5.10	Dachbegrünung	45
5.11	Regelungen zur Durchführung des Vorhabens	46
5.12	Städtebauliche Übersichtsdaten	46
6.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	46
6.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	46
6.1.1	Erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § (3) 1 BauGB	46
6.1.2	Zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § (3) 1 BauGB	48
6.1.3	Öffentliche Auslegung gemäß § (3) 2 BauGB	49
6.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligungen	51
6.2.1	Scoping-Termin 30.09.2010 gemäß § (4) 1 BauGB	51
6.2.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § (4) 1 BauGB, Vorentwurf 17.11.10	51

6.2.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § (4) 1 BauGB, Vorentwurf 26.05.11	52
6.2.4	Behördenbeteiligung gem. § (4) 2 BauGB, Entwurf 01.08.11	53
6.3	Verkehrliche Belange	54
6.4	Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes	63
6.5	Belange des Arten- und Baumschutzes	68
6.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	71
6.7	Belange des Denkmalschutzes	73
6.8	Belange des Bodenschutzes (Altlasten/Kampfmittel)	81
6.9	Belange der Zentrenverträglichkeit.....	83
6.10	Planungsalternativen.....	90
6.11	Sonstige Nachbarbelange	91
6.12	Zusammenfassung des Durchführungsvertrages	95
7.	KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS UND ZUR PLANREALISIERUNG	98
8.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	98
TEIL II – UMWELTBERICHT.....		99
1.	EINLEITUNG	99
1.1	Kurzdarstellungen der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	99
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	100
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTSCHUTZGÜTER. 103	
2.1	Schutzgut Mensch.....	103
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	103
2.3	Schutzgut Boden.....	109
2.4	Schutzgut Wasser	111
2.5	Schutzgut Klima und Luft	112
2.6	Schutzgut Landschaft.....	113
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	113
2.8	Wechselwirkungen	114
3.	PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....	116
3.1	Auswirkungen auf den Menschen	116
3.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	120
3.3	Auswirkungen auf den Boden.....	122
3.4	Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser	122
3.5	Auswirkungen auf Klima und Luft	123
3.6	Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	125
3.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	126
4.	PROGNOSE DER UMWELTWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)	127
5.	MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER UMWELTWIRKUNGEN	128
5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	128
5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	129
6.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	130
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	131

7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	131
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	131
7.3	Maßnahmen zum Monitoring.....	131
8.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	132

Anlagen:

- I. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 (7) BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ vom 17.11.2010
- II. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 (7) BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ vom 26.05.2011
- III. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 (7) BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ vom 01.08.2011
 - III.1 Anlage: Denkmalpflegerisches Gutachten über das „Ypsilonhaus“ am Freiheitsplatz 14 in Hanau, Dr.-Ing. Sid Auffarth, Hannover, 10. Oktober 2011
 - III.2 Anlage: Beurteilung/Feststellung der Beeinträchtigungen durch Verschattung und Erdrückungswirkung am Objekt Freiheitsplatz 14 infolge geplanter Neubebauung im direkten nördlichen Anschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Dr. Georg Vigh, Darmstadt, 08.10.2011
1. Vorhabenkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“, Stand 21.11.2011
2. Nutzungsstruktur Bestand zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, Stand 31.03.2011
3. Nutzungstypen (Biotopkartierung Bestand) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, Stand 27.04.2011
4. Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)
5. Bericht zur archäologischen Voruntersuchung, Schürfbeobachtung März 2010 auf dem Freiheitsplatz, Hanau, Archäologische Ausgrabungen Frank Lorscheider, Wiesbaden, ohne Datum
 - 5.1 Bericht zur archäologischen Voruntersuchung, Suchschnitt auf dem Freiheitsplatz, Hanau, Archäologische Ausgrabungen Frank Lorscheider, Wiesbaden, 26.11.2010
 - 5.2 Schreiben Frank Lorscheider zur archäologischen Befundlage Westteil des Bebauungsplangebietes, vom 17.3.2011
6. Geotechnische und umwelttechnische Erkundung – Orientierendes Baugrundgutachten und Abfalltechnisches Gutachten – Untergrundmodell, DrP, Wörth am Rhein, 30.03.2010

7. Sachverständigengutachten zur Baumwertermittlung, Gartenbau Sachverständigenbüro Zorn, Usingen, 07.06.2010
- 7.1 Eingehende Untersuchungen von 13 Bäumen auf dem Freiheitsplatz, Gartenbau Sachverständigenbüro Zorn, Usingen, 19.11.2010
8. Sachverständigengutachten, Arbeitsstelle für Baumstatik Thomas Sinn, Bad Vilbel, 20.11.2010
9. Bioökologische Untersuchungen auf dem Freiheitsplatz, Hanau, Franz-Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 19.07.2010
10. Klimatologische Expertise zum Bauvorhaben auf dem Freiheitsplatz in Hanau, Deutscher Wetterdienst, Abteilung Klima- und Umweltberatung, Offenbach, September 2010
- 10.1 Klimatologische Expertise zur Erweiterung des Bauvorhabens auf dem Freiheitsplatz in Hanau, Deutscher Wetterdienst, Abteilung Klima- und Umweltberatung, Offenbach, Juni 2011
11. Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, Hochheim am Main, Oktober 2010
- 11.1 Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, Teil II – Erweiterung - Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, Hochheim am Main, 02.05.2011
- 11.2 Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, Teil III – Erweiterung - Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, Hochheim am Main, 1. August 2011
- 11.3 Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Am Freiheitsplatz Nr. 14 - Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, Hochheim am Main, 03.11.2011
12. Abstandsflächen Literaturquartier zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, RKW Architekten, Düsseldorf, 26.07.2011
- 12.1 Abstandsflächen Literaturquartier zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, RKW Architekten, Düsseldorf, 18.10.2011
13. Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammoor, 04. April 2011
14. Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau, Masuch + Olbrisch GmbH, Oststeinbek, 18.11.2010
- 14.1 Verkehrstechnische Untersuchung, 1. Ergänzung, Masuch + Olbrisch GmbH, Oststeinbek, 04.04.2011
15. Freiflächenkonzept Der Neue Freiheitsplatz, GTL-Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 26.05.2011

16. Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammoor , 27.04.2011
- 16.1 Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau – Berücksichtigung der maximal zulässigen Baukörper und Aufbauten, LairmConsult GmbH, Hammoor, 16.11.2011
17. Luftschadstoffuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammoor , 14.04.2011
18. Hydrogeologisches Gutachten Neubau Einkaufszentrum Freiheitsplatz, GEOlogik GmbH, Münster, 21.02.2011
19. Wirkungsanalyse EKZ Freiheitsplatz Hanau, BulwienGesa AG, Hamburg, Entwurf 21. April 2011
20. Plausibilitätskontrolle Hanau – Freiheitsplatz, Berechnungsergebnisse, CIMA GmbH, München, 05.05.2011
21. Verträglichkeitsuntersuchung zur Errichtung eines Einkaufszentrums in Hanau – Plausibilitätsprüfung, Untersuchungsbericht, CIMA GmbH, München, 19.05.2011
22. Ergänzende Stellungnahme zu maximalen Verkaufsflächen am Freiheitsplatz in Hanau, CIMA GmbH, München, 18.07.2011
23. Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau - Konzeptentwicklung zum ZOB-Betrieb und zur Linienführung in der Innenstadt - Teilbericht ZOB Freiheitsplatz, Dr. Ing. Volker Blees - Verkehrslösungen, Darmstadt, 15.07.2011
24. Bodengrundgutachten zum Bauvorhaben Einkaufszentrum Freiheitsplatz, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 12.07.2011
25. Abfallrechtliche Bewertung inkl. Verwertungs-/Entsorgungskonzept zum Bauvorhaben Einkaufszentrum Freiheitsplatz, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 15.07.2011
26. Gestaltungsleitplan Innenstadt – Teil A: Gestaltungskonzeption Straßen und Plätze, GTL Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, 26.05.2011

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 28.06.2010 auf Antrag des Vorhabenträgers den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ in der Hanauer Innenstadt gefasst und den Aufstellungsbeschluss vom 04.09.2007 für den Bebauungsplan Nr. 104 „Freiheitsplatz“ für den östlichen Teilbereich aufgehoben. In der Sitzung vom 11.04.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen westlich des Freiheitsplatzes, zwischen Sternstraße, Steinheimer Straße und Im Bangert gefasst und den Bebauungsplan Nr. 104 auch für den westlichen Teilbereich aufgehoben.

Im Zuge einer umfassenden städtebaulichen Gesamtentwicklung für die Innenstadt von Hanau, hat die Stadt Hanau ein Vergabeverfahren im Wege des „Wettbewerblichen Dialogs“ zur gemeinsamen Entwicklung der innerstädtischen Bebauung mit einem privaten Partner durchgeführt. Dieses Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge gemäß europäischem Vergaberecht kommt bei besonders komplexen Stadtentwicklungsprojekten zur Anwendung. In einem dreistufigen Verfahren erfolgte im ersten Schritt eine Aufforderung an Unternehmen Teilnahmeanträge zu stellen, aus denen geeignete Bewerber ermittelt wurden. In der Dialogphase (2. Schritt) wurden gemeinsam von den Teilnehmern Lösungen, entsprechend der Projektbeschreibung des Auftraggebers, erarbeitet. Im dritten Schritt wurden die Bieter zur Angebotsabgabe für das erarbeitete Lösungskonzept aufgefordert. Der Vorteil dieses Verfahrens ist, dass bereits vor der Abgabe der Angebote vom Auftraggeber und den Bewerbern Lösungen erarbeitet werden, die dann Inhalt der Angebote sind. Der Auftraggeber kann aktiv am Lösungsprozess mitwirken und muss nicht nach Angebotsabgabe die verschiedenen Lösungskonzeptionen auswerten. Genauso können die Bewerber bei der Konzepterarbeitung besser auf die Bedürfnisse des Auftraggebers eingehen und das Angebot auf das gewählte Lösungskonzept ausrichten.

Inhalt des wettbewerblichen Dialogs in der Stadt Hanau war die Aufwertung und Verknüpfung der Platzfolgen und deren Verbindungen in der Hanauer Innenstadt. Diese beinhaltet den Schlossplatz, den Altstädter Markt, den Neustädter Markt, den Freiheitsplatz sowie den Platz der Wallonisch-Niederländischen Kirche. Diese fünf Plätze sind bezüglich ihrer Geschichte, Funktion und Gestaltung sehr unterschiedlich. Diese Unterschiede herauszuarbeiten und die mannigfachen Qualitäten der Stadträume aufzuzeigen und zu stärken, ist das Ziel, wobei auf die geeignete Nutzungsverteilung der urbanen Charakteristika Wohnen, Handel und kommunale Einrichtungen im Verlauf der Konzepterarbeitung besonderes Augenmerk gelegt wurde. Parallel sollte für eine gute Verbindung der Platzräume gesorgt werden, was die Plätze als Teile einer Platzfolge erkennen lässt.

Die Umsetzung der Ergebnisse des wettbewerblichen Dialogs steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt, soweit erforderlich, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür schafft. Der Vorhabenträger hat für den Bereich des Freiheitsplatzes die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB beantragt.

Der Freiheitsplatz befindet sich im Zentrum der Platzfolge an der Nahtstelle zwischen Altstadt und Neustadt und entstand nach dem Schleifen der Stadtbefestigung auf der Fläche des historischen Glacis¹. Gegenwärtig wird der östliche Teil als Busbahnhof und der westliche Bereich als Stellplatzanlage für die Hanauer Innenstadt genutzt. Im wettbewerblichen Dialog wurde als ein Defizit die Größe des Platzes benannt, die das Zusammenfügen von Altstadt und Neustadt verhindert. Das für den Freiheitsplatz erarbeitete Konzept wird unter Punkt 4 ‚Planungskonzept‘ detailliert beschrieben.

Mit der Umgestaltung des Freiheitsplatzes einschließlich der Optimierung des ZOB als einem Schritt in der Gestaltung der Platzfolge bietet sich für Hanau die Chance, die städtebaulichen Qualitäten der Innenstadt herauszuarbeiten und defizitäre Strukturen zu beseitigen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die während des wettbewerblichen Dialogs formulierten städtebaulichen Ziele, wie eine verbesserte Dimensionierung und Nutzung des Platzes, planungsrechtlich umgesetzt werden. Ein wesentliches Element dieses Bebauungsplanes war zunächst die Errichtung eines Einkaufszentrums auf dem Freiheitsplatz in einer Größenordnung von ca. 15.000 m² Verkaufsfläche in Verbindung mit öffentlichen kulturellen Einrichtungen, wie der Stadtbibliothek und dem Stadtarchiv, auf das sich das Vorhaben des Vorhabenträgers zunächst beschränkte. Diese Kombination aus Einzelhandels- und Kultur-einrichtung soll Impuls- und Stabilisierungswirkung für die Hanauer Innenstadt entfalten.

Nach der ersten frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden vom 22.11. bis 31.12.2010 ergaben sich viele Hinweise darauf, die leerstehende Handelsimmobilie westlich des Freiheitsplatzes in das städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren, um aus diesem Bereich zu erwartende städtebauliche Missstände durch die Erweiterung der Planung zu beheben und ebenso einen weiteren Impuls für die Entwicklung der Innenstadt zu geben. Auch können die verkehrlichen Probleme, die sich aus der Einbindung der Tiefgarage unterhalb des geplanten Stadtplatzes und des Busbahnhofes ergaben, in dem neuen Konzept auf eine deutlich bessere Weise gelöst werden.

Der Vorhabenträger hat sich erfolgreich um die Flächen bemüht und der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde auf seinen Antrag entsprechend ausgeweitet. Mit dem Erweiterungskonzept zu dem Vorhaben ergeben sich Verkaufsflächen für den Handel von ca. 22.500 m².

In der den Freiheitsplatz umschließenden Bebauung, sind bereits Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Mit Hilfe der zusätzlichen Verkaufsfläche kann das Angebot verbessert werden. Gleichzeitig wird Hanau seiner oberzentralen Versorgungsfunktionen gerecht.

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 73 ‚Hanauer Innenstadt‘. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan, der keine qualifizierten städtebaulichen Festsetzungen trifft. Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 73 für im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überplant.

¹ Eine in Richtung Festungsbau leicht ansteigende Erdaufschüttung vor dem Festungsgraben.

2. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Hanau ist Oberzentrum und hat damit auch eine entsprechende Versorgungsfunktion für das Umland. Diese Versorgungsfunktion erfüllt die Hanauer Innenstadt auf Grund von Attraktivitätsschwächen gegenüber konkurrierenden Zentren nur noch teilweise. Die geplante Festsetzung von Kerngebietsflächen, in denen auch die Errichtung von Handelseinrichtungen zulässig ist, ermöglicht einen zentralörtlichen Bedeutungszuwachs und das Rückholen von Kaufkraftabflüssen.

Damit besteht grundsätzlich eine Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/RheinMain

Die Verbandskammer des Planungsverbandes hat in ihrer Sitzung vom 23.04.2008 das Regionale Einzelhandelskonzept mit einer Reihe von Vorgaben als Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und die Geschäftsstelle beauftragt, die Kerninhalte in den Regionalen Flächennutzungsplan zu integrieren. Dies ist zwischenzeitlich geschehen und der Regionale Flächennutzungsplan ist am 17.10.2011 in Kraft getreten.

Eckpunkte der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen sind u.a.:

- In den Ober- und Mittelzentren des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main werden zentrale Versorgungsbereiche gebietsscharf dargestellt. Sie sind künftige Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- Versorgungskerne werden gebietsscharf abgegrenzt. Diese Versorgungskerne dürfen durch großflächige Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sie sind Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.
- Für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden in den Mittel- und Oberzentren der Region geeignete Ergänzungsstandorte ausgewiesen.

Die genannten Eckpunkte des REHK bestehen nunmehr als raumordnerische Ziele, an die eine Anpassungspflicht der Städte und Gemeinden besteht. Die Innenstadt von Hanau und somit das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 ist als Versorgungskern dargestellt. Der „Zentrale Versorgungsbereich“ in der Hanauer Innenstadt umfasst den Versorgungskern und geht vor allem im Südwesten (Bereich Postcarré) und Nordwesten darüber hinaus. Er besitzt gemäß Regionalem Flächennutzungsplan teilregionale Ausstrahlung.

Die Stadt Hanau geht davon aus, dass die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglichen erweiterten großflächigen Einzelhandelsansiedlungen von rund 22.500 m² Verkaufsfläche auch den Zielen der Raumordnung entsprechen, da der Erweiterungsbereich auch im Bestand Verkaufsflächen aufwies. Für die Erweiterungsfläche auf dem Freiheitsplatz in der bisherigen Größenordnung von 15.000 m² wurde dies durch den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mit Schreiben vom 06.10.2010 und 16.12.2010 bestätigt. In der Stellungnahme vom 01.06.2011 und vom 05.10.2011 wurden ebenfalls keine Bedenken zur Planung mit erweitertem Geltungsbereich geäußert.

Neben dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Hanau (s. Pkt. 2.3 dieser Begründung) kommen eine zu dieser Thematik erstellte Wirkungsanalyse der BulwienGesellschaft

(April 2011) sowie die ergänzende Stellungnahme der CIMA vom 18.07.2011 zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine wesentliche Beeinträchtigung von bestehenden Versorgungskernen nicht zu erkennen ist. Umverteilungen werden zwar auftreten, sind aber insgesamt akzeptabel und beeinträchtigen die Versorgungsbedeutung der Hanauer Innenstadt bzw. anderer Versorgungszentren nicht so stark, dass Funktionsverluste zu erwarten sind. Die maximalen Verkaufsflächen sowie Verkaufsflächenobergrenzen relevanter Sortimentsbereiche werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hanau/Regionaler Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hanau ist mit dem Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplans am 17.10.2011 nicht mehr gültig, war jedoch für den überwiegenden Teil dieses Bebauungsplanverfahrens maßgeblich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hanau stellte für den Freiheitsplatz im westlichen Bereich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz (als Planung) dar sowie im Erweiterungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 westlich des Freiheitsplatzes das einzelne Wohngebäude an der Ecke Steinheimer Straße/Im Bangert als Wohnbaufläche dar. Somit befanden sich Teile der Planinhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in Übereinstimmung mit dem bis zum 17.10.2011 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hanau. Der Flächennutzungsplan sollte als 65. Änderung des Flächennutzungsplanes daher parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss der 65. Änderung für die Flächen auf dem Freiheitsplatz wurde am 04.09.2007 gefasst. Mit dem Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) wird das Verfahren zur 65. Änderung nicht abgeschlossen.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für nahezu die gesamte Neustadt gemischte Bauflächen im Bestand dar; für den westlichen Bereich des Freiheitsplatzes ist die Nutzung als Planung dargestellt. Die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind also aus dem RegFNP entwickelt.

In Bezug auf den Geltungsbereich stellt der RegFNP eine überörtliche Radroute dar, die, aus der Mühlstraße kommend über den südlichen und den westlichen Abschnitt der Straße Am Freiheitsplatz führt, und von dort durch die Bangertstraße in nördlicher Richtung weiterverläuft.

2.3 Informelle Planungen und Entwicklungskonzepte für das Plangebiet

Masterplan Einzelhandel/ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hanau 2010²

Unter Federführung der Stadtverwaltung Hanau wurde 2007 eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe eingerichtet, um ein Einzelhandelskonzept zu erarbeiten. Dieses Einzelhandelskonzept ist Bestandteil des gesamtstädtischen Konzeptes und beschäftigt sich mit der Fragestellung der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Hanau. Der Masterplan Einzelhandel 2010 wurde zwischenzeitlich am 16.05.2011 beschlossen und ist die maßgebliche Vorgabe für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Bezug auf mögliche Verkaufsflächen.

² Masterplan Einzelhandel, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hanau 2010, CIMA, München, Juli 2010 mit Aktualisierungen von November 2010

Im Jahr 2007 wurde Teil 1 des Masterplanes Einzelhandel: Szenarien zur Einzelhandelsentwicklung durch die CIMA GmbH erarbeitet, im Rahmen dessen insbesondere die Situation der Hanauer Innenstadt untersucht und bewertet wurde. Im Einzelhandelskonzept 2010 wird auf die 2007 vorgenommene Chancen-Risiken-Abwägung verwiesen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes zeigte, dass in den letzten Jahren Fachmärkte und SB-Warenhäuser an Pkw-orientierten Standorten ihre Marktposition ausbauen konnten, wohingegen die Zahl an Fachgeschäften und klassischen Warenhäusern abnahm. Allerdings gehen die Gutachter davon aus, dass der Markt im Bereich Fachmarkt und SB-Warenhaus eine gewisse Sättigung erreicht hat und sagen eine Rückkehr zu Fachgeschäften voraus.

Das Kerneinzugsgebiet umfasste 2007 für die Hanauer Innenstadt insgesamt 193.000 Einwohner mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 242 Mio € im Jahr, im Jahr 2010 waren dies noch 212 Mio. € jährlich, was auch im Zusammenhang der Aufgabe des Karstadt-Warenhauses steht. In Bezug auf eine Steigerung der Kaufkraft ist sowohl die Erweiterung des Einzugsgebietes wie auch die stärkere Marktabschöpfung im bestehenden Einzugsgebiet anzustreben. Die Defizite der Einzelhandelsstruktur in der Hanauer Innenstadt liegen laut Gutachter hauptsächlich im qualitativen Bereich.

Die Innenstadt beherbergte 2010 nur 28% aller Verkaufsflächen der Stadt und ist somit bezüglich des Angebotes ein nachrangiger Standort im Zentrengefüge. Die Gutachter kamen bereits 2007 zu dem Ergebnis, dass die strukturellen Schwächen besonders qualitativer Art sind und durch neue Einzelhandelsflächen alleine nicht kompensierbar sind. Daher ist es das vorrangige Ziel, die Innenstadt zu stabilisieren und aufzuwerten. Insbesondere die oberzentrale Versorgungsfunktion muss durch ein qualifiziertes, umfassendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot gestärkt werden. Dabei ist die Innenstadt der bevorzugte Standort aller zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der „Hanauer Liste“. Ein weiteres Ziel ist eine verbesserte Abschöpfung der Kaufkraft im bestehenden Einzugsgebiet. Neben der bereits erwähnten Verbesserung der Angebotsqualität kann dies durch eine verbesserte Ansprache aller Zielgruppen erfolgen.

Wie oben bereits ausgeführt, stellte Teil 1 des Masterplans Einzelhandel aus dem Jahr 2007 erste Überlegungen für die Hanauer Einzelhandelsentwicklung dar, um die Rahmenbedingungen für das Hanauer Einzelhandelskonzept festzusetzen und die weitere Einzelhandelsentwicklung in Hanau auf Basis eines breiten Konsens fortzusetzen

Das Spektrum der als verträglich erachteten Neuverkaufsflächen am Standort Freiheitsplatz nahm zwischen 11.650 m² und 16.650 m² ein. Zusätzlich zu diesen Neuverkaufsflächen ist dann noch der ehemalige Bestand der Nutzungen am Freiheitsplatz (Karstadt, Barthel) zu addieren, so dass eine Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² bis 25.000 m² Betreiber unabhängig im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes geprüft wurde. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hanau eine aktualisierte Überprüfung des Vorhabens durchgeführt, vor dem Hintergrund des Einklangs mit den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes.

Die Gutachter des Einzelhandelskonzept kommen zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Verkaufsflächen von 22.500 m² zum Entwicklungsziel der Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort beigetragen werden kann. Auf Grund der vorhandenen Konzeptlücken wird das geplante, städtebaulich integrierte, offene Center-Konzept als ein interessantes Ergänzungsangebot zum Bestand bewertet. Es wird ausgeführt, dass gewisse Verlagerungen von Bestandsmietern nicht abzusehen sind und die Positionierung daher in den bestehenden Angebotslücken (gehobene Niveaus) erfolgen sollen, um möglichst Verdrängungseffekte zu vermeiden.

Die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen den Zielen des Einzelhandelskonzept der Stadt Hanau.

Nahverkehrsplan der Stadt Hanau

Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 02.02.2009 wurde der Nahverkehrsplan der Stadt Hanau für die Jahre 2008-2012 fortgeschrieben. Der Nahverkehrsplan bildet den Rahmen zur Sicherung einer ausreichenden Bedienung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr. Unter Berücksichtigung der planerischen Überlegungen werden im derzeit gültigen Nahverkehrsplan Grundzüge für eine zentrale Bushaltestelle am Freiheitsplatz vorgestellt und aus der Linienkonzeption Vorgaben für den Busbetrieb abgeleitet. Die dort skizzierte Planungsvariante für den ZOB Freiheitsplatz stellt einen möglichen Vorschlag dar. Im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs "Innenstadtentwicklung" erfolgte eine Abänderung der Vorgaben, ohne die Funktionsfähigkeit des neuen ZOB an sich zu beeinträchtigen. Zwischenzeitlich liegt ein Gutachten zur Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau – Teilbericht ZOB Freiheitsplatz³ vor, welches als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Ziel ist es, Konzepte zur künftigen ÖPNV-Linienführung und -Bedienung in der Hanauer Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung des Betriebsablaufs am ZOB sowie der Durchfahung der Innenstadt (Fahrstraße und Nürnberger Straße) zu entwickeln, zu analysieren und zu beurteilen. Der vorliegende Teilbericht umfasst die Analyse und Maßnahmenkonzeption für den ZOB Freiheitsplatz. Das Ergebnis soll zugleich auch Grundlage für die Weiterentwicklung des Nahverkehrsplans 2013 – 2018 der Stadt Hanau sein.

³ Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau - Konzeptentwicklung zum ZOB-Betrieb und zur Linienführung in der Innenstadt - Teilbericht ZOB Freiheitsplatz, Dr. Ing. Volker Bless - Verkehrslösungen, Darmstadt, 15.07.2011

2.4 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
28.06.2010	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
30.09.2010	Scoping-Termin (Rathaus Hanau)	BauGB § 4 (1)
22.11.2010 – 31.12.2010	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 (1)
22.11.2010	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (bis 30.12.2010)	BauGB § 4 (1)
	Beteiligung der Nachbargemeinden	BauGB § 2 (2)
11.04.2011	Aufstellungsbeschluss für den erweiterten Geltungsbereich	BauGB § 2 (1) Satz 1
06.06.2011 – 06.07.2011	Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	BauGB § 3 (1)
01.06.2011	Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (bis 06.07.2011)	BauGB § 4 (1)
	Erneute Beteiligung der Nachbargemeinden	BauGB § 2 (2)
20.06.2011	Scoping-Termin (Techn. Rathaus Hanau)	BauGB § 4 (1)
22.08.2011	Billigung des Planentwurfs	BauGB § 1 (7)
05.09.2011	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (bis 12.10.2011)	BauGB § 4 (2)
	Beteiligung der Nachbargemeinden	BauGB § 2 (2)
12.09.2011 – 12.10.2011	Öffentliche Auslegung	BauGB § 3 (2)

2.5 Vorliegende Gutachten und Untersuchungen

Ein Teil der unten aufgeführten Gutachten und Untersuchungen lagen bereits für den Vorentwurf zum Scoping- Stand 08.09.10 vor, der weit überwiegende Teil wurde bis zur Vorentwurfssfassung, Stand November 2011 für die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erarbeitet. Durch die vorgenommene Erweiterung des Planbereichs waren zahlreiche Gutachten und Untersuchungen erneut durchzuführen oder zu ergänzen.

Die vorliegenden Gutachten werden hier, insbesondere in Bezug auf den Untersuchungsgegenstand und die Herangehensweise kurz dargestellt und deren Ergebnisse unter Pkt. 6 ‚Abwägung und Konfliktbewältigung‘ in die Abwägung der einzelnen Belange und in den Umweltbericht dieser Begründung eingestellt; Empfehlungen der Gutachter werden, soweit erforderlich, planungsrechtlich festgesetzt.

Archäologische Voruntersuchungen

Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurde zunächst eine archäologische Voruntersuchung⁴ durchgeführt, in der geprüft wurde, in welchem Umfang historische Strukturen der renaissancezeitlichen Stadtbefestigung, die sich bis ins 18. Jahrhundert am heutigen Freiheitsplatz befand, unterhalb des Laufniveaus erhalten geblieben sind. Es wurden flächig Bohrungen angesetzt und sechs Schürfe niedergebracht. Die Schürfe dienten zur Ermittlung des Substanzerhaltes der Festungsteile.

In einer zweiten archäologischen Untersuchung⁵ wurde vom 15.09.2010 bis zum 15. Oktober 2010 ein etwa 73 x 12,5 m großer, nord-südlich orientierter Suchschnitt im Bereich der vermuteten Bastionsrondells und der Festungsmauer angelegt. Das archäologische Arbeitsplanum zur Untersuchung wurde etwa 2,5 bis 3,5 Meter unterhalb der rezenten Geländeoberfläche angelegt. Da ohne Verbau gearbeitet wurde und die Randzone geböscht werden musste, ergab sich auf der Basis des Untersuchungsniveaus eine Fläche von ca. 8 Meter auf 61 Meter.

Identifiziert werden konnten mehrere Teile zu den baulichen Einheiten der Festung, die aus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts stammen. Zu ihnen zählt die Festungsmauer der Altstadt und Mauerzüge, die dem großen vorgeschobenen Rondell anzugliedern sind. Die Abbruchkronen der Mauern lagen etwa 2 m unterhalb der heutigen Oberfläche. Eingebettet in die Struktur des Rondells wurde ein Ausschnitt der alten Fernstraße Frankfurt – Nürnberg festgestellt.

Die abschließenden archäologischen Grabungen sollen vor Baubeginn erfolgen, eine baubegleitende Untersuchung wird nicht möglich sein. Die einzelnen Verfahrensschritte hierzu werden in enger Abstimmung zwischen der Stadt Hanau und dem Landesamt für Denkmalpflege festgelegt.

Für die Erweiterung des Plangebietes nach Westen mit der Überplanung der leerstehenden Immobilien sieht der Gutachter nach Rücksprache keinen neuen grundsätzlichen Untersuchungsbedarf.

Schreiben des beauftragten Gutachters (Lorscheider) vom 17.03.11 zum Westteil des Bebauungsplangebietes (Anlage 5.2)

Die folgende Einschätzung, zu den archäologischen Maßnahmen, ist subjektiv und muss nicht zwangsläufig in der Einschätzung durch die Denkmalbehörden deckungsgleich sein.

Im Bereich des ehemaligen Karstadtgebäudes dürften keine archäologischen Befundlagen mehr anzutreffen sein, außer die Gründung steht auf einer Bodenplatte, die sich maximal 1 m unter der modernen Geländeoberkante befindet. Insofern Kellergeschosse vorhanden sind, wovon der Gutachter ausgeht, dürften in der Fläche keine archäologischen Befunde mehr vorhanden sein.

Dennoch sind hier beim Ausbruch der bestehenden Gebäude, das Entfernen flacherer Bodenplatten und vor allem jedoch die Baugrubenränder zu beobachten. Da unbekannt ist, wie weit ausgreifend die alte Baugrube der Karstadtgebäude reichte, besteht die Möglichkeit,

⁴ Bericht zur archäologischen Voruntersuchung, Schürfbeobachtung März 2010 auf dem Freiheitsplatz, Hanau, Archäologische Ausgrabungen Frank Lorscheider, Wiesbaden, ohne Datum

⁵ Bericht zur archäologischen Voruntersuchung, Suchschnitt auf dem Freiheitsplatz, Hanau, Archäologische Ausgrabungen Frank Lorscheider, Wiesbaden, 26.11.2010

dass beim aktuellen Abbruch in den Profilen zur neuen Baugrube, Mauern und sonstige archäologischen Strukturen, wieder sichtbar werden.

Die wichtigen Untersuchungszonen unter dem Freiheitsplatz gehen aus dem Plananhang (zum Schreiben) hervor.

Geotechnische und umwelttechnische Erkundung (Untergrunderkundung)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 liegt ein orientierendes Baugrund- und abfalltechnisches Gutachten⁶ vor, welches beauftragt wurde, da im Bereich des Freiheitsplatzes im Untergrund mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg, mit Bauwerksresten ehemaliger Festungswerke, gegebenenfalls in Kombination mit befestigten ehemaligen Splittergräben aus dem 2. Weltkrieg und mit Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Beschaffenheit in bodenschutzrechtlich bzw. abfallrechtlich relevanten Kontaminationen zu rechnen ist. Der Untergrund des Freiheitsplatzes ist gekennzeichnet durch wechselnde natürliche geologische Untergrundverhältnisse, Bauwerksreste der ehemaligen Festung und anderer Bebauung und möglicherweise vorhandene Kampfmittel.

Daneben sind wechselnde natürliche geologischen Untergrundverhältnisse, verbunden mit Auftreten von Grundwasser, in für die Gründung der geplanten Bauwerke relevanten Bereichen zu erwarten, die besondere technische Anforderungen an die Gründung und Tragwerksplanung sowie an die Bauausführung in der Tiefbauphase stellen. Um die diesbezüglichen Aufwendungen in Planung und Ausführung abschätzen zu können, wurden in der Untergrunderkundung die Untergrundverhältnisse hinsichtlich der oben beschriebenen Aspekte orientierend erhoben, beschrieben und beurteilt.

Das Untersuchungsprogramm der Erkundung umfasst als Felduntersuchungen die Erkundung von Auffüllungen und unterirdischen Bauwerken, die Erkundung des natürlich anstehenden Untergrunds sowie Grundwasseruntersuchungen. Darüber hinaus wurden geotechnische und umwelttechnische Laboruntersuchungen durchgeführt.

Die Bodenproben haben ergeben, dass die anfallenden Aushubmassen als „Boden ohne gefährliche Stoffe“ bzw. „gemischter mineralischer Boden ohne gefährliche Stoffe“ einzuordnen ist. Die vorgefundene Belastung wird grundsätzlich als gering eingestuft. Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass Mehraufwendungen in den untersuchten Kategorien Archäologie, unterirdische Bauwerke, Kampfmittelverdacht sowie Entsorgung von schadstoffbelastetem Boden und Bauschutt auftreten werden.

Hydrogeologisches Gutachten

Das vorliegende hydrologische Gutachten⁷ zeigt anhand der durchgeführten Grundwassermodellierung, dass eine Wasserhaltung ohne Dichtelemente massive Absenkungen im Umfeld der Baumaßnahme von bis zu 3,5 m zur Folge hätte. Aufgrund der sensiblen Umfeldbebauung ist nach Ansicht des Gutachtens eine Wasserhaltung ohne seitliche Baugrubenabdichtung (z.B. Spund-/Dichtwand) nicht durchführbar. Unter Berücksichtigung einer Spund-/Dichtwandumschließung bis in die Trennschicht (93 m ü.NN) resultieren lediglich geringe Absenkungen von ca. 0,02 m im östlichen Bereich (Anstrom) und von

⁶ Geotechnische und umwelttechnische Erkundung – Orientierendes Baugrundgutachten und Abfalltechnisches Gutachten – Untergrundmodell, DrP Ing.- und Sachverständigenbüro, Wörth am Rhein, 30.03.2010

⁷ GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (2011): Hydrogeologisches Gutachten zum Neubau des Einkaufszentrum Freiheitsplatz in 63450 Hanau, Münster, 21.02.2011

0,28 m im westlichen Bereich (Abstrom). Aufgrund der resultierenden relativ geringen festgestellten Absenkungsbeträge im direkten Umfeld des Baukörpers wird diese Variante zur Herstellung des Bauwerks von den Gutachtern favorisiert.

Die spätere Entwässerung der Baugrube erfolgt innerhalb des wasserdichten Verbaus, so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung als auch des umgebenden Baumbestandes ausgeschlossen werden kann. Weitere Ausführungen des Gutachtens zu Auswirkungen auf das Grundwasser sind dem Umweltbericht dieser Begründung unter Pkt. 3.4 zu entnehmen. Das Gutachten ist auch Anlage dieser Begründung.

Baumwertgutachten

Für die Erfassung und Bewertung der Bäume auf dem Freiheitsplatz wurde ein Baumwertgutachten⁸ erstellt. In diesem Sachverständigengutachten wurden die Bäume nach der VTA-Methode und nach FLL-Baumkontrollrichtlinien erfasst und beurteilt, eine Kostenkalkulation der Baumpflege- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und der Baumwert ermittelt. Zudem wurden Ausführungen zum Vitalitätszustand der Bäume gemacht. Festgestellt wurden Erkrankungen mehrerer Platanen (Massaria).

In einem ergänzenden Gutachten⁹ wurde der Zustand von 8 Schnurbäumen und 5 Platanen kontrolliert und insbesondere auf Baumschäden sowie Stand- und Bruchsicherheit untersucht. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Bäume überwiegend in einem guten bis zufriedenstellenden Zustand sind. Der vorgefundene Massaria-Befall der Platanen beschränkt sich auf absterbende oder abgestorbene Äste, die im Rahmen einer normalen Kronenpflege entfernt werden können.

Bio-Ökologische Untersuchungen (Artenschutz)

Für die Erfassung der für diesen Bebauungsplan artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurde ein bioökologisches Gutachten¹⁰ erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde der Freiheitsplatz während der Brutzeit im Mai 2010 einschließlich der den Platz umschließenden Straßen intensiv begangen. Dabei wurden die im Gebiet vorhandenen Vögel akustisch und optisch registriert und protokolliert. Insgesamt ist das Artenspektrum der Vögel als gering zu bezeichnen. Es wurden mit Ausnahmen des Mauerseglers ausschließlich in der Region allgemein und häufig vorkommende Vogelarten angetroffen.

Aufgrund der großen Zahl an ermittelten Baumhöhlen als potenzielle Fledermausquartiere wurden im Rahmen des bioökologischen Gutachtens auch die Flugaktivitäten der Fledermäuse im Bereich des Freiheitsplatzes untersucht. Dazu wurde das Gebiet in den Nachtstunden des Juli 2010 intensiv begangen und mittels Ultraschall-Detektor abgehört. Hierbei wurden mit Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) zwei Arten nachgewiesen. Die Befunde zu den Fledermäusen geben keinen direkten Hinweis darauf, dass einzelne Arten in Baumhöhlen des Platzes ein Fortpflanzungsquartier besitzen.

Vorkommen weiterer naturschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzen können aus fachlicher Sicht, insbesondere aufgrund der Innenstadtlage, des hohen Versiegelungsgrades

⁸ Sachverständigengutachten zur Baumwertermittlung, Gartenbau Sachverständigenbüro Zorn, Usingen, 07.06.2010

⁹ Sachverständigengutachten, Arbeitsstelle für Baumstatik Thomas Sinn, Bad Vilbel, 20.11.2010

¹⁰ Bioökologische Untersuchungen auf dem Freiheitsplatz, Hanau, Franz-Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 19.07.2010

und der erheblichen Störungen durch Verkehr und Fußgängerfrequentierung ausgeschlossen werden. Im westlichen Erweiterungsbereich des Plangebietes sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Neuer Untersuchungsbedarf ergibt sich hierdurch nicht.

Verkehrstechnische Untersuchung

Für die Vorentwurfsfassung für die 1. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde eine Verkehrsuntersuchung¹¹ mit Stand 18.11.2010 erarbeitet, in der auf Basis aktueller Verkehrsdaten die künftig zu erwartende Verkehrssituation unter Einbeziehung aller motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer analysiert und aus fachlicher Sicht bewertet wurde. Evt. erforderliche Um- und Ausbaumaßnahmen wurden aufgezeigt. Insbesondere die Belange des ruhenden Verkehrs wurden mit untersucht. Auf Grund des zwischenzeitlich erweiterten Geltungsbereiches wurde eine 1. Ergänzung der Verkehrsuntersuchung¹² erstellt, in der die geänderte, künftig zu erwartende Verkehrssituation unter Einbeziehung aller motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowie die veränderte Lage der Tiefgarage erneut analysiert und aus fachlicher Sicht bewertet wurde.

Rund um den Freiheitsplatz wurden bereits 2009 im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs (WBD) detaillierte Verkehrserhebungen durchgeführt, die zusammen mit aktuell durchgeführten, zusätzlichen Erfassungen die Bearbeitungsbasis der vorliegenden Untersuchung bilden. Aktuell wurden an fünf relevanten Knotenpunkten am 30.06.2010 (Mittwoch) in der Zeit von 6:00-20:00 Uhr videogestützte Knotenstromzählungen durchgeführt:

Parallel wurden zur Absicherung der Tageszählung sowie als Basis für die ebenfalls im B-Plan-Verfahren erforderliche lärmtechnische Betrachtung an drei Stellen Pegelerfassungen über 24 Stunden in 15-Minuten-Intervallen durchgeführt. Diese wurden einmal im übergeordneten Straßennetz und zweimal im unmittelbaren Umfeld des Freiheitsplatzes angeordnet, so dass auch die Erfassungen aus dem WBD auf den aktuellen Zähltag angeglichen werden können. Zur Absicherung der Tageszählung wurden die Knotenstromdaten für die Knotenpunkte Wilhelmstraße/ An der Walkmühle/ Wilhelmsbrücke/ Nordstraße und Wilhelmsbrücke/ Antoniterstraße/ Lamboystraße/ Otto-Wels-Straße für den Zeitraum vom 20.06.2010 bis zum 30.06.2010 aus dem Verkehrsrechner der Stadt ausgelesen.

Zur Ermittlung der in der Innenstadt von Hanau vorhandenen Parkraumsituation wurde eine umfangreiche Erfassung durchgeführt, in die neben manuellen Erhebungen der Parkraumauslastung im öffentlichen Straßenraum auch Langzeitstatistiken zur Auslastung der innerstädtischen Parkhäuser einbezogen wurden.

Darüber hinaus erfolgte eine detaillierte Erfassung der im öffentlichen Raum vorhandenen Parkmöglichkeiten. Hierbei wurde für die gesamte unmittelbare Innenstadt das Angebot an Parkständen (mit evt. vorhandener Reservierung für mobilitätseingeschränkte Personen, Taxen, Busse o.a.) straßenabschnittsweise aufgenommen. Park- bzw. Halteverbote sowie die Anzahl der für die einzelnen Straßenabschnitte ausgestellten Anwohnerparkausweise wurden ebenfalls erfasst. In der vorliegenden Untersuchung wurden aus dem umfangreichen Datenmaterial nur die für den zu bearbeitenden vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Entwicklung Freiheitsplatz" relevanten Ergebnisse dargestellt. Weiterführende Auswertungen sollen in einer separaten Studie aufbereitet werden.

¹¹ Verkehrstechnische Untersuchung B-Plan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“, Hanau, 18.11.2010, a.a.O.

¹² Verkehrstechnische Untersuchung, 1. Ergänzung, 04.04.2011, a.a.O.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass mit der Umsetzung des geplanten Verkehrskonzeptes die durch die Neubebauung ausgelösten Verkehre im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können. Die Situation für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wird durch die geplanten Sperrungen für den MIV im Bereich Freiheitsplatz Süd und Ost deutlich verbessert. Mit den in der Untersuchung beschriebenen Maßnahmen können die künftig in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten zu erwartenden Verkehrsbelastungen leistungsgerecht abgewickelt werden. Die wesentlichen Inhalte der Untersuchungen sind unter Pkt. 6.3 wiedergegeben.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹³ wurden nach einer Untersuchung für den 1. Vorentwurf die aktuellen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf dem Freiheitsplatz und auf dem westlich des Freiheitsplatzes gelegenen Areal aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Verkehrslärm: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Gewerbelärm: Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden für den Prognosefall die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

In Bezug auf den Gesamtlärm stellt das Gutachten zusammenfassend fest, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist und das insgesamt durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten sind.

Denkmalpflegerische Stellungnahmen

Im Rahmen der Vorbereitung des Vorentwurfes, Stand November 2010 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum städtebaulichen Denkmalschutz¹⁴ im Kontext der geplanten Neubebauung auf dem Freiheitsplatz in Auftrag gegeben. Auf Grund der zwischenzeitlich erweiterten Bauvorhaben in dem Bereich westlich des Freiheitsplatzes („Karstadt/Barthel“) wurde die Gutachterliche Stellungnahme¹⁵ im April 2011 ergänzt. Im Laufe des Verfahrens

¹³ Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammoor, 04. April 2011

¹⁴ Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, Hochheim am Main, Oktober 2010

¹⁵ Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, Teil II – Erweiterung - Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, Hochheim am Main, April 2011

und Entwicklung des Vorhabens wurde eine weitere Ergänzung¹⁶ mit Stand 01.08.2011 erforderlich. Um zu einer fundierten Abwägung denkmalschutzrechtlicher Belange des Kulturdenkmal Am Freiheitsplatz Nr. 14 (Ypsilon-Haus) gelangen zu können, erfolgte am 03.11.2011 eine weitere gutachterliche Stellungnahme¹⁷ zum städtebaulichen Denkmalschutz.

Ziel der gutachterlichen Stellungnahmen ist eine Wertung der vorgesehenen Bebauung für das Literaturquartier unter der Fragestellung des Städtebaulichen Denkmalschutzes und des bestehenden Ensembleschutzes für den Freiheitsplatz und den angrenzenden Baublock bis zur Steinheimer Straße.

Teil II der gutachterlichen Stellungnahme beinhaltet die Erweiterung des Plangebietes: Den Baublock Freiheitsplatz, Sternstraße, Steinheimer Straße, Im Bangert und den Dechant-Theodor-Weidner-Platz, den Platzraum in der Bangertstraße am Y-Hochhaus und die Brückenüberbauung „Am Freiheitsplatz“ – Westseite.

Das Gutachten Teil I baut auf dem Planungsstand November 2010 auf und wurde nicht verändert. Teil II baut auf dem Stand März 2011 auf, betrachtet das erweiterte Planungsgebiet und einige wesentliche Veränderungen des Hauptbaukörpers auf dem Freiheitsplatz. Besonders wurde die Einfügung in die umgebende Bebauung betrachtet und die Randbebauung des Freiheitsplatzes mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden analysiert und bewertet. Eine Gegenüberstellung der Randbebauung und der Neubebauung auf dem Platz soll die gestalterischen Fragestellungen verdeutlichen.

Die gutachterlich durchgeführte Strukturanalyse umfasst die historischen Stadtpläne und Planungen der Wiederaufbauphase, den Baubestand um den Freiheitsplatz und die Planungen für die Neubebauung. Da die Abstimmungen über die detaillierten Fassadenabwicklungen zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger noch im weiteren Verfahren erfolgen werden, wurden auf Basis der vorliegenden bisherigen Entwurfsskizzen des Vorhabens nur Gestaltungshinweise in Hinblick auf das Stadtgefüge und die vorhandene Platzrandbebauung gegeben.

Im Ergebnis kommt die gutachterliche Stellungnahme zu dem Schluss, dass städtebaulicher Denkmalschutz nicht das Bewahren oder Rekonstruieren einer der fünf historisch unterschiedlichen Stadtgrundrisslösungen des Bereiches Freiheitsplatz sein kann. In Fortsetzung der stetigen Veränderung und Anpassen an die Erfordernisse der Zeit erscheint eine Neuinterpretation dieses Stadtraums folgerichtig. Eine im Maßstab verträgliche Platzbebauung, die neue gewerbliche und kulturelle Funktionen auf den Freiheitsplatz bringt, ist zu befürworten. Voraussetzung aber ist eine maßstabsgerechte Bezugnahme auf den vorhandenen Baubestand. Gerade dieses wird in der gutachterlichen Stellungnahme, Teil II, noch als nicht nachvollzogen dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich an verschiedenen Stellen angepasst, so dass eine Maßstäblichkeit der Bebauung erreicht werden kann. In Teil III der gutachterlichen Stellungnahme werden die vorgenommenen Ausdifferenzierungen und die Gestaltung der Freiräume grundsätzlich positiv bewertet. Die Änderungshinweise der Denkmalpflege

¹⁶ Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, Teil III – Erweiterung - Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, Hochheim am Main, 1. August 2011

¹⁷ Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Am Freiheitsplatz Nr. 14 - Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, Hochheim am Main, 03.11.2011

beschränken sich daher auf die Festsetzungen der max. Traufhöhen und der Dachaufbauten, die Baulinien und die möglichen Abweichungen von den Baugrenzen, die Brücke und den Eingangsvorbau, die Ausnahmeregelungen, die ein Überschreiten der Baumassen zulassen und das Fehlen verbindlicher Festsetzungen oder Hinweise zur Differenzierung der Baukörper. Als Bereicherung wird der kleine Stadtplatz an der Südwest-Ecke des Freiheitsplatzes mit dem Erhalt der dortigen Platane begrüßt. Gleiches gilt für die Festsetzungen von Baulinien und Traufhöhen im Bereich der Kirche Mariä Namen.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 03.11.2011 wird eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Anforderungen an den Umgebungsschutz gesehen. Das betrifft auch insbesondere das Ypsilon-Haus. Die Brückenpassage über der Straße Am Freiheitsplatz (West) und auch die darunter vorgesehene bauliche Nutzung in der öffentlichen Verkehrsfläche werden in den Stellungnahmen durchgehend als kritisch bewertet.

Die Gestaltung der Fassaden, die viele der gutachterlicherseits angesprochenen Gestaltungsdetails aufnimmt, wird Gegenstand eines separaten Vertragswerkes zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger (Vgl. auch Ausführungen in Pkt. 6.8. dieser Begründung).

Klimagutachten

Das Stadtplanungsamt Hanau hat den Deutschen Wetterdienst beauftragt, die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung in Form einer Expertise¹⁸ zu beurteilen. Diese Bewertung erfolgte auf Grundlage des gemeinsam vom Deutschen Wetterdienst und dem ifp-Institut für Planungsdaten erstellten „Klimagutachten Stadt Hanau“ (DWD, 1992).

Die vorliegende Expertise stützt sich auf Ergebnisse einer Ortbesichtigung des Deutschen Wetterdienst sowie des Stadtplanungsamtes Hanau am 24.06.2010, auf das oben genannte Gutachten (DWD, 1992), das Gutachten des Deutschen Wetterdienstes „Meteorologische Daten für Untersuchungen im Rahmen der Stadtplanung von Hanau“ (DWD, 1977), die von der Stadt Hanau zu Verfügung gestellten Planungsunterlagen sowie einschlägige Fachliteratur. Zusätzlich wurden vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) Stundenwerte der auf dem Freiheitsplatz gemessenen Lufttemperatur, relativen Luftfeuchte und Windgeschwindigkeit für den Zeitraum 1981 bis 2009 zur Verfügung gestellt.

Die Expertise kommt zu dem Schluss, dass die geplante Baumaßnahme zu einer leichten Temperaturerhöhung und zu einer Zunahme der Wärmebelastung im Freien führen kann. Es ist aber davon auszugehen, dass dieser Effekt lokal sehr begrenzt bleibt. Wie stark dieser Effekt ist hängt unter anderem von der Wahl der Baumaterialien sowie weiterer Maßnahmen, wie z.B. einer Dach- oder Fassadenbegrünung, ab.

Ein detailliertes und abschließendes Fassadenkonzept ist nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird jedoch für die Gebäude auf dem Freiheitsplatz eine Dachbegrünung textlich festgesetzt.

Für die im Vorentwurf, 26.05.2011 vorgenommene Erweiterung des Geltungsbereiches wurde eine ergänzende klimatologische Studie¹⁹ beauftragt. Dort wird festgehalten, dass das Areal bereits vollständig versiegelt ist, und so durch das Vorhaben westlich des Freiheitsplatzes keine direkten Auswirkungen auf die Verdunstung oder die Luftfeuchte zu erwarten

¹⁸ Klimatologische Expertise zum Bauvorhaben auf dem Freiheitsplatz in Hanau, Deutscher Wetterdienst, Abteilung Klima- und Umweltberatung, Offenbach, September 2010

¹⁹ Klimatologische Expertise zur Erweiterung des Bauvorhabens auf dem Freiheitsplatz in Hanau, Deutscher Wetterdienst, Abteilung Klima- und Umweltberatung, Offenbach, Juni 2011

sind. Da nach Umsetzung des Vorhabens auf dem Freiheitsplatz das Plangebiet nach allen Seiten fast durchgängig von geschlossener Bebauung umgeben ist, bleiben mögliche klimatische Auswirkungen lokal sehr begrenzt und sind vor allem für die unmittelbar angrenzenden Bereiche der Straßen Im Bangert und Sternstraße zu erwarten.

Bauabstandsuntersuchung Vorhaben

Zur Veranschaulichung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf dem Freiheitsplatz wurde eine Bauabstandsuntersuchung²⁰ vorgenommen und graphisch dargestellt. Die Untersuchung ist Anlage dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Vorhaben hält mit einer Ausnahme der Abstandsflächenregelung der Hessischen Bauordnung ein. Dessen Regelung sieht vor, dass 0,4 der auf die Straßenraumfläche projizierte Fassadenhöhe bis zur mittleren Straßenachse ragen darf. Die geplante umlaufende Attikahöhe des Bauvorhabens beträgt maximal 16,50 Meter.

Zwischenzeitlich wurde eine aktualisierte Bauabstandsuntersuchung²¹ auf der Grundlage der festgesetzten maximalen Ausnutzungsziffern und Höhen des Bebauungsplanes vorgenommen. Ergebnis bleibt, dass die erforderlichen Abstände deutlich unterschritten werden. Die Ausnahme besteht im Kerngebiet MK 3 im östlichen Bereich der Sternstraße, in der die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächenplan (Anlage 12) über die Straßenmitte hinausragen. Die Begründung hierzu ist dem Pkt. 5.1.2 zu entnehmen.

Energiekonzept für das „Literatur-Quartier“

Durch den Vorhabenträger wurde im Rahmen des vorangegangenen wettbewerblichen Dialogs für das Bauvorhaben auf dem Freiheitsplatz ein Energiekonzept erarbeitet, mit dem Ziel, den Gebäudekomplex so zu konstruieren, dass dieser im Betrieb sparsam mit der Nutzenergie umgeht, möglichst wenig Wärme und Abgase an die Umgebung abgibt und dabei gleichzeitig einen optimalen Nutzerkomfort liefert und somit Nachhaltigkeitsansprüchen gerecht wird.

Zur Umsetzung des Ziels werden zuerst die vor Ort verfügbaren energetischen Potentiale untersucht. Anschließend wird durch einzelne Maßnahmen der Energiebedarf des zu errichtenden Gebäudes soweit wie möglich reduziert. Die sparsame Verwendung von Energie im Objekt wird vorrangig betrachtet.

Die auch in einem sparsamen Gebäude noch benötigte Energiemenge wird daraufhin in möglichst effizienten und umweltschonenden Prozessen zur Verfügung gestellt. In dem Einkaufs- und Kulturzentrum werden Licht, Wärme, Kälte und Frischluft benötigt. Die Art und Weise der Deckung dieser Anforderungen wird im Energiekonzept, welches unter Punkt 4.3 dieser Begründung wiedergegeben ist, dargestellt.

Aus diesem Energiekonzept folgen keine verbindlichen Regelungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan. Dies Ausführungen dienen als Handreichung für das Baugenehmigungsverfahren.

²⁰ Abstandsflächen Literaturquartier zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, RKW Architekten, Düsseldorf, 15.03.2011

²¹ Abstandsflächen Literaturquartier zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, RKW Architekten, Düsseldorf, 18.10.2011

Gutachten zum Schattenwurf

Im Rahmen eines Fachgutachtens²² wurde die Veränderung der Verschattungs- bzw. Besonnungssituation auf Basis des konkreten Vorhabens auf dem Freiheitsplatz gemäß der Vorhabenkonzeption auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Freiheitsplatz Nr. 14 untersucht. Dazu ergänzend wurde eine Untersuchung²³ durchgeführt, die als Basis die maximal zulässigen Baukörper und Aufbauten entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die übrige Wohnbebauung im Umfeld der Bauvorhaben ist hinreichend weit entfernt oder es sind nur Nordfassaden betroffen, so dass kein maßgebender Einfluss auf die Besonnung zu erwarten ist. Die Ermittlungen des Gutachtens beschränken sich auf die Obergeschosse des betreffenden Wohngebäudes, im Erdgeschoss liegt keine Wohnnutzung vor.

Mangels verbindlicher Maßstäbe ist die Zumutbarkeit der Verschattung nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Das aufgrund der Berücksichtigung der zulässigen Dachaufbauten aktualisierte Fachgutachten stellt im Ergebnis zusammenfassend jetzt fest, dass sich Abnahmen der potenziell möglichen Besonnungstunden auf das Winterhalbjahr beschränken. Auch wenn Abnahmen rechnerisch teilweise bis zum 7. Obergeschoss zu erkennen sind, werden die üblichen Kriterien einer Mindestbesonnung überwiegend eingehalten. Im 1. bis 4. Obergeschoss werden einige Kriterien jedoch nicht erfüllt.

Für die Außenwohnbereiche (Balkone) sind keine relevanten Verschlechterungen zu erwarten, da sich die Nutzung üblicherweise auf das Sommerhalbjahr beschränkt.

Gutachten zur Luftschadstoffbelastung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Luftschadstoffuntersuchung²⁴ durchgeführt. Darin wurden die Auswirkungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen aufgezeigt und bewertet. Für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen wurden die aktuellen Grenz- und Immissionswerte herangezogen (EU-Richtlinien, 39. BImSchV). Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Benzol. Im Bereich des Freiheitsplatzes befindet sich eine Messstation der Luftüberwachung Hessen, die zur Plausibilitätsprüfung des Rechenmodells herangezogen wurde.

Für die Berechnung der Abgasemissionen wurde das Bezugsjahr 2010 zugrunde gelegt. Damit ist sichergestellt, dass die verwendeten Emissionen auf der sicheren Seite liegen, auch wenn die Abnahmen der Emissionsfaktoren (EFA) aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem Umfang eintreten sollten, wie sie für künftige spätere Jahre prognostiziert werden. Für den NO₂-Jahresmittelwert wurde zusätzlich zur Abschätzung der Tendenzen zukünftiger Jahre das Bezugjahr 2015 verwendet.

²² Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammor , 27.04.2011

²³ Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau – Berücksichtigung der maximal zulässigen Baukörper und Aufbauten, LairmConsult GmbH, Hammor , 16.11.2011

²⁴ Luftschadstoffuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammor, 14.04.2011

Die Untersuchung kommt abschließend zu der Einschätzung, dass in großen Teilen des Untersuchungsgebietes eine Abnahme der Straßenverkehrsbelastungen zu erwarten ist. In diesen Bereichen ist auch mit einer Abnahme der Luftschadstoffimmissionen zu rechnen, so dass dort die derzeit vorhandenen Überschreitungen des Grenzwertes für den NO₂-Jahresmittelwert künftig vermieden werden.

Einzelhandelsgutachten EKZ Freiheitsplatz

In Vorbereitung des Vorentwurfes, 26.05.2011 wurde vor dem Hintergrund des erweiterten Geltungsbereiches eine Wirkungsanalyse²⁵ für das Vorhaben auf dem und westlich des Freiheitsplatzes erstellt. Aufgabe der Wirkungsanalyse war, das Vorhaben unter Einbeziehung des ehemaligen Karstadt-Warenhauses mit insgesamt ca. 22.000 m² Verkaufsfläche im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens auf seine voraussichtlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Nr.2 BauNVO in Verbindung mit landes- und regionalplanerischen Bestimmungen des Landes Hessen zu prüfen und zu bewerten.

Dabei waren die Auswirkungen – vor allem in den innenstadtrelevanten Hauptsortimenten – auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des künftigen Einkaufszentrums und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Hanau und in anderen Mittelzentren im Einzugsgebiet sowie den an Hanau angrenzenden Gemeinden zu untersuchen. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass bei der Abwägung der Vor- und Nachteile der geplanten Ansiedlung die Vorteile für die Innenstadt und die Zentralörtlichkeit der Stadt Hanau überwiegen (siehe Pkt. 6.10 dieser Begründung: Belange der Zentrenverträglichkeit).

Gleichwohl ist innerhalb Hanaus des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt, aber auch in den Stadtteilen, von Umverteilungen im Einzelhandel auszugehen, die die Stadt in ihre Abwägung mit einzubeziehen hat.

Verträglichkeitsuntersuchung / Plausibilitätsprüfung Einzelhandel

Zusätzlich zu dem o.a. Einzelhandelsgutachten wurde die CIMA GmbH, die für die Stadt Hanau die Einzelhandelskonzeptionen 2006 und 2010 erstellt hat, durch die Stadt Hanau beauftragt, eine Verträglichkeitsuntersuchung und Plausibilitätsprüfung der geplanten Handelsflächen im Kontext der Einzelhandelskonzeptionen zu erarbeiten.

Diese gliedert sich in zwei Dokumente: Die Berechnungsergebnisse der Plausibilitätskontrolle²⁶ sowie der Untersuchungsbericht der Verträglichkeitsuntersuchung²⁷. Die Berechnungen der CIMA zu den zu erwartenden Umsätzen und Umsatzverlagerungen kommen zu keinen wesentlichen anderen Ergebnissen als das Einzelhandelsgutachten der BulwienGESA.

Der Untersuchungsbericht hatte die Aufgabenstellung, die künftige Kaufkraftbindung der Einzelhandelsvorhaben und des zu prognostizierenden Umsatzes auf Basis der zugelieferten Daten des Antragstellers (geplante Verkaufsflächen) sowie die Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse der Wirkungsanalyse der BulwienGESA AG zu bewerten. Darüber hinaus war die Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Hanau 2010 zu beurteilen und

²⁵ Wirkungsanalyse EKZ Freiheitsplatz Hanau, BulwienGESA AG, Hamburg, Entwurf 21.04.2011

²⁶ Plausibilitätskontrolle Hanau – Freiheitsplatz, Berechnungsergebnisse, CIMA GmbH, München, 05.05.2011

²⁷ Verträglichkeitsuntersuchung zur Errichtung eines Einkaufszentrums in Hanau – Plausibilitätsprüfung, Untersuchungsbericht, CIMA GmbH, München, 19.05.2011

die landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens nach dem hessischen Einzelhandels-erlass zu prüfen. Im Ergebnis kommt die CIMA zu dem Schluss, dass das geplante Projekt den Zielen einer positiven Stadtentwicklung in Hanau entspricht (siehe Pkt. 6.10 dieser Begründung: Belange der Zentrenverträglichkeit).

Ergänzende Stellungnahme zu maximalen Verkaufsflächen im Geltungsbereich

Darüber hinaus wurde in Vorbereitung dieses Entwurfs eine gutachterliche Stellungnahme²⁸ zu den maximalen Verkaufsflächen innerhalb des Geltungsbereiches eingeholt. Im Fazit wird in der Stellungnahme festgehalten, dass bei Berücksichtigung der maximalen Verkaufsflächen von 22.500 m² keine Funktionsbeeinträchtigung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hanau oder der Zentren des Umlandes abgeleitet werden kann (siehe auch hier Pkt. 6.10 dieser Begründung: Belange der Zentrenverträglichkeit).

Konzeptentwicklung zum ZOB-Betrieb und zur Linienführung in der Innenstadt - Teilbericht ZOB Freiheitsplatz

Zur Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau und zur Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Hanau liegt der Teilbericht²⁹ zum neu geplanten ZOB auf dem Freiheitsplatz vor.

Grundlage für alle Betrachtungen zur Erreichbarkeit und Belegung am ZOB waren die Fahrplandaten für das Jahr 2011. Die Fahrzeugumlaufpläne, einschließlich der eingesetzten Fahrzeugtypen, waren insbesondere für die Haltestellenzuordnung am neuen ZOB sowie für die Identifikation der Aufenthaltsdauer am ZOB entscheidend. Die Nahverkehrspläne der Stadt Hanau und des Main-Kinzig-Kreises lieferten Informationen zur Fahrgastnachfrage, Linienführung und Zielsetzungen für den ÖPNV in Hanau.

In der zusammenfassenden Bewertung wird ausgeführt, dass unter Berücksichtigung aller durchgeführten Analysen und Beurteilungen festzustellen ist, dass der neue ZOB insbesondere aus Fahrgastsicht einen erheblichen Gewinn darstellt und den ohnehin großen Stellenwert des ZOB Freiheitsplatz festigen und weiter steigern wird. Der neue ZOB setzt insofern auch ein Zeichen für einen attraktiven und zukunftsfähigen ÖPNV in Hanau insgesamt.

Aus betrieblicher Sicht hat der neue ZOB gemäß Gutachten aufgrund seiner kompakteren Anlage Einschränkungen in erster Linie in Bezug auf Überlieger- und Wartepositionen gegenüber dem Status quo zur Folge. Bei der Beurteilung dieser Restriktionen ist aber in Betracht zu ziehen, dass der heutige ZOB in seiner Großzügigkeit keine tragfähige Messlatte darstellt. Die durchgeführten Analysen zeigen, dass der Betrieb im neuen ZOB bei Umsetzung der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen auch künftig in sehr guter Qualität durchgeführt werden kann (siehe Pkt. 6.3 Verkehrliche Belange).

²⁸ Ergänzende Stellungnahme zu maximalen Verkaufsflächen am Freiheitsplatz in Hanau, CIMA GmbH, München, 18.07.2011

²⁹ Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau - Konzeptentwicklung zum ZOB-Betrieb und zur Linienführung in der Innenstadt - Teilbericht ZOB Freiheitsplatz, a.a.O.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Freiheitsplatz befindet sich im nördlichen Bereich der Neustadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 4,19 ha und wird von der platzbildenden Bebauung entlang der Straße Am Freiheitsplatz, welche den Platz allseitig umgibt, sowie von der Sternstraße, Steinheimer Straße und der Straße „Im Bangert“ begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Hanau,

in der Flur 27 die Flurstücke 187/2 teilw., 493, 515/1 teilw., 522 teilw.,

in der Flur 28 die Flurstücke 167/4, 170/2, 170/3, 170/4, 174/2, 176/1, 176/2, 182/6, 183/1, 340/5, 340/9 teilw., 383/1 teilw.,

in der Flur 30 die Flurstücke 2/2, 15/1, 16, 17/7 teilw., 118/2 teilw., 353/4 teilw., 386, 527.

Eine Übersicht des Bebauungsplanes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung.

3.2 Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur

Der Freiheitsplatz hat seit seiner Nachkriegsgestaltung eine überwiegend verkehrliche Nutzung. Der westliche Teil dient als ebenerdiger Parkplatz mit 263 Pkw-Stellplätzen, auf dem östlichen Teil des Platzes wurde Ende der 1950er Jahre großflächig der Zentrale Busbahnhof der Stadt Hanau errichtet. Der Freiheitsplatz ist bis auf den westlichen Randbereich des Platzes nahezu vollständig versiegelt.

Die einzigen Baulichkeiten auf dem Platz sind ein Gastronomiepavillon im Südwesten des Platzes, auf dem Busbahnhof ein längliches Verkehrsgebäude mit öffentlicher Toilette, Kiosk mit Ticketverkauf, Umweltmessstation und zwei überdachte Bussteige sowie ein dreieckiger Unterstand. Das dreieckige, an den Ecken abgerundete und von zwei Stützkonstruktionen und Säulen errichtete Wartehäuschen mit Kiosk entstand 1959/60 und zeichnet sich durch sein als zeittypisch eingestuftes Schwebdach aus. Dieser Unterstand ist ein eingetragenes Kulturdenkmal und kann auf Grund der geplanten Um- und Neugestaltung des Busbahnhofs nicht erhalten werden.

Der Zentrale Busbahnhof ist zum östlichen Teil der Straße Am Freiheitsplatz durch eine Baumreihe aus Schnurbäumen abgegrenzt. Ebenso befinden sich Baumreihen von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Alter als Abgrenzung zwischen den Parkreihen der Stellplatzanlage. In der kleinen Grünfläche im westlichen Bereich des Freiheitsplatzes befinden sich mehrere ältere Platanen und eine Baumreihe aus Baumhaseln. Dieser relativ kleine Anteil des Freiheitsplatzes ist der einzige Bereich mit einer gewissen Aufenthaltsqualität für Passanten.

Eine weitere Baumreihe befindet sich im südlichen Teil der Straße Am Freiheitsplatz zwischen Hammer- und Fahrstraße. Es handelt sich um acht Linden. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich insgesamt 99 Bäume.

Der Freiheitsplatz ist umgeben von Wohn- und Geschäftshäusern in weit überwiegend fünfgeschossiger Bauweise. An der östlichen Seite des Platzes liegt das viergeschossige Gebäude des Finanzamtes. Auf Grund der Größe des historischen Gebäudes dominiert es städtebaulich den östlichen Bereich des Freiheitsplatzes.

Im Süden befinden sich Wohngebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss. Diese Bebauung ist fünfgeschossig. Ein derzeit ungenutztes Einzelhandelsgebäude (ehemals Karstadt) und ein weiteres Büro- und Geschäftshaus fügen sich im Westen dem Freiheitsplatz an. Der dazwischen liegende westliche Teil der Straße Am Freiheitsplatz ist als Fußgängerzone ausgebildet.

Die nördliche Bebauung ist wiederum geprägt durch Wohnnutzungen in Gebäuden mit drei bis neun Geschossen. An der Ecke Marktstraße befindet sich ein Kino. In den Wohngebäuden befinden sich Ladenlokale im Erdgeschoss. Das neugeschossige sog. Ypsilonhaus und der Gebäudekomplex an der Rosen-/Mühlstraße mit 13 Geschossen sind weitere städtebauliche Dominanten des Platzes.

Den Freiheitsplatz säumen vier Einzelkulturdenkmäler. Hierzu gehören das Finanzamt, das sog. Ypsilon-Haus, das Gewerkschaftshaus und ein Wohn- und Geschäftshauskomplex: Zudem ist der Freiheitsplatz Teil der Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“.

Der Kernbau des Finanzamtes (Am Freiheitsplatz 2) an der östlichen Platzkante entstand 1768 als „Collegium“. 1827 wurde es zur Militärkaserne umgebaut. Nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg erfolgte 1953 in vereinfachter Form der Wiederaufbau und die Umwidmung zum Büro- und Verwaltungshaus.

Das sog. Ypsilon-Haus (Am Freiheitsplatz 14) ist ein zweiflügeliges Wohn- und Geschäftshaus, dass 1957/58 teilweise auf der Fläche des 1954 gesprengten Stadttheaters entstand. Das Gebäude erhielt seinen Namen auf Grund seines Y-formigen Grundrisses. Dieses Gebäude verbindet die Nutzungen Einzelhandel und Wohnen im zentralen Innenstadtbereich.

Das Gewerkschaftshaus (Am Freiheitsplatz 6) entstand 1958 als fünfgeschossiges Punkthaus. Das Gebäude zeigt eine zeittypische Rasterfassade des Stahlbetonbaus durch Travertinplatten und glasierte Ziegelreihen. Als Eckdominanten eingesetzte Punkthäuser wurde in jener Zeit zu einem beliebten Bestandteil moderner Platzkonzepte.

Der Wohn- und Geschäftshauskomplex (Am Freiheitsplatz 5 – 15) entstand 1957. Die vier mit ihrer Schmalseite zum Platz stehenden, fünfgeschossigen Wohnhäuser werden durch zweigeschossige Geschäftsbauten und Laubengänge miteinander verbunden.

Ein Einzelkulturdenkmal ist auch die Wartehalle auf der Ostseite des Freiheitsplatzes, die jedoch im Rahmen der Neugestaltung des ZOB aufgegeben werden soll.

Der Erweiterungsbereich westlich des Freiheitsplatzes wird gebildet durch das ehemalige Karstadtgebäude, das Geschäftshaus Barthel und ein dreigeschossiges Wohngebäude Steinheimer Straße/Im Bangert. Zwischen diesen Gebäuden befinden sich vollständig versiegelte Hof- und ehemalige Anlieferflächen. Die bestehende Bebauung in diesem Baublock bietet ein sehr unbefriedigendes Straßenbild, besonders der Einblick von der Steinheimer Straße und der Straße im Bangert in die Hofsituation und die Fassaden der Gebäuderückseiten sind städtebaulich unbefriedigend.

Unmittelbar nordöstlich des Planbereiches befindet sich Kulturdenkmal Katholische Stadtpfarrkirche Mariae Namen, deren Ursprung in die Jahren 1842-1850 reicht. Die heutige Kirche ist ein Wiederaufbau aus dem Jahr 1952. Ebenfalls aus der Wiederaufbauphase nach dem 2. Weltkrieg stammen die nach Süden platzfassenden dreigeschossigen, in ihrer Gestaltung recht einfach gehaltenen Wohngebäude mit Satteldach. Wohngebäude diesen Stils ziehen sich an der Westseite der Steinheimer Straße entlang, den baulichen Abschluss zur Sternstraße bildet ein neuzeitliches, 5-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude.

Die östliche Platzkante bildet das Gemeindehaus aus dem Jahr 2004, welches als katholisches Sozialhaus Hanau fungiert. Die Nordseite des Kirchplatzes ist durch aufgelockerte Zeilenbebauung mit Bäumen bestandenen Grünflächen geprägt. Mit Ausnahme der jeweiligen Eckgebäude Sternstraße und Bangertstraße befinden sich in den Erdgeschossen der Steinheimer Straße und Im Bangert keine Einzelhandels- oder Dienstleistungsflächen.

An der Südseite der Sternstraße befinden sich an den Geltungsbereich angrenzend 3-4-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser, die durchgehend in den Erdgeschosszonen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweisen.

3.3 Verkehr / Erschließung

Der Freiheitsplatz befindet sich zentral in der Innenstadt an der Nahtstelle zwischen Altstadt und Neustadt. Das Stadtzentrum ist von einem Innenstadtring umgeben, von dem zahlreiche Ausfallstraßen in die angrenzenden Stadtteile, ins Hanauer Umland und zur BAB A 66 führen. Ein Straßenzug mit hoher Erschließungs- und teilweiser Verbindungsfunktion innerhalb des Innenstadtrings ist der Straßenzug Hospitalstraße, Am Freiheitsplatz, Nordstraße, der nördlich des Freiheitsplatzes verläuft.

Die Neustadt, an deren nördlichem Ende sich der Freiheitsplatz befindet, ist geprägt durch einen schachbrettartigen Straßenverlauf. Die meisten dieser Straßen südlich des Freiheitsplatzes sind als Fußgängerzonen ausgestaltet, die Nürnberger Straße und die Fahrstraße in Mischfunktion mit öffentlichem Busverkehr. Die übrigen Straßen der Neustadt sowie der Altstadt sind Straßen mit Kfz-Verkehr.

Innerhalb des Innenstadtrings befinden sich insgesamt sieben Parkhäuser und Tiefgaragen mit insgesamt 1.004 Stellplätzen, die zum Teil nur unzureichend genutzt werden. Darüber hinaus befinden sich in der Innenstadt 444 Stellplätze auf zwei ebenerdigen Stellplatzanlagen, von denen sich eine mit 263 Stellplätzen auf dem westlichen Teil des Freiheitsplatzes befindet. Ein weiteres Parkhaus am Steinheimer Tor mit rd. 220 Stellplätzen befindet sich derzeit im Bau.

Das Erscheinungsbild des Freiheitsplatzes wird derzeit durch diese verkehrliche Nutzung als Parkplatz und durch den zentralen Busbahnhof im östlichen Bereich des Freiheitsplatzes geprägt. Beide Nutzungen nehmen jeweils rund die Hälfte des Platzes ein. Der zentrale Busbahnhof wird von 11 der 12 im Stadtverkehr von Hanau verkehrenden Buslinien der HSB GmbH sowie von weiteren 15 Buslinien im Regionalbusverkehr angefahren. Am südwestlichen Rand des Busbahnhofs befindet sich ein Taxistand.

Der Freiheitsplatz ist allseitig von der Straße Am Freiheitsplatz umgeben. Der westliche Straßenabschnitt sowie der Teil des südlichen Straßenabschnittes zwischen Hammerstraße und Fahrstraße sind Fußgängerbereich. Die übrigen Straßenabschnitte werden vom Individualverkehr und auf Grund der Lage am Zentralen Omnibusbahnhof durch Busse des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) genutzt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der Freiheitsplatz sowie die öffentlichen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen befinden sich im Eigentum der Stadt Hanau. Die Bauflächen westlich des Freiheitsplatzes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat die zur Errichtung des Literaturquartiers erforderlichen Flächen auf dem Freiheitsplatz von der Stadt Hanau durch notariellen Kaufvertrag vom 28.10.2010 erworben.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und der bestehenden Nutzung grundsätzlich an alle technischen Medien angeschlossen. Eine Versorgung des Areals mit Strom, Gas und Wasser ist möglich.

Derzeit ist im Planbereich keine Fernwärme vorhanden. Im Rahmen der geplanten Entwicklung der Innenstadt ist jedoch gemäß des Ausbaukonzeptes der Stadtwerke Hanau eine Erschließung des Gebietes Freiheitsplatz mit Fernwärme vorgesehen.

Auf der Westseite des Freiheitsplatzes befinden sich im Bereich des geplanten Einkaufs- und Kulturzentrums eine ND-Gashauptleitung und eine Wasserhauptleitung im Einflussbereich der auszuhebenden Baugrube für das Untergeschoss.

Im Bereich des heutigen Parkplatzes und vor allem im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofes befinden sich zahlreiche Leitungen für die auf dem Freiheitsplatz heute bestehenden Einrichtungen. Mit dem Bau des Einkaufszentrums und der Neuerrichtung des ZOB haben diese Leitungen zum größten Teil keine Funktionen mehr. Abstimmungen mit den Leitungsträgern erfolgen rechtzeitig für die geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen.

Im erweiterten Geltungsbereich befindet sich im heutigen Wohnblock "Im Bangert 7" eine Schwerpunktstation der Stadtwerke Hanau GmbH mit einer 20 kV-Hauptschaltanlage an die 10 Mittelspannungskabel angeschlossen sind. Diese stellen die übergeordnete innerstädtische Stromversorgung der Stadt Hanau sicher. Weiterhin verlaufen diverse Meldekabel zur Steuerung der Schwerpunktstation ins Gebäude. Ausgehend von zwei ebenfalls in dem Wohnblock integrierten Transformatorenstationen wird über 12 Niederspannungskabel das umliegende Niederspannungsnetz mit elektrischer Energie versorgt.

Eine weitere Transformatorenstation besteht auf der Südseite des ehemaligen Karstadtgebäudes im 1. Untergeschoss, die neben der Versorgung des ehemaligen Karstadtgebäudes auch als Netzstation zur Versorgung der umliegenden Gebäude mit Niederspannung dient.

4. VORHABENBESCHREIBUNG UND PLANUNGSKONZEPT

4.1 Vorhabenbeschreibung

Das Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 sieht die Neugestaltung und teilweise Neubebauung des Freiheitsplatzes entsprechend der Ergebnisse des wettbewerblichen Dialogs vor. Die den Platz fassenden Gebäude bleiben in ihrem Bestand erhalten. Den Schwerpunkt der Planung bildet der derzeit, abgesehen von den Funktionsgebäuden des ZOB, unbebaute Platzraum. Das Planungskonzept gliedert sich in vier Bereiche:

- Bebauung des westlichen Bereiches des Freiheitsplatzes,
- Neubebauung des Blocks westlich des Freiheitsplatzes
- Reduzierung des ZOB auf den nordöstlichen Bereich,
- Anlegen eines Stadtplatzes im südöstlichen Bereich und Umgestaltung der Verkehrsflächen.

Auf der Westseite des Platzes entsteht ein vierteiliges Gebäudeensemble, dessen architektonisch-städtebaulicher Ansatz es ist, nicht einen geschlossenen Gebäudekomplex zu

bilden, sondern mehrere Baukörper mit unterschiedlicher Gestaltung. Zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen Wegeverbindungen für Fußgänger, die teilweise eine Glasüberdachung erhalten, ohne den straßenartigen Charakter der durchziehenden Wegesystems zu beeinträchtigen. Die Ypsilonförmige Haupterschließung verbindet die Fahrstraße und die Hammerstraße mit der nördlich des Freiheitsplatzes beginnenden Marktstraße und schafft so heute nicht vorhandene Wegebeziehungen zur Altstadt.

Jeder der vier Baukörper soll in seiner Architektur- und Fassadengestaltung individuell entsprechend der Inhalte gestaltet werden, in einer Mischung aus Solidität und Transparenz. Die einzelnen Fassadenabwicklungen werden zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger zeitnah weiter abgestimmt und differenziert.

In den Gebäuden werden auf vier Ebenen, davon drei oberirdischen, Einzelhandels- und Kultureinrichtungen untergebracht.

Das so entstehende „Literaturquartier“ vereinigt kommerzielle und kulturelle Nutzungen unter einem Dach und schafft einen attraktiven Treffpunkt für Bewohner wie auch Touristen an der historischen Stelle zwischen Alt- und Neustadt. Der Einzelhandelsbereich umfasst sowohl die Produkte des kurzfristigen Bedarfes (wie Lebensmittel, Drogerie, Reformwaren und Gastronomie) wie auch des mittel- und langfristigen Bedarfes (wie Kleidung, Schuhe, Parfümerie, Uhren und Schmuck uvm.). Schwerpunktmäßig werden die unterschiedlichen Sortimente auf die Ladenebenen vom Untergeschoss bis zum 1. Obergeschoss verteilt. Ergänzt wird das Angebot an Kultur und Einzelhandel durch ein umfangreich vorgesehenes Gastronomieangebot. Die Grundfläche des Gebäudeensembles mit Durchwegungen beträgt knapp 10.000 m².

Das 2. Obergeschoss wird die Bibliothek, das Medienzentrum mit Stadtarchiv, die Wetterauische Gesellschaft und den Geschichtsverein aufnehmen. Gegenüber dem heutigen Standort am Schlossplatz können durch diese neue Lage in Kombination mit Einzelhandel zusätzliche Kunden für die Bibliothek gewonnen werden. Der Zugang zur Bibliothek und den anderen kulturellen Nutzungen erfolgt zentral aus der Mitte des Ensembles. Im 2. Obergeschoss sind die drei Baukörper mit zwei, das Gassensystem überspannende, geschlossenen Verbindungsstegen verbunden.

Die Ostseite des Freiheitsplatzes bleibt, abgesehen von Wetterschutzüberdachungen an den Bussteigen von Bebauung frei und erhält eine neue Flächenzuweisung. Die so freiwerdende Fläche im Süden des bisherigen Busbahnhofes erhält die Funktion eines Stadtplatzes, der sowohl als repräsentativer Vorplatz für das Finanzamtsgebäude wie auch für das entstehende Handels- und Kulturzentrum dient. Der Platz wird eine Fläche von rund 5.000 m² aufweisen und soll auch für Märkte und Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Gegenüber den ersten Planungen entsteht nunmehr eine weitere Platzsituation im Südwestbereich des Freiheitsplatzes. Die dort bestehende Platane bleibt erhalten und bildet den Mittelpunkt dieses kleinen Platzes.

Ein Lichtkonzept sorgt für eine klare Differenzierung des Stadtgefüges und der Verkehrswege. Die Lichtszenen erhalten eine einheitliche Formensprache, unterscheiden sich jedoch entsprechend der Nutzungszonen, um diese deutlicher zu gliedern. Der zentrale Eingangsbereich soll durch hohe Lichtstelen mit hoher Beleuchtungsstärke flankiert werden. Punktuelle Lichtakzente befinden sich im Randbereich. Die Betonung der Nord-Süd-Verbindung ermöglicht eine leichtere Orientierung. Die Beleuchtung des ZOB erfolgt unter Einhaltung der Normen und Richtlinien in Anpassung des Lichtkonzeptes und der noch festzulegenden Wetterschutzüberdachungen.

Dieses Konzept soll bewirken, dass der derzeit noch als überdimensioniert wahrgenommene Freiheitsplatz seine trennende Wirkung zwischen der nördlichen und der südlichen Hanauer Innenstadt verliert. Die bauliche Verbindung erfolgt durch den Gebäudekomplex des Literaturquartiers. Die räumliche Verbindung wird durch die ansprechende Platzgestaltung und daraus resultierend durch einen verbesserten Übergang von der Altstadt in die Fußgängerzonen der Neustadt geschaffen.

Im Laufe des Verfahrens ergab sich zwischenzeitlich die Möglichkeit, dass der Vorhabenträger für den Bau des Einkaufs- und Literaturquartiers auch die Immobilien westlich des Freiheitsplatzes erwerben konnte und so v.a. das leerstehende Karstadtkaufhaus als städtebaulicher Missstand mit in die Neugestaltung und Aufwertung des Bereiches Freiheitsplatz mit einbezogen werden kann.

Das Vorhaben auf dem Freiheitsplatz und die neu zu errichtenden Handelsflächen westlich des Freiheitsplatzes werden unterirdisch, unterhalb des westlichen Abschnitts der Straße Am Freiheitsplatz, durch eine Mall verbunden. Die Mall erstreckt sich bis zum 1. Obergeschoss und erhält durch einen gläsernen Abschluss Tageslicht bis ins Untergeschoss. Die Mall erhält als weitere bauliche Verbindung eine Brückenpassage im 1. Obergeschoss über den westlichen Abschnitt der Straße Am Freiheitsplatz hinweg zu dem Vorhaben auf dem Freiheitsplatz.

Die Bebauung entlang des Westabschnitts Am Freiheitsplatz und Sternstraße ist dreigeschossig vorgesehen, der rückwärtige Bereich zur Steinheimer Straße und Im Bangert in zweigeschossiger Bauweise. Auf sämtlichen Geschossen sind neben Gastronomie- und Dienstleistungsflächen Einzelhandel vorgesehen.

Die Gesamtverkaufsfläche wird maximal 22.500 m² betragen. In der Brückenpassage ist neben der Funktion als Passage ausschließlich Gastronomie vorgesehen.

Unterirdisch unter den beiden Vorhaben wird im Gegensatz zu den früheren Planungsstadien die Tiefgarage mit nunmehr rund 500 Stellplätzen auf zwei Ebenen innerhalb des Untergeschosses errichtet. Der Bau der Tiefgarage unter den beiden Baublöcken führt zu größerem Gestaltungsspielraum für den Freiheitsplatz. Die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage sowie die Anlieferung der Gebäude erfolgt konzentriert in der Straße Im Bangert. So ist künftig die Überquerung der Nordstraße am Busbahnhof ohne den Einschnitt einer Tiefgaragenzufahrt möglich, die bisher vorgesehene Anlieferzone gegenüber dem Ypsilon-Haus entfällt.

Das Freiflächenkonzept für den Freiheitsplatz (Stand 26.05.2011) sieht zum Erhalt vor: Die Lindenreihe im Süden des Freiheitsplatzes, eine der großkronigen Platanen innerhalb der bestehenden Grünanlage sowie einen Teil der Schnurbäume östlich des Busbahnhofes. Das Freiflächenkonzept ist Bestandteil der am 20.06.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung Hanau beschlossenen Gestaltungskonzeption Straßen und Plätze, welche die Grundlage für die weitere konkretisierende Neugestaltung der Straßen und Plätze im Rahmen des Stadtumbaus Innenstadt darstellt. Das Freiflächenkonzept ist Bestandteil der Anlagen dieser Planbegründung.

4.2 Zentraler Omnibusbahnhof ZOB

Zentraler Omnibusbahnhof ZOB

Die beabsichtigte Neuordnung des Busbahnhofes führt zu einem wesentlich geringeren Flächenbedarf unter Erhaltung der Funktionalität. Es erfolgten Untersuchungen mit dem Ziel, das bestehende Busangebot auf dem neuem ZOB zu organisieren und zu optimieren. Der

Busbahnhof wird sich nun im Nordosten des Freiheitsplatzes am erschließungsgünstigen Bereich des Platzes befinden.

Zwischenzeitlich liegt ein Ergebnisbericht zur Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau - Konzeptentwicklung zum ZOB-Betrieb und zur Linienführung in der Innenstadt - Teilbericht ZOB Freiheitsplatz³⁰ vor. In diesem Bereich werden Vorschläge zur Verbesserung der Betriebsabläufe getroffen, die im Weiteren im Sinne einer Optimierung abzustimmen sein werden. Die grundsätzliche Machbarkeit steht außer Frage. Die auf dem heutigen ZOB vorhandenen Stellplätze für Überlieger entfallen, und werden zukünftig im Bereich Westbahnhof/Kanalator verortet sein.

Dem Ergebnisbericht nach weist der neue ZOB vor allem aus Fahrgastsicht im Vergleich zum heutigen Bestand eine Reihe von wesentlichen Vorteilen auf:

Die kompaktere Gestaltung verkürzt die Umsteigewege, ist überschaubarer und dadurch auch leichter begreifbar. Die Überschaubarkeit kommt neben der Orientierung auch der sozialen Sicherheit zu Gute. Wettergeschützte Warteflächen stehen in erheblich größerem Umfang und in allen Bereichen des ZOB zur Verfügung. Durch kürzere und vor allem klarer geführte Wege für Fußgänger innerhalb des ZOB verbessert sich die Verkehrssicherheit.

Der neue ZOB erfüllt alle Anforderungen an Barrierefreiheit. Der neue ZOB ist in seinem gesamten Erscheinungsbild angenehmer und entspricht zeitgemäßen Anforderungen an einen attraktiven ÖPNV-Knotenpunkt. Dazu zählt auch das Vorhandensein moderner Fahrgastinformationssysteme sowie einer Mobilitätszentrale. Die Mobilitätszentrale soll auf der Ostseite des Einkaufszentrums, integriert in dieses entstehen, und soll neben dem Fahr-scheinverkauf auch der Beratung, der Information und als Fundbüro dienen.

4.3 Erschließungskonzept Individualverkehr

Im Rahmen des wettbewerblichen Dialoges Innenstadt Hanau wurden insbesondere im Bereich Freiheitsplatz die verschiedensten Anforderungen an den öffentlichen Straßenraum mit den geplanten Nutzungen koordiniert. Diese Ergebnisse bilden grundsätzlich die Grundlage der weiteren Bearbeitung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Entwicklung Freiheitsplatz".

Im Vergleich zu den im Rahmen des wettbewerblichen Dialoges Innenstadt Hanau entwickelten Umgestaltungsvorstellungen sind durch die Einbeziehung der Nachbarflächen westlich des Freiheitsplatzes folgende verkehrlich wesentliche Änderungen zu berücksichtigen:

Der heute im westlichen Platzbereich vorhandene Parkplatz mit rd. 250 Pkw-Stellplätzen wird im Bebauungsplankonzept durch ein Einkaufszentrum mit verschiedenen öffentlichen Einrichtungen in den Obergeschossen überbaut. Die im angrenzenden Straßenraum rund um den Freiheitsplatz vorhandenen ca. 65 Stellplätze werden durch die Überplanung und städtebauliche Aufwertung ebenfalls größtenteils entfallen.

Unterhalb des geplanten EKZ auf dem Freiheitsplatz sowie unterhalb der westlich angrenzend vorgesehenen Handelsbereiche ist eine durchgehende Tiefgarage geplant. Die künftig erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen ist hier und im Nahbereich nachzuweisen, wobei zur Vermeidung von Überkapazitäten die umliegenden städtischen Stellplatz-

³⁰ Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau - Konzeptentwicklung zum ZOB-Betrieb und zur Linienführung in der Innenstadt - Teilbericht ZOB Freiheitsplatz, a.a.O.

kapazitäten mit einzubeziehen sind. Nach derzeitigem Stand sind rund 500 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Die angedachte Wegeführung unterstützt eine möglichst optimale Verknüpfung der neu zu gestaltenden Flächen mit den vorhandenen Wegebeziehungen der Fußgänger. Die aus der Innenstadt über Hammerstraße, Fahrstraße und Rosenstraße kommenden Fußgänger werden auf direktem Weg zum ZOB, zum Einkaufszentrum und den eingebundenen öffentlichen Einrichtungen sowie zur nördlichen Innenstadt geführt. Der Gehweg nördlich des Freiheitsplatzes wird auf 4 m verbreitert.

Der Freiheitsplatz soll seiner ursprünglichen Funktion als Stadtplatz wieder gerecht werden. Hierzu werden u.a. im Südostbereich Aufenthalts- und Veranstaltungsflächen vorgesehen. Die an den Freiheitsplatz angrenzenden Straßen wurden dabei in die Umgestaltung mit einbezogen, um einen städtebaulich attraktiven, den erforderlichen Funktionen entsprechenden Gesamtbereich zu schaffen.

Die Straße südlich des Freiheitsplatzes wird als Fußgängerzone ausgewiesen, in deren östlichem Abschnitt künftig nur Busse in/ aus Richtung Marktplatz fahren dürfen. Hieraus resultiert auch eine Verkehrsberuhigung der Fahrstraße, da künftig ausschließlich der ÖPNV sowie Ver- und Entsorgungsfahrten zulässig sind. Die Südwestseite wird zur Fußgängerzone umgestaltet. Die Straße östlich des Freiheitsplatzes wird im Konzept für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt und nur für Bus- und Radverkehr freigegeben. Die Fußgängerführung im Bereich des Kreisverkehrsplatzes wurde ebenso optimiert wie die Anbindung des Freiheitsplatzes und der darauf geplanten Nutzungen an Rosenstraße und Fahrstraße.

Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt über die Straße Im Bangert in/ aus Richtung Bangertstraße/ Freiheitsplatz Nord. Zur Vermeidung unerwünschter Mehrbelastungen angrenzender Wohnbereiche wird die Straße Im Bangert westlich der Tiefgaragenanbindung für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Für Fußgänger und Radfahrer steht die Verbindung weiterhin zur Verfügung. Der nördliche Gehweg wird verbreitert. Lage und Zufahrt zur Tiefgarage stellen gegenüber der anfänglichen Planung mit den Rampenlösungen im Nahbereich von Wohn- und Geschäftsnutzungen eine deutliche Verbesserung dar. Auch verbessert sich das Stellplatzangebot gegenüber dem bisherigen Konzept auf ca. 500 Stellplätze.

Der Knotenpunkt Bangertstraße/ Freiheitsplatz/ Im Bangert wird entsprechend den verkehrlichen Anforderungen ausgebaut. Die aus der Hammerstraße kommenden Fußgänger werden auf der Westseite des Knotens in Richtung Norden geführt. In Verlängerung Großen Dechaneistraße wird eine neue Fußgängerquerung über die Bangertstraße realisiert.

Die Anlieferung der geplanten Handelsflächen erfolgt in erster Linie ebenfalls über die Straße Im Bangert.

Ver- und Entsorgung

Die grundsätzlich mögliche Versorgung mit allen technischen Medien der Vorhaben im Plangebiet wurde durch die entsprechenden Leitungsträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestätigt.

Da nach Aussage der Netzdienste RheinMain eine Verlegung der unter Pkt. 3.1 beschriebenen Schwerpunktstation an der Straße Im Bangert 7 und die Umlegung aller Kabel aufgrund der Größe und Bedeutung der Schwerpunktstation nicht unproblematisch und

kurzfristig nicht zu bewerkstelligen ist, ist es beabsichtigt diese Schwerpunktstation am Standort zu erhalten und in den dort entstehenden Neubau baulich zu integrieren.

Über die im Bereich des heutigen Parkplatzes und vor allem im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofes befindlichen Leitungen finden dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnet in den Erschließungs- und Ausführungsplanungen detaillierte Abstimmungen über Funktion und Verbleib, bzw. die Um- oder Neuverlegung zu den geplanten Neubauvorhaben rechtzeitig statt.

4.4 Energiekonzept

Das Energiekonzept als Handreichung für das bauordnungsrechtliche Verfahren ist nicht verbindlicher Teil des Vorhabens. Zielsetzung des Vorhabenträgers für das gesamte Vorhaben ist es, das Gebäude in einer langfristig tragfähigen, umweltschonenden Bauweise nach aktuellen Normen und Richtlinien zu errichten. Ziel ist, das Gebäude so zu konstruieren, dass es im Betrieb sparsam mit der Nutzenergie umgeht, möglichst wenig Wärme und Abgase an die Umgebung abgibt und dabei gleichzeitig einen optimalen Nutzerkomfort liefert. Der Nachhaltigkeitsanspruch wird durch die energetische Konzeption umfassend unterstützt.

Zur Umsetzung des Ziels werden zuerst die vor Ort verfügbaren energetischen Potentiale untersucht. Anschließend wird durch einzelne Maßnahmen der Energiebedarf des zu errichtenden Gebäudes soweit wie möglich reduziert. Die sparsame Verwendung von Energie im Objekt wird vorrangig betrachtet.

Die auch in einem sparsamen Gebäude noch benötigte Energiemenge wird daraufhin in möglichst effizienten und umweltschonenden Prozessen zur Verfügung gestellt. Die Bereitstellung der Energie ist gegenüber der sparsamen Verwendung nachrangig. In einer abschließenden Empfehlung werden die einzelnen Maßnahmen zu einem Gesamtsystem verknüpft.

Im Haus werden Licht, Wärme, Kälte und Frischluft benötigt. Die Deckung dieser Anforderungen wird im Folgenden erläutert:

Gebäudeform: Der Entwurf von RKW Architektur und Städtebau sieht eine kompakt gehaltene Kubatur vor, die sich in vier Bauteile gliedert. Die kompakte Form der Gebäude mit wenigen Vor- und Rücksprüngen reduziert die Außenwandflächen bei gleichbleibendem Volumen. Aufgrund der geringen Wandfläche wird während der Heizperiode wenig Wärme an die Außenluft abgegeben, gleichzeitig ist der Wärmeeintrag in der Kühlperiode reduziert. Damit ist das Gebäude von der Form her als energetisch gut anzusehen.

Energetischer Standard des Objekts: Maßgeblich zur Konzeption des energetischen Standards von Gebäuden ist die Energieeinsparverordnung (EnEV). Die EnEV wurde mit Wirkung zum 1.10.2009 noch einmal maßgeblich verschärft. Im Vergleich zur EnEV aus dem Jahr 2007 steigen die Anforderungen an den zu erreichenden Primärenergiekennwert um 30% und an die energetische Qualität der Gebäudehülle um 15%.

Aufgrund des Berechnungsverfahrens „DIN V 18599“ finden folgende Nutzenergien bei der Ermittlung der energetischen Qualität Berücksichtigung:

- Kälteversorgung zur Klimatisierung,
- energetischer Aufwand zur mechanischen Belüftung,
- Energieverbrauch für Beleuchtungseinrichtungen,
- Warmwasserbereitstellung und

- Wärmeversorgung zur Beheizung.

Als Ergebnis der Berechnungen erhält man den Primärenergiekennwert des Objekts – diese Zahl charakterisiert die energetische und ökologische Qualität der Energienutzung des Gebäudes abschließend.

Konstruktion des Objekts: Um eine möglichst energiesparende Gebäudehülle zu errichten, ist eine durchgehende thermische Trennung des Gebäudeinneren von der Umgebung anzustreben.

Thermische Hülle: Diese wird gewährleistet durch eine durchgängig gute Wärmedämmung rund um das Gebäude. Dies beinhaltet auch eine Wärmedämmung zur Tiefgarage. Bei der Konstruktion des Gebäudes wird auf das Vermeiden von unnötigen Wärmebrücken wie auskragende Elemente, Vor- und Rücksprünge und ähnliches Wert gelegt. Die Verglasung wird, auch um die sommerliche Überhitzung zu reduzieren, als hochwertige Wärmeschutzverglasung ausgeführt werden. Konstruktive Wärmebrücken werden weitestgehend vermieden.

Eingangsbereiche, Zonierung: Um Wärmeverluste durch die Türen weitgehend zu vermeiden, aber trotzdem eine einladende Atmosphäre zu schaffen, werden Schiebetüren und Luftschleieranlagen vorgesehen. In den Eingangsbereichen und vor den Aufzügen zur Tiefgarage werden nach Möglichkeit Pufferzonen eingerichtet, um Bereiche unterschiedlicher Temperaturen wirksam voneinander zu trennen. Wärmeverluste durch offenstehende Türen werden damit soweit möglich vermieden.

Sommerlicher Wärmeschutz: Aufgrund hoher interner Lasten durch intensive Beleuchtung sowie, trotz optimierter Ausrichtung, immer noch hohen Eintrags von solarer Energie in das Gebäude, ist dem sommerlichen Wärmeschutz besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Eine optimale Aufenthaltsqualität wird durch eine zentrale, maschinelle Lüftung aller Räume mit bedarfsweiser Kühlung der Luft erreicht. Die Kühlung der Luft ist äußerst energieintensiv und sollte daher so weit wie möglich vermieden werden.

Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz verringern die nötige Kühlleistung und sind daher bevorzugt anzuwenden. Dies sind die Verwendung optimaler Wärmedämmung, hochwertiger Wärmeschutzverglasung und Verschattungselemente.

Speichermassen: Eine Aufheizung des Gebäudes im Tagesverlauf wird verlangsamt, indem die thermische Speicherfähigkeit der verwendeten Materialien möglichst hoch gehalten wird.

Die im Projekt anzutreffenden leichten Konstruktionen mit wenigen Wänden, diese innerhalb der Läden als Leichtbaukonstruktion, sowie zahlreichen Glasflächen haben nur eine geringe Speicherfähigkeit. Dies muss zur Erhaltung der nötigen Flexibilität in der Raumaufteilung erhalten bleiben. Daher wird die thermische Speicherfähigkeit der Konstruktion künstlich erhöht. Hierzu eignet sich einerseits die Verwendung von schweren Baustoffen. Empfohlen wird, die Speichermasse der Betonbauteile zu aktivieren: Unterzüge und massive Wandbauteile sollen wo möglich freigelegt bleiben, so dass sie ihre Speicherfähigkeit entfalten können.

Außerdem ist eine Verwendung von Phasenwechselmaterialien sinnvoll – diese können im Putz der massiven Wände sowie im Material von Leichtbauwänden als regulärer Baustoff angewandt werden.

Freie Kühlung: Aufgrund der hohen Speichermasse des Gebäudes ist eine Kühlung der Räume auch zeitverzögert möglich. Hinzu kommt bei Verwendung von Phasen-

wechsellmaterialien die Notwendigkeit der Entladung des Materials, damit am folgenden Tag erneut Wärme aufgenommen werden kann.

Dazu wird mit kühler Nachtluft gearbeitet. In der zweiten Nachthälfte, nachdem die Umgebung ausgekühlt ist, wird die Lüftungsanlage so eingestellt, dass ein stärkerer Luftmassenstrom durch die Räumlichkeiten gelenkt wird. Kalte Außenluft strömt durch die Räume. Damit werden die Speichermassen entladen und stehen am Folgetag zur Aufnahme von Wärme bereit.

Gebäudenutzung: Die Nutzung des Gebäudes spielt für den Energieverbrauch, neben der Bauweise und Konstruktion der Gebäudehülle, eine herausragende Rolle. Einzelhandelnutzungen ebenso wie die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen sind aus energetischer Sicht verhältnismäßig energiesparend – da keine Produktionsprozesse stattfinden.

Energetische Potentiale am Standort: Die optimale Energieversorgung eines Gebäudes dieser Größenordnung erfordert eine Untersuchung der vor Ort verfügbaren Energieträger. Standortunabhängige Energieträger wie Erdgas oder Biomasse sind überall verfügbar – regenerative Energien wie Geothermie, Umweltwärme und Solarenergie unterscheiden sich in der Verfügbarkeit zwischen unterschiedlichen Orten. Daher wird untersucht, welche standortabhängigen Energieformen zur Versorgung mit Wärme, Kälte oder Strom zur Verfügung stehen.

Solare Strahlung: Der Baukörper verfügt über mehrere Teildachflächen, die zu ca. 20% durch technische Aufbauten oder Oberlichter genutzt werden. Die restliche Fläche könnte zur Nutzung von Sonnenenergie herangezogen werden. Für eine effektive Ausnutzung der Dachfläche wäre ein möglichst rechteckiger Grundriss notwendig, dies ist bei der vorliegenden Planung jedoch nicht der Fall. Die vorliegende Fläche erfüllt damit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt die Voraussetzungen für eine Nutzung von Sonnenenergie.

Tiefengeothermie: Die Nutzung von tiefen Thermalwässern mit einer Temperatur von 100°C oder mehr zur Stromerzeugung oder Wärmebereitstellung ist grundsätzlich möglich. Die Größe des geplanten Gebäudes ist allerdings zu gering, um Tiefengeothermie (mit Investitionen für Bohrungen von mehreren Millionen €) sinnvoll darstellbar erscheinen zu lassen.

Oberflächennahe Geothermie: Oberflächennahe Erdwärme in Tiefen von bis zu 100 Metern ist mit geringeren Investitionen nutzbar. In diesen Erdschichten liegen ganzjährig Temperaturen von ca. 8 bis 10 °C vor. Eine Anlage besteht aus Erdwärmesonden zur Entnahme der Energie sowie einer Wärmepumpe, um die niedrigen Temperaturen auf ein zur Beheizung ausreichendes Maß anzuheben. Im Sommer kann das Erdreich direkt zur Kühlung genutzt werden.

Fernwärme: In Hanau besteht ein Fernwärmenetz, dass derzeit jedoch noch nicht bis zum Projektstandort verlegt wurde. Nach Rücksprache mit den Netzbetreibern wird eine Verlegung des Fernwärmenetzes zum Freiheitsplatz geprüft. Sofern sich aus zeitlichen Abläufen der Anschluss an das Fernwärmenetz ergeben sollte, wird dieser als favorisierte Wärmeversorgung angesehen. Der Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz wird als favorisierte Versorgung derzeit erachtet.

Zusammenfassung:

Lokales Potential	Eignung	Begründung
Solare Strahlung	-	Ungünstiger Grundriss

Tiefengeothermie	-	Nicht wirtschaftlich darstellbar
Oberflächennahe Geothermie	o	Muss geprüft werden
Fernwärme	o	Fernwärmenetz noch nicht verfügbar

Energiebereitstellung: Nachdem mit den Maßnahmen zur Gebäudekonstruktion die benötigte Energiemenge soweit möglich reduziert wurde, muss der verbleibende Bedarf möglichst effizient bereitgestellt werden. Zu deckende Bedarfe sind:

- Beleuchtung,
- Klimakälte zur Raumkühlung, Entfeuchtung
- Wärme.

Gesamtkonzept: Das Gebäude wird in ein energetisches Gesamtkonzept aus Konstruktion und Haustechnik eingebunden. Der Energiebedarf im Haus wird soweit möglich minimiert und flexibilisiert:

- Durch die erhöhte Wärmespeicherfähigkeit wird der Bedarf an Klimakälte zeitlich nach hinten verschoben.
- Durch die hochgedämmte Gebäudehülle wird der Wärmeverlust im Winter und der Wärmeeintrag im Sommer reduziert.
- Durch energieeffiziente Beleuchtungseinrichtungen sinkt der Wärmeeintrag in die Räume im Sommerbetrieb, was die Klimaanlage entlastet.

Tageslichtnutzung: In den Allgemeinflächen wird durch die Fensterflächen der Tageslichteinfall im hohen Maß gewährleistet. In den Einzelhandelsflächen ist dies aufgrund der erforderlichen Flexibilität schwieriger zu realisieren. Für die Zeiten, in denen kein Tageslicht verfügbar ist, ist künstliche Beleuchtung vorzusehen.

Künstliche Beleuchtung: Die Beleuchtungseinrichtungen werden energieeffizient gestaltet. Durch die optimierte Lichterzeugung wird sowohl die benötigte Energiemenge reduziert als auch der Wärmeeintrag in die Räume verringert, was zu Einsparungen im Bereich der Klimatisierung führt.

- Für die Einzelhandelsflächen wird den Mietern empfohlen, eine Beleuchtung auf Basis von Leuchtstofflampen mit elektronischen Vorschaltgeräten und individueller Helligkeitssteuerung oder eine ebenso energiesparende Alternative vorzusehen wie beispielsweise die Verwendung von Metaldampflampen.
- In den Verkehrsflächen wird eine Beleuchtung mit automatischer Messung der Umgebungshelligkeit eingerichtet, so dass nur der Fehlbedarf per Kunstlicht bereitgestellt wird.
- Toiletten sowie Nebenflächen, die nicht für Publikum bestimmt sind, werden mit Leuchtstoffröhren mit Hocheffizienzvorschaltgeräten sowie mit Präsenzmeldern ausgerüstet.
- Dekorative Beleuchtung wie Spots und Akzentlichter können energieeffizient mit LED-Leuchtmitteln ausgeführt werden.
-

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst sowohl die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der sich auf die Kerngebiete (MK) und die

private Tiefgarage beschränkt, als auch die umgebenden bzw. teilweise darüber liegenden öffentlichen Verkehrsflächen mit den unterschiedlichen Funktionen und Zweckbestimmungen. Die Abgrenzung dieser Bereiche findet sich auf der Planzeichnung als gesonderte Darstellungen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Kerngebiete dienen nach § 7 (1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die folgenden, allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 7 (2) BauNVO innerhalb der Kerngebiete MK 1, MK 2, MK 3 und MK 5 zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Von den gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Kerngebietes (MK) ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da für solche Betriebe andere Standorte im Stadtgebiet als vorzugswürdig angesehen werden und Vergnügungsstätten auf Grund potenzieller Konflikte mit dem wohngeprägten Umfeld des Vorhabens.
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, da diese verkehrserzeugende Nutzung die beabsichtigte Qualifizierung des Fußgängerraums des Freiheitsplatzes und der verbindenden Achsen konterkariert. Der Ausschluss bezieht sich auf die Tankstellen, nicht auf die Unterbringung von ruhendem Verkehr.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen, da an diesem zentralen Standort auf dem Freiheitsplatz die ein Kerngebiet mehr prägenden Nutzungen wie Handel und Kultur angesiedelt werden sollen und gemäß den im Wettbewerblichen Dialog bereits formulierten städtebaulichen Zielen die Aufwertung und Erweiterung von Wohnstandorten in anderen geeigneteren Bereichen der Innenstadt vorgesehen sind.

Im Kerngebiet MK 4, das sich ausschließlich auf die Überbrückung und Verbindung der Kerngebiete MK 1 und MK 3 begrenzt, sind nur gastronomische Einrichtungen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass neben der Verbindungsfunktion auch eine Aufenthaltsqualität in diesem Bereich sichergestellt werden kann.

Die Breite der Überbrückung wird durch textliche Festsetzung auf 14,50 m begrenzt, um die Auswirkungen auf das Stadtbild zu begrenzen. Zur Funktionsfähigkeit der beiden Handelsbereiche kann auf die Brücke als Verbindungselement nicht verzichtet werden.

Regelungen zur Gestaltung der Brücke werden in einer Fassadengestaltungsvereinbarung, die zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen wird, aufgenommen. Es ist beabsichtigt, durch Verwendung von entsprechenden Baustoffen einen hohen Grad an Transparenz sicherzustellen und durch eine filigrane und maßstäbliche Konstruktion,

bezogen auf das gesamte Bauprojekt, eine verträgliche gestalterische Einbindung zu erreichen.

Die Gestaltung ist nicht Teil der (textlichen) Festsetzungen. Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen einer Baugenehmigung und der damit verbundenen denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Genehmigung der Denkmalbehörde bedarf nämlich auch ein Bauvorhaben, welches nicht selbst Denkmal ist, jedoch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals befindlich ist und das Vorhaben auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§16 Hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler). Detailregelungen wie die Gestaltung der Fassaden können daher im Baugenehmigungsverfahren im Sinne des § 18 Denkmalschutzgesetz erfolgen. Hierzu können die zuvor genannten vertraglichen Regelungen zur Fassadengestaltung herangezogen werden.

Um sich noch einen kleinen Spielraum für die exakte Lage der Brücke für das Baugenehmigungsverfahren zu erhalten, ist für das MK 4 eine Breite von 20 m festgesetzt, innerhalb derer das Überbrückungsbauwerk in einer Breite von 14,50 m zu errichten ist.

Für einen Vorbau in die Straße Am Freiheitsplatz West wird ein weiteres Kerngebiet MK 5 festgesetzt. Durch diesen Vorbau, der unterhalb der geplanten Überbrückung der Baublöcke vorgesehen ist, soll der Eingang zum Einkaufsbereich auf der Erdgeschossenebene besonders markiert werden und der besseren Orientierung und Führung der Fußgänger und Kunden dienen. Im MK 5 sind keine Nutzungen vorgesehen, dieser Eingangsbereich dient ausschließlich als Bewegungs- bzw. Erschließungsfläche und ist der Mall des Kerngebietes MK 1 zugehörig.

Darüber hinaus findet eine vertikale Gliederung zur Festsetzung der Art der Nutzung gemäß § 1 (7) BauNVO statt. Damit soll sicher gestellt werden, dass innerhalb der Kerngebiete (MK) nicht mehr Verkaufsflächen entstehen, als sie gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Hanau und der Wirkungsanalyse von BulwienGesa (2011) für den Standort bzw. die Innenstadt von Hanau als verträglich eingestuft wurden.

In den Untergeschossen (UG) der Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 sind die folgenden Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften. Darüber hinaus vorgesehen sind dort Flächen für Dienstleistungsnutzungen, Lager- und Technikräume und die Anlieferung. Diese vorgesehenen Nutzungen bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

Im Kerngebiet MK 1 sind im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (1. OG) ebenfalls Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind in allen vorgesehenen Geschossen Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (7) BauGB in allen Geschossen der Kerngebiete MK mit Ausnahme des Kerngebietes MK 4 (s.o.) zulässig. Im Kerngebiet MK 1 sind im 2. Obergeschoss (2. OG) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, um neben den zu treffenden Regelungen im Durchführungsvertrag bereits auf Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass es nicht zu einer mit der Innenstadt von Hanau unverträglichen Entwicklung von Verkaufsflächen, insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels im Vorhaben kommen kann.

Zur möglichen Realisierung von Verkaufsflächen innerhalb des Kerngebiets (MK) sei hier ausgeführt, dass die Grundfläche der Kerngebiete ca. 16.485 m² beträgt. In Bezug auf die o.a. Geschosse, in denen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen zulässt, ergibt sich daraus insgesamt eine Verkaufsflächengröße von ca. 22.500 m².

Die Errichtung weiterer Untergeschosse mit Einzelhandelsnutzungen ist durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Ohnehin ist der Bau weiterer Untergeschosse nahezu unmöglich, da sie mit den vorherrschenden Grundwasserständen nicht vereinbar sind.

Zur Gewährleistung einer Zentrenverträglichkeit wird ergänzend zu der vertikalen Gliederung der Nutzungen und Begrenzung der Kubatur durch die Grundflächen und Höhen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger geregelt, dass die maximale Verkaufsfläche innerhalb des Geltungsbereiches 22.500 m² betragen darf. Darüber hinaus werden die gutachterlich ermittelten, verträglichen Verkaufsflächenspektren einzelner Sortimentsbereiche (CIMA; 18.07.2011) im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Zugleich wird vertraglich sichergestellt, dass eine Änderung dieser Bestimmungen nicht ohne erneute Verträglichkeitsuntersuchung und Abwägung erfolgen kann.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung für das Kerngebiet MK1 setzt der Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,9 fest. Die festgesetzte GRZ von 0,9 darf gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, was bedeutet, dass innerhalb der überbaubaren Flächen eine 100%ige Versiegelung zulässig ist. Die GRZ von 1,0 entspricht der Obergrenze der GRZ für Kerngebiete (MK) gemäß § 17 (1) BauNVO. In den Kerngebieten MK 2 bis MK 4 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Diese Festsetzung für das Kerngebiet MK 1 erfolgt vor dem Hintergrund, dass Baukörper und Durchwegungen zu einer vollständigen Versiegelung des Kerngebiets MK 1 führen. Die Durchwegungen, die durch die textliche Festsetzung mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden (s.u.), sind entsprechend des Vorhabenkonzeptes teilweise überdacht vorgesehen; ebenso sind im 2. Obergeschoss Fußgängerpassagen zwischen den einzelnen Gebäudeteile geplant. Dies soll auch auf Ebene des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein.

Entsprechend der zulässigen Zweigeschossigkeit in dem Kerngebiet MK 2 und der Dreigeschossigkeit in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 erfolgt die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 2,0 bzw. 3,0. Die gewählten Festsetzungen der GRZ sowie der GFZ entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete (MK) gemäß § 17 (1) BauNVO und rechtfertigen durch die zentrale Lage und zentrale Funktion des Gebäudes und der städtebaulich verfolgten Raumkantenbildung sowohl für den Freiheitsplatz als auch zur Stärkung des historisch axialen Stadtgrundrisses der Neustadt.

Als maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** innerhalb des Kerngebiets (MK) wird, wie oben bereits erwähnt, gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO eine Zwei- und eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Eine Dreigeschossigkeit scheint städtebaulich ausreichend zur Ausformung einer eigenen städtebaulichen Kubatur als Platzbegrenzung und dominiert gleichzeitig nicht die Baustrukturen im Kontext der weit überwiegenden 3- bis 5-geschossigen bestehenden Platzrandbebauung. Die Zweigeschossigkeit in dem Kerngebiet MK 2 entspricht der abnehmenden Bau- und Nutzungsdichte des geplanten Einkaufszentrums in diesem westlichen Plangebietsteil zur Steinheimer Straße in Anpassung an das bauliche Umfeld der Kirche St. Mariae Namen.

Das Kerngebiet MK 4 (Überbrückung) ist eingeschossig im Bereich des 1. Obergeschoss entsprechend des Vorhabenkonzeptes gemäß Nebenzeichnung auf der Planzeichnung festgesetzt. Das Kerngebiet MK 5 dient ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung

des in die Straße Am Freiheitsplatz Ost hineinragenden Eingangsbereiches. Festgesetzt wird eine GRZ von 1,0, da dieser Bereich vollständig überbaut werden kann. Das Baugebiet hat eine Ausdehnung von 8 m in der Länge und eine Breite von 3,50 m. Für das Baugebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Da die Höhe von Vollgeschossen in gewerblich genutzten Gebäuden von denen in Wohngebäuden abweicht, wird über die maximal zulässige Geschossigkeit hinaus eine maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Diese beträgt maximal 17,50 m über Grund. Zur Rechtsbestimmtheit dieser Höhenfestsetzung wird als Bezugspunkt eine Höhenfestsetzung in Meter über NN getroffen. Die Höhen innerhalb des Kerngebietes MK1 auf dem Freiheitsplatz bewegen sich zwischen 104,17 m und 104,56 m und innerhalb der Kerngebiete MK 2 und MK 3 westlich des Freiheitsplatzes zwischen 103,65 und 104, 26. Dem entsprechend wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 mit 121,60 m NN festgesetzt.

Das dem Durchführungsvertrag zu Grunde liegende Vorhaben weist nach derzeitigem Stand (November 2011) eine Attikahöhe von 16,50 m auf. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe Oberkante von 17,50 m, entsprechend 121,60 m NN sollen die für die Ausführungsplanung notwendigen Spielräume planungsrechtlich gesichert werden.

Im Kerngebiet MK 2 wird abgestuft eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 119,6 m NN festgesetzt, und darüber hinaus aus Gründen des Denkmalschutzes am Dechant-Theodor-Weidner-Platz eine zwingende Traufhöhe von 113,6 m ü. NN festgesetzt, die der Traufhöhe des dort vorhandenen heutigen Bestandes und der benachbarten Bebauung entspricht. In der Planzeichnung ist dieser Bereich mit einer ③ gekennzeichnet.

Die maximale Höhe des MK 4 ist auf 115,00 m über NN begrenzt. Der Eingangsbereich wird im MK 5 wird unterhalb der Überbrückung angelegt, so dass die Höhenbegrenzung durch die Brücke vorgegeben wird. Diese Höhenentwicklungen ergeben sich aus der Vorhabenplanung und berücksichtigen auch statische Erfordernisse (z. B. Tragwerke der Brücke).

Ein Nachweis, dass mit dem konkreten Bauvorhaben die gemäß Hessischer Bauordnung vorgeschriebenen Bauabstände, mit einer Ausnahme, zu allen Seiten eingehalten werden, liegt der Stadt Hanau vor (siehe Anlagen dieser Begründung).

An der Südseite des Kerngebietes MK 3 werden in dem östlichen Teilbereich die Bauabstände bezogen auf die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingehalten. Der Bereich ist in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Zwar wurden durch die bestehenden, leerstehenden Gebäude (ehemalige Karstadt-Immobilie) diese Bauabstände bereits auch unterschritten, durch den Neubau des Einkaufszentrums an der Sternstraße ist hierzu aber eine bauordnungsrechtliche Lösung auf Ebene des Bebauungsplanes vorzubereiten.

Mit dem Vorhaben für den westlichen Teil des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, dem vorhandenen Stadtgrundriss mit dem rasterförmigen Straßennetz Rechnung zu tragen. Dazu gehört auch, die in der Kernstadt vorhandenen Höhen und Dichten in die Planung aufzunehmen. Deshalb orientiert sich der Bebauungsplan auch an der bestehenden Situation läßt an der Nordseite der Sternstraße eine Bebauung in der Höhe des ehemaligen Karstadtgebäudes wieder zu.

Auch die Südseite der Sternstraße ist durch eine kompakte geschlossene und mehrgeschossige Bebauung geprägt, die durch einen Versprung zu Lasten des Straßenraums der Sternstraße auch in der heute bestehenden Situation Grenzabstände nicht einhält. Die Wiederherstellung dieser Situation, auch vor dem Hintergrund des denkmal-

geschützten Stadtgrundrisses, macht eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erforderlich.

Es wird deshalb die Festsetzung einer Baulinie kombiniert mit einer zwingenden Festsetzung der Gebäudehöhe vorge-nommen. Die Festsetzung erfolgt für das MK 2 und MK 3 mit unterschiedlichen Höhen entsprechend dem Vorhabenkonzept, dass eine Höhenabstufung des Gebäudes nach Westen vorsieht. Diese ausdrückliche Festsetzung erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich in der Planzeichnung.

In dem in der Planzeichnung mit ① gekennzeichneten Bereich an der Südseite des Kerngebietes MK 3 zur Sternstraße wird eine zwingende Gebäudehöhe von 120,6m ü. NN; in dem mit ② gekennzeichneten Bereich eine zwingende Gebäudehöhe von 119,1 m ü. NN festgesetzt.

Mit diesen ausdrücklichen Festsetzungen soll städtebaulich sichergestellt werden, dass

- der bestehende Stadtgrundriss an gleicher Stelle wieder aufgenommen werden kann,
- eine Höhenentwicklung zulässig ist, die sich sowohl an dem heutigen Bestand im B-Plan als auch an der Bebauung an der Südseite der Sternstraße orientiert.

Die gesetzlichen Geltungsvoraussetzungen für diese ausdrücklichen Festsetzungen sind gegeben, da

- nach wie vor eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung auf der Südseite der Sternstraße gewährleistet ist; es tritt keine Veränderung der vorhandenen Situation ein,
- Anforderungen an den Brandschutz wegen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt sind; auch hier ist auf die ehemalige Situation zu Zeiten der Kaufhausnutzung zu verweisen.

Technische Aufbauten sowie andere **untergeordnete Bauteile** dürfen die festgesetzte maximal Gebäudehöhe um maximal 4 Meter überschreiten, wenn diese in einem Abstand von mindestens 4 Meter von den Gebädefassaden an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Diese Aufbauten dürfen insgesamt 30 % der Dachflächen nicht überschreiten. Diese Festsetzung ist zurückzuführen auf die notwendigen Dachaufbauten, die mit dem Bau des geplanten Vorhabens einhergehen. Das können z.B. herausragende Fahrstuhlfassungen und Anlagen zur Haustechnik sein (Belüftung, Klima etc.).

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise für die Kerngebiete MK 1 bis MK 4 wird gemäß § 22 (3) BauNVO **die geschlossene Bauweise** festgesetzt, was bedeutet, dass die Gebäudelängen mehr als 50 Meter betragen dürfen und ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Diese Bauweise ergibt sich aus der geplanten Größe des Vorhabens und dem Umstand, dass das Kerngebiet von allen Seiten unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben sein wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hauptsächlich durch **Baulinien** festgesetzt, an die zwingend angebaut werden muss. Auf diese Art und Weise wird gewährleistet, dass das Vorhaben im Duktus des historischen Axialsystems entsteht und dieses fortsetzt. Von den Baulinien darf ausnahmsweise für Fassadenversprünge um 1,50 m abgewichen werden. Vordächer dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in öffentliche Verkehrsflächen um maximal 2 Meter überragen.

Weitere Abweichungen ergeben sich aus städtebaulichen Gründen in folgenden Bereichen:

- Die an der Nordseite des Kerngebietes MK 1 festgesetzte Tiefe der von der Fluchtlinie des Straßenverlaufs zurücktretenden Baulinien darf ausnahmsweise von maximal 5,20 m um 2 m auf 3,20 m reduziert werden.
- An der Ostseite des Kerngebietes MK 1 darf im 2. Obergeschoss von der festgesetzten Baulinie in einer Breite von 8 m und in einer Tiefe von 1 m in den öffentlichen Raum abgewichen werden.

Durch die erstgenannte Abweichung soll die gewollte grundsätzliche Parallelität mit den Fassaden des gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäudes „Ypsilon-Haus“ nicht zu eng ausgelegt werden, um bei der genauen Fixierung des Gebäudes noch Spielräume zu haben, da ggf. auf unterirdische Leitungslagen in diesem Bereich Rücksicht genommen werden muss.

Im Fall der zweitgenannten Abweichung beabsichtigt der Vorhabenträger, den zukünftigen östlichen Eingang in das Einkaufszentrum von Seiten des ZOB und des Stadtplatzes durch einen Gebäudeüberstand besonders zu betonen, und benötigt hierzu ein Baurecht im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (textliche Festsetzung 2.5).

Die Baulinien sind in Teilen der Kerngebiete (MK) mit **Baugrenzen** unterbrochen, da dort kleine Platzsituationen in den Eingangsbereichen zu den Gebäuden entstehen können. Ebenfalls ist an der östlichen Grenze des Kerngebietes MK 1 im Bereich des dort vorgesehenen Zugangs zum Zentralen Omnibusbahnhof bzw. zum geplanten Stadtplatz im entsprechenden Bereich eine Baugrenze festgesetzt, um hier auf Ebene des Bebauungsplanes eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, auch in Bezug auf Fassadenversprünge und Dachauskragungen. Die Fassadenabfolgen und weitere gestalterische Elemente des konkreten Vorhabens werden Bestandteil der Regelungen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger.

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf rd. 60 % der Gesamtfläche entsprechend des Bestandes und der Planungen öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen. Der Einbezug dieser Verkehrsflächen dient der planungsrechtlichen Sicherung der gesamten Um- und Neugestaltung des Freiheitsplatzes und dessen umgebender Straßen. Sie haben einen nur mittelbaren Bezug zum eigentlichen Bauvorhaben innerhalb der Kerngebiete MK. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gegenüber der Bestandsituation werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) deutlich reduziert. Als öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung verbleibt anteilig des Geltungsbereiches der Straßenzug Nordstraße – Am Freiheitsplatz – Bangertstraße sowie die Straßen Im Bangert und Steinheimer Straße.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zentraler Omnibusbahnhof

Wie bei der Konzeptbeschreibung dargestellt, reduzieren sich die Flächen des Zentralen Omnibusbahnhofs gegenüber dem Bestand, unter Einhaltung der Funktionalität, auf weniger als die Hälfte.

Zulässig sind innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiches folgende bauliche Anlagen im funktionellen Zusammenhang mit dem Betrieb des Zentralen Omnibusbahnhofes: Wetterschutzüberdachungen, überdachter Warteraum und Toilettenanlage.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich „Stadtplatz“ B

Die Fläche mit dieser Zweckbestimmung nimmt den südlichen Bereich des heutigen Zentralen Busbahnhofes ein und ist wesentlicher Bestandteil der Umgestaltung des Freiheitsplatzes zu deutlich mehr Aufenthaltsqualität.

Ein differenzierter Gestaltungsplan für den zukünftigen Stadtplatz liegt als Entwurf vor und ist Anlage dieser Begründung. Es besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein Erfordernis zur Festsetzung von weiteren zulässigen Nutzungen.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich „Busverkehr“ C

Die Verkehrsflächen mit dieser Zweckbestimmung erstrecken sich über die Straßenabschnitte der Straße Am Freiheitsplatz auf der östlichen Seite vor dem Finanzamt, ab der Zufahrt zur Polizei nach Süden bis zur Rosenstraße und auf der südlichen Seite zwischen der Einmündung der Rosenstraße und der Fahrstraße.

Diese Bereiche stehen zukünftig nicht mehr für den individuellen Kfz-Verkehr zur Verfügung, lediglich Busse dürfen diesen Fußgänger- und Radfahrerbereich passieren. Dies ist in der Innenstadt bereits in der Fahrstraße und Teilen der Nürnberger Straße Usus.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich D

Neben dem geplanten Stadtplatz ist ein weiterer Fußgänger- und Radfahrerbereich auf dem südlichen Abschnitt der Straße „Am Freiheitsplatz“ westlich der Einmündung der Fahrstraße bis zur bestehenden Fußgängerzone in der Hammerstraße und der Straße Am Freiheitsplatz - Westabschnitt geplant. Auch dieser künftige Bereich trägt maßgeblich zur geplanten Steigerung der Aufenthaltsqualitäten am Freiheitsplatz bei. Der Zentrale Omnibusbahnhof und der Stadtplatz werden so aus der Fußgängerzone ohne Querung von Straßenverkehrsflächen gefahrlos und barrierefrei zu erreichen sein.

Ein- und Ausfahrten

In der Planzeichnung werden die vorgesehenen Ein- und Ausfahrtbereiche der Tiefgarage sowie der Andienungsverkehre mit dem entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung festgesetzt. Dies betrifft die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und der Warenbelieferung von der Straße Im Bangert im westlich des Freiheitsplatzes gelegenen Vorhabens.

Für die drei Zugänge/Zufahrten der Y-förmigen Erschließung der Bauvorhaben auf dem Freiheitsplatz wird der Anlieferungsverkehr der Geschäfte durch ein Fahrrecht zu Gunsten dieser Verkehrsart geregelt. In den übrigen Bereichen der Baugebiete sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Auf eine zeichnerische Darstellung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten wird aus Gründen der Planleserlichkeit verzichtet. Es erfolgt hierzu eine textliche Festsetzung.

Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrsgutachterlich und immissionsschutzrechtlich getroffenen Berechnungen und Prognosen.

5.4 Stellplätze und deren Zufahrten

Die bisherige Planung, unterhalb des westlichen Bereichs des Freiheitsplatzes (ZOB, Stadtplatz, Verkehrsflächen) eine eingeschossige, private Tiefgarage vorzusehen, wurde aufgegeben. Die Tiefgarage ist nunmehr in den Kerngebieten im Untergeschoss vorgesehen. In Teilen erstreckt sich die Tiefgarage auch unterhalb der Verkehrsflächen der Straßen Am Freiheitsplatz - Nord –, der Hammer Straße und Im Bangert. Es ist nur eine Zu- und Abfahrt über eine Rampe im nördlichen Bereich des Kerngebietes MK 2 ausgehend von der Straße Im Bangert vorgesehen.

Die private Tiefgarage wird nach bisherigem Planungsstand ca. 500 unterirdische Stellplätze aufweisen. Aus den konkret vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Kerngebietes ergibt sich ein darüber hinaus liegenden Stellplatzbedarf. Ein Neubau aller rechnerisch für die im Kerngebiet vorgesehenen Nutzungen gemäß der Landesbauordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau nachzuweisenden Stellplätze würde aus verkehrlicher Sicht zu einer weiteren Erhöhung der bereits bestehenden Überkapazität an Stellplätzen in der Hanauer Innenstadt führen. Die zur Stellplatzberechnung fehlenden Stellplätze werden daher vom Vorhabenträger auf Grundlage der Stellplatzsatzung abgelöst.

Heute sind auf dem Freiheitsplatz nachts insgesamt bis zu etwa 120 parkende Fahrzeuge festzustellen (Parkplatz inkl. Randbereiche, s. Ergebnisse der Parkraumerhebung in der Anlage 13). Ob diese Fahrzeuge vollständig den Anwohnern des Freiheitsplatzes zuzuordnen sind, lässt sich nicht klären. Diese Stellplätze werden durch die Realisierung der im B-Plan vorgesehenen Nutzungen nahezu vollständig überplant.

Für die Bewohner werden nach Prüfung des in Bearbeitung befindlichen gesamtstädtischen Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Straßenraum entweder in angrenzenden Straßen Parkmöglichkeiten ausgewiesen oder es werden in den unmittelbar angrenzenden Parkbauten (z. B. Parkhaus Frankfurter Tor, Parkhaus Behördenhaus oder neue Tiefgarage Freiheitsplatz) Möglichkeiten zur Unterbringung von Anwohnerfahrzeugen in akzeptablen Entfernungen vom jeweiligen Wohnstandort gesucht. Ein Konzept für die künftige Steuerung des Anwohnerparkens ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens und wird aktuell (November 2011) durch die Stadt Hanau erarbeitet.

Fahrradstellplätze werden an geeigneten Stellen entsprechend der Hanauer Stellplatzsatzung herzustellen sein.

5.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Durchwegungen innerhalb des Kerngebietes (MK), insbesondere der Y-förmigen Wegeverbindung, die von der Fahrstraße und der Hammerstraße zur Marktstraße in die Altstadt führt, erfolgt textlich die Festsetzung einer mit Gehrechten und Fahrrechten für den Anlieferungsverkehr belasteten Fläche. Dieses Gehrecht für die Allgemeinheit ist innerhalb der auf der Planzeichnung im Kerngebiet (MK) gekennzeichneten Korridore mit einer Breite von mindestens 8 Meter herzustellen.

Die exakte Dimensionierung dieser Fläche auf Basis des konkreten Vorhabens erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.

5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden gemäß § 9 (1) 24 BauGB die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straße Am Freiheits-

platz und des Busbahnhofes zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Im Kerngebiet auf dem Freiheitsplatz sind südlich des nördlichen Abschnitts der Straße Am Freiheitsplatz bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 21 m von der Straßenmitte Am Freiheitsplatz (Nord) geschlossen auszuführen. Im Kerngebiet südlich der Straße Im Bangert sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 22 m vom Kreuzungsbereich der Straßen Im Bangert / Bangertstraße und Am Freiheitsplatz geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Die im Gutachten getroffenen Aussagen zur Nachtruhe in Kinder- und Schlafzimmern kommt nicht zum Tragen, da der Bebauungsplan innerhalb des Kerngebietes MK Wohnen als nicht zulässig festsetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich h nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,res}	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾ [dB(A)]
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Der Lärmpegelbereich II ist aus Gründen der Vollständigkeit mit in die Planzeichnung aufgenommen worden. Festsetzungsverpflichtungen für diese Bereiche sind nicht erforderlich, da mit den Standardbauweisen der Schallschutz dieses Lärmpegelbereichs bereits sichergestellt ist.

5.7 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind zum derzeitigen Stand (November 2011) keine Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Baubedingt werden zwar diverse Umlagungen und Änderungen an unterschiedlichsten Gas-, Wasser- und Stromleitungen im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen werden müssen, diese befinden sich jedoch entweder unter öffentlichen Flächen oder werden im Zuge der Bauvorbereitungen unter öffentliche Flächen zu verlegen sein, so dass eine Sicherung durch Leitungsrechte im Bebauungsplan entbehrlich sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus drei Transformatorenstationen, wobei es sich bei der Station in der Bangertstraße Nr.7 um eine Schwerpunktstation handelt, die die innerstädtische Stromversorgung sichert. Diese Schwerpunktstation bleibt erhalten und wird in das Neubauvorhaben integriert. Weitere Stationen befinden sich freistehend auf dem Freiheitsplatz und im Untergeschoss des ehemaligen Karstadt-Gebäudes. Diese beiden Stationen werden ebenfalls in die Neubauvorhaben integriert. Detaillierte Abstimmungen mit den Leitungsträgern erfolgen auf der zeitlich nachfolgenden Ebenen der Erschließungs- und Ausführungsplanungen.

Die Versorgung des Planbereichs mit Fernwärme ist möglich. Momentan endet die Fernwärmeinfrastruktur südlich des Planbereiches. Zur Versorgung des Planbereiches mit Fernwärme ist der Ausbau bis in den südlichen Bereich des Freiheitsplatzes bis 2014 geplant.

Sämtliche anderen technischen Medien liegen in den angrenzenden Straßen an. Nach Aussagen der Hanau Verkehr und Entsorgung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist eine grundsätzliche Entwässerung des Bebauungsplangebiets gewährleistet. Da der Freiheitsplatz auch im Bestand nahezu vollversiegelt ist, erscheint eine Ableitung wie im Bestand ohne gesonderte Maßnahmen möglich.

5.8 Anpflanzen von Bäumen

Gemäß des derzeitigen Standes der Freiflächenkonzeption erfolgt die Anpflanzung von 56 Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht standortbezogen festgesetzt, um der Weiterentwicklung des Freiflächenkonzeptes nicht entgegen zu stehen. Es erfolgt eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB. Auf dem geplanten Stadtplatz sollen die Bäume so gepflanzt werden, dass dort Spielräume für Veranstaltungen, Märkte und dergl. erhalten behalten.

5.9 Erhalt von Bäumen

Der Bebauungsplan setzt, auf Grundlage des vorläufigen Standes des Freiflächenkonzeptes, insgesamt 23 Bäume auf dem Freiheitsplatz und den umgebenden Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zum Erhalt fest. Hierzu gehören die Lindenreihe im Süden des Freiheitsplatzes, eine der großkronigen Platanen innerhalb der bestehenden Grünanlage sowie ein Teil der Schnurbäume östlich des Busbahnhofes.

5.10 Dachbegrünung

Es ist textlich festgesetzt, dass auf den Dachflächen des Gebäudekomplexes im Kerngebiet MK 1 auf dem Freiheitsplatz eine Dachbegrünung zu realisieren sind. Die Dachbegrünung erfolgt aus gestalterischen Gründen, dient der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und unterstützt die Kompensation der durch den Gebäudekomplex entstehenden Versiegelung.

Die Dachflächen sind insgesamt, mit Ausnahme der Bereiche, die für Dachaufbauten benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB extensiv zu begrünen (Pflanzliste Dachbegrünung).

Von dieser Festsetzung kann in dem Fall abgewichen werden, wenn auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen installiert werden sollten.

5.11 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens

Auf Basis des § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Nebenzeichnung auf der Planzeichnung) im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Hanau verpflichtet.

5.12 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich insgesamt	41.924 m²
----------------------------------	-----------------------------

Kerngebiete (MK1 bis MK 5) gesamt		16.513 m² *
davon MK 1	9.250 m ²	
davon MK 2	3.730 m ²	
davon MK 3	3.215 m ²	
davon MK 4	290 m ²	
Davon MK 5	28 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		9.054 m²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		16.647 m² *
davon „Zentraler Omnibusbahnhof“ A	4.412 m ²	
davon „Stadtplatz“ B	4.877 m ²	
davon „Fußgänger- und Radfahrerbereich / Busverkehr“ C	2.625 m ²	
davon „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ D	4.761 m ²	
Private Tiefgarage unterhalb öffentlicher Verkehrsflächen	1.066 m²	

- Die Summe der Kerngebiete und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung überlagern sich um 290 m² Fläche durch die Überbauung der Straße Am Freiheitsplatz (West) im 1. Obergeschoss.

6. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

6.1.1 Erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § (3) 1 BauGB

Die erste frühzeitige Beteiligung fand statt vom 22.11.2010 bis 31.12.2010. Es gingen 38 Stellungnahmen ein, davon 13 über die Online-Beteiligung und 25 schriftlich direkt an die Stadt Hanau. Es lassen sich folgende Themenblöcke zusammenfassen:

- Auswirkungen auf Boden, Klima und Bäume
- Verkehrliche Probleme, Stellplätze, Tiefgarage und Zufahrtsrampen
- Unzureichende Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und der öffentlichen Nutzungen
- Kritik am Planungsverfahren
- technische Risiken für benachbarte vorhandene Bauwerke
- Grundsätzliche kritische Erwägungen

Im folgenden erfolgt nur eine systematische Zusammenfassung der am häufigsten genannten Themen. Eine detaillierte Abwägung der einzelnen Stellungnahmen ist der Anlage I dieser Begründung zu entnehmen.

Neben allgemeinen Ausführungen zum Vorhaben (Fassadengestaltung, Innenbeleuchtung) und den Auswirkungen auf die Stadt (allgemeine Belastungen durch Baumaßnahmen), wurden in erster Linie Bedenken zur Verkehrsplanung, zu Baumfällungen auf dem Freiheitsplatz und den möglichen klimatischen Auswirkungen, Denkmalschutz, Wirtschaftlichkeit und dem formalen Planungsverfahren geäußert.

In Bezug auf die Verkehrsplanung gibt es verschiedene Anmerkungen, vor allem zu der Lage der Tiefgaragenein- und Ausfahrten, dem Verkehrskonzept und den befürchteten zusätzlichen Belastungen durch Besucher- und Anlieferungsverkehr des Einzelhandels sowie durch die Verkehrsberuhigung einzelner Straßen um den Freiheitsplatz und der damit verbundenen Mehrbelastung der übrigen Straßen.

Zur Tiefgarage wird, neben der allgemeinen Anmerkung, dass die Akzeptanz von Tiefgaragen generell gering ist, ausgeführt, dass nicht genügend Stellplätze für den gegenwärtigen Bedarf wie auch den künftigen Bedarf vorhanden sein werden. Andere Stellungnahmen führen an, dass in der Hanauer Innenstadt genügend Parkkapazitäten vorhanden sind, so dass eine Tiefgarage gar nicht notwendig wäre. Für die geplanten Nutzungen auf dem Freiheitsplatz sind gemäß Landesbauordnung und Stellplatzsatzung Hanau Stellplätze nachzuweisen.

Die im Vorentwurf November 2010 in Varianten geplanten Tiefgaragenein- und Ausfahrten wurden in mehreren Stellungnahmen als verkehrserzeugend und raumtrennend beurteilt. Insbesondere in der Mühlstraße wird mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Lärmbelastungen gerechnet. Die dort festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind nicht mehr Gegenstand der Planung. Das Verkehrskonzept wird als nicht umweltfreundlich bemängelt. Besonders wurde, laut Stellungnahmen, dem Radverkehr, zu wenig Bedeutung beigemessen.

Auch der Umbau des Busbahnhofs, einhergehend mit der flächenmäßigen Verkleinerung, steht im Mittelpunkt der Stellungnahmen. Der zukünftige Busbahnhof wird als zu klein dimensioniert beurteilt. Es wird befürchtet, dass dies Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Hanauer ÖPNV haben wird.

Ein weiterer häufig angeführter Punkt in den Ausführungen der Öffentlichkeit sind die aus den Baumfällungen und der Bebauung möglicherweise resultierenden Veränderungen für das Stadtklima Hanaus. Die Forderungen bestehen darin, die Bäume zu erhalten. Dies wird begründet mit den Ergebnissen eines Gutachtens von 1992, in dem der Freiheitsplatz als stärkster Überwärmungsraum der Hanauer Innenstadt benannt wird. Es wird ein Klimagut-

achten für die Gesamtstadt gefordert, in dem die Auswirkung dieses und der übrigen Projekte auf das Hanauer Stadtklima untersucht werden.

Zudem werden Bedenken geäußert, die sich auf den Artenschutz im Zusammenhang mit den Baumfällungen beziehen.

In mehreren abgegebenen Stellungnahmen wurde darauf verwiesen, dass die archäologischen Funde gut dokumentiert und im Idealfall auch der Bevölkerung zugänglich gemacht werden sollen. Die Ergebnisse der Grabungen werden in Grabungsberichten dokumentiert und auch in die Begründung zum Bebauungsplan („Archäologische Befundsituation“) eingefügt.

Sowohl die Notwendigkeit als auch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens werden, so machen die Stellungnahmen deutlich, angezweifelt. Es wird angeregt, dass das leerstehende Karstadtgebäude in die Planungen einbezogen wird. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt, und die Flächen sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 in der vorliegenden erneuten Vorentwurfsfassung zur erneuten frühzeitigen Beteiligung.

Zu den weit überwiegenden, angesprochenen Belangen, sofern sie nicht ausschließlich Details der nachfolgenden Ausführungsplanungen betreffen, liegen größtenteils fachgutachterliche Untersuchungen bereits vor oder sind für die erneute frühzeitige Beteiligung erstellt worden. Es befinden sich dazu Ausführungen im städtebaulichen Teil dieser Begründung bzw. des Umweltberichtes. Teile der Belange beziehen sich auf im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger zu regelnde Sachverhalte.

Durch die Erweiterung der Planung nach Westen und den Einbezug der leerstehenden Handelsimmobilie sowie die damit veränderte Lage und Größe der Tiefgarage ist vielen Anregungen gefolgt worden. Insbesondere stellten sich die bisher geplanten Zufahrtsrampen in die Tiefgarage für viele betroffene Bürger der Nachbarschaft als eines der gravierendsten Probleme dar.

Andere Themen haben sich nunmehr auch grundlegend verändert. Das betrifft die Vergrößerung der jetzt geplanten Handelsflächen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Hanauer Innenstadt. Die Fachgutachten wurden aktualisiert und neue Gutachten, z.B. zur Verschattungssituation eingestellt.

Mit diesen neuen Erkenntnissen und Bewertungen wurde daher eine erneute frühzeitige Beteiligung vorgesehen (s.u.).

6.1.2 Zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § (3) 1 BauGB

Nachdem die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 11.04.2011 den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen westlich des Freiheitsplatzes gefasst hatte, die Planunterlagen entsprechend überarbeitet und Teile der Gutachten, soweit erforderlich, ergänzt oder aktualisiert wurden, fand vom 06. Juni 2011 bis zum 06. Juli 2011 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 [1] BauGB statt. Aus der Öffentlichkeit gingen in diesem Zeitraum 18 Stellungnahmen ein, davon 6 über die Online-Beteiligungformulare und 13 schriftlich direkt an die Stadt Hanau.

Die vorgebrachten Einwendungen waren weitgehend mit denen in der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung unter dem vorherigen Punkt aufgelisteten Themenschwerpunkten identisch. Eine detaillierte Abwägung der einzelnen Stellungnahmen ist der Anlage II dieser Begründung zu entnehmen.

Einer der Schwerpunkte war entsprechend der im Internet verfügbaren Einwendungsvordrucke die klimatische Auswirkung der Vorhaben, verbunden mit der Forderung stadtweite Neubauvorhaben mit in die Abwägung einzustellen und ein Klimagutachten entsprechend der VDI Richtlinie 3785 erarbeiten zu lassen.

Ein weiterer vorgebrachter Themenkomplex waren Bedenken, die sich auf die Ausführungsplanung und die Bauphase bezogen, wie Grundwasserhaltung, Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kampfmittelfunde und Bauausführungskosten. Der weit überwiegende Teil dieses Themenkomplexes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diesbezügliche Gutachten und Untersuchungen sind Anlagen der Planbegründung.

Einen weiteren inhaltlichen Schwerpunkt der eingegangenen Stellungnahmen waren verkehrliche Aspekte, wie zusätzlicher Pkw-Verkehr mit einher gehenden Immissionen, eine mangelnde Berücksichtigung des nicht-motorisierten Verkehrs und die Funktionsfähigkeit des zukünftigen Busbahnhofs/ZOB.

Ein weiterer Schwerpunkt der Stellungnahmen bezog sich auf die Notwendigkeit von Einzelhandelsflächen, deren Umfang und deren Auswirkungen auf die bestehende Versorgung in der Innenstadt.

Schließlich wurde in einem Teil der Stellungnahmen eine stärkere Beteiligung der Bürger an der Planung gefordert. Hierzu ist festzuhalten, dass nach Auffassung der Stadt Hanau, diese bemüht ist, ihre Bürger frühzeitig und umfassend über den Planungsverlauf zu informieren und zu beteiligen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 23.11. bis zum 31.12.2010 fand mit einer deutlich längeren Beteiligungsdauer als sonst üblich statt, um die Öffentlichkeit eben frühzeitig über die Planung zu informieren. Die Unterlagen waren neben der Einsicht im technischen Rathaus auch im Internet mit allen dazu vorliegenden Gutachten einzusehen, so dass die Stadt Hanau davon ausgehen kann, dass sich die interessierte Öffentlichkeit ein umfassendes Bild von der Planung machen konnte. Darüber hinaus fand vom 11.-13.02.2011 ein Bürgerwochenende im CPH statt, an dem über die geplanten Vorhaben diskutiert werden konnte.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 11.04.2011 den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen westlich des Freiheitsplatzes, dem sog. „Karstadt/Barthel-Areal“ gefasst. Mit diesem erweiterten und geänderten Vorentwurf des Bebauungsplans fand vom 06.06. bis zum 06.07.2011 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Sämtliche Beschlüsse zum wettbewerblichen Dialog und zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden durch die demokratisch gewählten Stadtverordneten der Stadt Hanau gefasst.

Die in den beiden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung durch die Stadt Hanau sind die Anlagen I und II dieser Planbegründung.

6.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § (3) 2 BauGB

Nach dem die Stadtverordneten am 22. August 2011 den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt hatten, fand vom 12. September 2011. bis zum 12. Oktober 2011 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB statt. Die Öffentlichkeit konnte sich über die Planung durch Aushang im Technischen Rathaus der Stadt Hanau sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Hanau informieren und sich an der Planung beteiligen. Aus der Öffentlichkeit gingen in diesem Zeitraum 51 Stellungnahmen

ein, davon 12 über die Online-Beteiligungsformulare und 39 schriftlich direkt an die Stadt Hanau.

Die vorgebrachten Einwendungen waren wiederum weitgehend mit denen in der ersten und zweiten frühzeitigen Bürgerbeteiligung unter Punkt 6.1.1 aufgelisteten Themenschwerpunkten weitgehend identisch. Eine detaillierte Abwägung der einzelnen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung ist der Anlage III dieser Begründung zu entnehmen.

Der bei Weitem überwiegende Anteil der Stellungnahmen bestand entsprechend der im Internet verfügbaren Textbausteinen und Vordrucken aus:

- Stadtklimatischen/klimapolitischen Einwendungen zur geplanten Bebauung des Freiheitsplatzes
- Einwänden gegen das mit der Bebauung des Freiheitsplatzes verbundene Verkehrskonzept
- Einwänden zum Baugrund und zur Bauphase

Einen Schwerpunkt der Anregungen und Einwendungen bildet eine im Auftrag eines Grundeigentümers am Freiheitsplatz anwaltliche Stellungnahme, die die bereits o.g. Themen weiter vertieft und ergänzt.

Dazu gehören:

- Unzureichende Sachverhaltsermittlung und unvollständige Zusammenstellung des Abwägungsmaterials,
- Planungsalternativen,
- Anwohnerparken,
- Abkehr vom Wettbewerblichen Dialog,
- Denkmal-Unverträglichkeit einer Bebauung auf dem Freiheitsplatz,
- Eigentumsinteressen der Nachbarschaft und Einschränkung der Nutzbarkeit der Bestandsimmobilien,
- Unterlassene Berücksichtigung von Planalternativen, insbesondere hinsichtlich Andienung und Verkehrsführung,
- Unzureichender Eingriffsausgleich,
- Verstoß gegen das Rücksichtnahme-Gebot – Verschattung und erdrückende Wirkung des Einkaufszentrums,
- Unzureichende Lösung des Stellplatzproblems,
- Zentren-Unverträglichkeit des Vorhabens,
- Unvollständigkeit der Planung – kein endgültiger Durchführungs- und Fassadengestaltungsvertrag, kein Gestaltungskonzept,
- Erschließungsdefizite,
- Fehlerhaftigkeit von Gutachten.

Die Ergebnisse der planerischen Konfliktbewältigung, die aus diesen Themen resultieren, sind der Abwägungssynopse in der Anlage III zu dieser Begründung zu entnehmen.

6.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

6.2.1 Scoping-Termin 30.09.2010 gemäß § (4) 1 BauGB

Als erster Beteiligungsschritt hat zunächst eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in Form eines Scoping-Termins am 30.09.2010 im Rathaus der Stadt Hanau statt gefunden. Die Behörden hatten darüber hinaus vom 13.09. 2010 bis zum 08.10.2010 Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme. Weder in mündlicher, noch in schriftlicher Form wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Inhalte der Planung geäußert.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main teilte mit, dass das Vorhaben dem regionalen Einzelhandelskonzept als auch dem Regionalen Flächennutzungsplan entspricht. Die Industrie- und Handelskammer hatte keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.

Gemäß des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen stehen die Belange des archäologischen Denkmalschutzes einer grundsätzlichen Bebauung des Freiheitsplatzes nicht im Wege, so fern eine ordnungsgemäße Erkundung und Dokumentation der vor Baubeginn durchzuführenden Grabungen erfolgt.

Weitere Themen der mündlichen Erörterung und der schriftlichen Stellungnahmen der Lokalen Nahverkehrs-Organisation (LNO) Hanau sowie insbesondere der städtischen Fachbehörden und Eigenbetriebe waren neben zahlreichen technischen Aspekten, die Gegenstand späterer Detail- und Ausführungsplanungen sein werden, vor allem Aspekte der künftigen Verkehrsführung und -belastung, klimatische Aspekte, Lärmauswirkungen, Luftbelastungen und Baumpflanzungen. Für den weit überwiegenden Teil dieser Aspekte liegen zwischenzeitlich Fachgutachten und gutachterliche Stellungnahmen vor, deren Ergebnisse in diese vorliegende Planunterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingeflossen sind und Anlagen der Begründung sind. In Bezug auf neu zu pflanzende Bäume lag ein erstes Gestaltungskonzept für den Freiheitsplatz vor, nach dem 45 Bäume neu gepflanzt werden, nach derzeitigem Stand (Mai 2011) sind es 56 Neuanpflanzungen. Das Gestaltungs- und Freiraumkonzept wird parallel zum weiteren Planverfahren bis zur öffentlichen Auslegung weiter abgestimmt und konkretisiert.

6.2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § (4) 1 BauGB, Vorentwurf 17.11.10

Mit der um die gutachterlichen Ergebnisse und weiteren Erkenntnisse angereicherten Vorentwurfsfassung fand vom 22.11.2010 bis 30.12.2010 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Von den insgesamt 41 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie städtischen Fachbehörden und städtischen Eigenbetrieben gaben 19 Angeschriebene keine Stellungnahme ab, weitere 14 Angeschriebene hatten keine Hinweise und Anregungen vorzubringen.

Der weit überwiegende Teil der eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die der zuständigen Leitungsträger, bezogen sich auf Aspekte, die nicht zuvorderst planungsrechtliche Belange betreffen, sondern Themenstellungen, die Gegenstand der Abstimmung und Berücksichtigung auf Ebene der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen sind. In Bezug auf für erforderlich gehaltene Leitungsverlegungen, sind diese i.d.R. durch den Wegfall der geplanten Tiefgarage unterhalb der westlichen Hälfte des Frei-

heitsplatzes und der damit verbundenen bisher geplanten Zu- und Abfahrten nicht mehr erforderlich. Die bestehende Trafo-Station im westlichen Erweiterungsbereich an der Straße Im Bangert bleibt erhalten und wird in die Neubaumaßnahmen integriert.

Weitere gegebene Hinweise wurden in die vorliegende Vorentwurfsfassung eingearbeitet und zum Teil zusätzlich gutachterlich untersucht. Mit dieser Vorentwurfsfassung mit erweitertem Geltungsbereich findet eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

6.2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § (4) 1 BauGB, Vorentwurf 26.05.11

Parallel zur zweiten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand ebenfalls die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 [1] BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Anschreiben vom 01. Juni 2011 statt. Die Angeschriebenen hatten bis zum 06. Juli 2011 Gelegenheit zu der Planung Stellung zu beziehen. Zusätzlich fand am 20.06.2011 im Technischen Rathaus der Stadt Hanau ein Scoping-Termin statt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurde weder von den Trägern öffentlicher Belange noch von den Nachbargemeinden vorgebracht.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde in Bezug auf den Immissionsschutz zu bedenken gegeben, dass entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung davon auszugehen ist, dass an mehreren Immissionsorten außerhalb des Planbereichs sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die vom Straßenverkehr ausgehenden Geräuschimmissionen bereits ohne das geplante Vorhaben deutlich überschritten werden, und auch nur eine geringe Verschlechterung nicht als Argumentationsgrundlage im Hinblick auf eine zukunftsorientierte konfliktfreie Planung dienen.

Zu diesem Einwand führen die Fachgutachter aus, dass durch den B-Plan-induzierten Verkehr die Zunahmen an den maßgebenden Immissionsorten überwiegend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Derartige Veränderungen sind sowohl subjektiv als auch messtechnisch nicht nachweisbar, so dass keine Zunahme der Belästigungswirkung zu erwarten ist. Ausschließlich an einem Immissionsort nördlich der Straße Im Bangert sind zum Schutz der von Pegelzunahmen von 3 dB(A) und mehr betroffenen Bebauung (hier: Im Bangert 2, 1. Obergeschoss) aufgrund der erstmaligen Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nachts passive Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Die Lärmsanierungsgrenzwerte werden an keinem Immissionsort erreicht. Insgesamt ist festzustellen, dass die Zunahmen aus Verkehrslärm vertretbar sind.

Dem Schreiben des Regierungspräsidiums war eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beigelegt, der zu entnehmen ist, dass im Plangebiet mit Kampfmittel zu rechnen ist, die systematisch zu überprüfen sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und die Anforderung an die Überprüfung dem Vorhabenträger übermittelt.

In Bezug auf den Immissionsschutz äußerte der Main-Kinzig-Kreis keine Bedenken, gab jedoch zahlreiche Hinweise, die sich nicht im Bebauungsplan festsetzen lassen, jedoch in den nachfolgenden Ausführungsplanungen zu berücksichtigen sind.

Die Versorgungsträger Netzdienste RheinMain, die HEMG und die Stadtwerke Hanau gaben zahlreiche Hinweise auf bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet, die zukünftig zu berücksichtigen sind und teilweise baubedingt diverse Umlegungen und

Änderungen an unterschiedlichsten Gas-, Wasser- und Stromleitungen und -anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen werden müssen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, in die Planbegründung aufgenommen und sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung mit den jeweiligen Trägern detailliert abzustimmen. Der Verweis auf die nachfolgenden Planungsebenen bedeutet keine Geringschätzung dieser Belange.

6.2.4 Behördenbeteiligung gem. § (4) 2 BauGB, Entwurf 01.08.11

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 [2] BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB fand mit Anschreiben vom 05. September 2011 statt.

Abwägungsrelevante Ausführungen gab es vom Regierungspräsidium Darmstadt und vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden.

Das Regierungspräsidium verwies auf die notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz, die auf der Ebene des Bebauungsplanes und auch im bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen sind. Die Ausführungen führen zu keiner Planänderung.

Das Landesamt für Denkmalpflege stellte mehrere Anforderungen an die Planung. Voraussetzung jeder Planung ist danach die maßstabsgerechte Bezugnahme auf den vorhandenen Baubestand. Die Einbindung in den Stadtgrundriss und Aufriss muss verträglich gestaltet werden durch:

- Einhalten des Straßenrasters und der Blockrandbebauung
- Aufnahme von Merkmalen der umgebenden Bebauung bei Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gliederung der Baumassen
- Differenzierung und Begrenzung bzw. teilweise Verringerung der Traufhöhen entsprechend der umgebenden Bebauung. Zusätzliche Dachaufbauten (Technik) sollten ausgeschlossen sein
- Gestaltung der Platzräume mit Festsetzungen der raumbegrenzenden Bäume
- Offenhaltung der Wege durch den Block.

Die Überbauung des Hanauer Straßengitters im Bereich der Hammerstraße durch eine Brücke stehen allerdings Belange des Denkmalschutzes entgegen; die geplante Brückenverbindung widerspricht dem denkmalgeschützten Stadtgrundriss mit dem Hanauer Straßengitter, den offenen Stadträumen und -plätzen. Der öffentliche Raum verbindet die Funktionen beidseitig der Straßen und trennt die Baumassen. Die Sichtbeziehungen werden im Bereich der Brücke gestört. Daher wird die geplante Brückenverbindung abgelehnt.

Bei der Überbrückung zwischen den Baublöcken und dem darunter liegenden Vorbau streitet der Belang des Denkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB in diesem Fall für einen Verzicht auf die Überbauung der Straße, zum anderen ist aber auch der städtebauliche Belang der Revitalisierung des Westblocks zu berücksichtigen sowie der Belang der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, der eine moderne und bedarfsgerechte Einzelhandelsnutzung fordert. Die Nutzungskonzeption lässt es nicht zu, das Kunden vom MK 1 in das MK 3, insbesondere bei schlechtem Wetter ungeschützt laufen müssen. Im Übrigen sind auch die städtebaulichen Vorteile der baulichen Verbindung und damit auch der funktionalen Verbindung beider Baukörper herauszustellen. Gerade die Revitalisierung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes stellt eine große Chance für die Innenstadt von Hanau dar.

Vor diesem Hintergrund wird die Anregung, auf diese Überbrückung zu verzichten, nicht berücksichtigt. Die gesonderte Ausgestaltung der Brücke wird auf der Stufe des Baugenehmigungsverfahrens nebst denkmalpflegerischer Erlaubnis zu regeln sein.

Die Ergebnisse der planerischen Konfliktbewältigung, die aus diesen Themen resultieren, sind der Abwägungssynopse im Anhang zu dieser Begründung in der Anlage III zu entnehmen.

6.3 Verkehrliche Belange

Für die Vorentwurfsfassung für die 1. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde eine Verkehrsuntersuchung³¹ mit Stand 18.11.2010 erarbeitet, in der auf Basis aktueller Verkehrsdaten die künftig zu erwartende Verkehrssituation unter Einbeziehung aller motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer analysiert und aus fachlicher Sicht bewertet. Evt. erforderliche Um- und Ausbaumaßnahmen wurden aufgezeigt. Insbesondere die Belange des ruhenden Verkehrs wurden mit untersucht. Auf Grund des zwischenzeitlich erweiterten Geltungsbereiches wurde eine 1. Ergänzung der Verkehrsuntersuchung³² erstellt, in der die geänderte, künftig zu erwartende Verkehrssituation unter Einbeziehung aller motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erneut analysiert und aus fachlicher Sicht bewertet wurde.

Analyse der Verkehrsbelastung

Neben den rund um den Freiheitsplatz 2009 durchgeführten detaillierten Verkehrserhebungen wurden aktuell an den folgenden Knotenpunkten am 30.06.2010 (Mittwoch) in der Zeit von 6:00-20:00 Uhr videogestützte Knotenstromzählungen durchgeführt:

Wilhelmstraße/ Nordstraße,
 Nordstraße/ Sandeldamm,
 Sandeldamm/ Mühltorweg/ Mühlstraße,
 Nußallee/ Eugen-Kaiser-Straße/ Hospitalstraße sowie
 Freiheitsplatz/ Nordstraße.

Hierbei wurden in 15-Minuten-Intervallen alle Kfz unterteilt nach Fahrzeugarten entsprechend ihrer Fahrtrichtung erfasst. Parallel wurden zur Absicherung der Tageszählung sowie als Basis für die ebenfalls im B-Plan-Verfahren erforderliche lärmtechnische Betrachtung an drei Stellen Pegelerfassungen über 24 Stunden durchgeführt. Diese wurden einmal im übergeordneten Straßennetz und zweimal im unmittelbaren Umfeld des Freiheitsplatzes angeordnet, so dass auch die Erfassungen aus dem WBD [2] auf den aktuellen Zähltag angeglichen werden können. An folgenden Querschnitten wurden über jeweils 24 Stunden alle Kfz unterteilt nach Fahrzeugarten richtungsweise in 15-Minuten-Intervallen aufgenommen:

Nordstraße, südlich Wilhelmstraße,
 Nordstraße, östlich Kreisel Am Freiheitsplatz und
 Bangertstraße, nördlich Freiheitsplatz.

³¹ Verkehrstechnische Untersuchung B-Plan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“, Hanau, 18.11.2010, a.a.O.

³² Verkehrstechnische Untersuchung, 1. Ergänzung, 04.04.2011, a.a.O.

Zur Absicherung der Tageszählung wurden die Knotenstromdaten für die Knotenpunkte Wilhelmstraße/ An der Walkmühle/ Wilhelmsbrücke/ Nordstraße und Wilhelmsbrücke/ Antoniterstraße/ Lamboystraße/ Otto-Wels-Straße für den Zeitraum vom 20.06.2010 bis zum 30.06.2010 aus dem Verkehrsrechner der Stadt ausgelesen.

Auf dem nördlichen Innenstadtring fahren auf der Nußallee rd. 24.550 Kfz/ Tag im Querschnitt, auf der Eugen-Kaiser-Straße rd. 21.900 Kfz/ Tag. Auf der Wilhelmsbrücke verkehren rd. 25.000 Kfz/ Tag. In der Hospitalstraße wurden östlich der Nußallee rd. 12.600 Kfz/ Tag erfasst. Die Nordstraße wird südlich der Wilhelmstraße von rd. 16.000 Kfz/ Tag befahren. Den Sandeldamm nutzen südlich der Mülhstraße rd. 12.950 Kfz/ Tag.

Die über den Verkehrsrechner erfassten Wochenganglinien zeigen deutlich, dass der unter Berücksichtigung aller erkennbarer Rahmenbedingungen (Ferien-/ Feiertage, Baustellen, Markttage, Fußballweltmeisterschaft etc.) ausgewählte Erfassungstag 30.06.2010 einen mittleren Werktag repräsentiert und die erfassten Verkehrsdaten der weiteren Bearbeitung als Grundlage dienen können. Ein Vergleich der Spitzenstundenbelastungen 2009 und 30.06.2010 belegt ebenfalls ein sehr vergleichbares Verkehrsaufkommen, wie die folgende Zusammenstellung zeigt.

Nachmittagsspitzenstunde [Pkw-E/ h]	Nordstraße östlich Kreisel	Bangertstraße nördlich Freiheitsplatz
19.11.2009 (H+F)	464	846
30.06.2010 (M+O)	467	801

Vorhandene Parksituation

Zur Ermittlung der in der Innenstadt von Hanau vorhandenen Parkraumsituation wurde eine umfangreiche Erfassung durchgeführt, in die neben manuellen Erhebungen der Parkraumauslastung im öffentlichen Straßenraum auch Langzeitstatistiken zur Auslastung der innerstädtischen Parkhäuser einbezogen wurden, die für folgende Parkieranlagen zur Verfügung gestellt werden konnten:

- Tiefgarage (TG) Marktplatz,
- Parkhaus (PH) Frankfurter Tor,
- PH Nürnberger Str.,
- PH Steinheimer Str.,
- Klinikum und Klinikum Süd sowie
- TG und PH Congress.

Parkplatzauslastung öffentlicher Straßenraum

Insgesamt stehen im öffentlichen Straßenraum der Stadt Hanau rd. 1.500 Parkstände straßenbegleitend bzw. auf Parkplätzen zur Verfügung. Zu diesen sind rd. 325 Parkplätze hinzuzurechnen, die als privat gekennzeichnet bzw. für spezielle Nutzergruppen reserviert sind, jedoch auch augenscheinlich als quasi öffentlich mit genutzt werden. Für mobilitätseingeschränkte Personen sind 47 Parkplätze vorhanden. Die insgesamt in der Innenstadt Hanaus zur Verfügung stehenden Parkstände wurden am Erhebungstag zu keiner Zeit voll ausgelastet. Dennoch werden Fahrzeuge im Park- oder Halteverbot, in zweiter Reihe bzw. auf nicht gekennzeichneten Flächen abgestellt.

Auslastung der innerstädtischen Parkieranlagen

In der Innenstadt Hanaus sind in Parkbauten insgesamt 2.615 Parkplätze vorhanden, die z.T. jedoch nicht öffentlich zur Verfügung stehen (Parkhaus Behördenzentrum 150 Plätze, Parkhaus Langstraße 211 Plätze) bzw. derzeit geschlossen sind (Parkhaus Karstadt 50 Plätze). Die öffentlich zugänglichen Parkbauten weisen folgende Kapazitäten auf:

Parkplatz auf dem Freiheitsplatz 250 Plätze,
 Parkhaus Nürnberger Straße 356 Plätze (vermietet 200),
 Tiefgarage Markt 226 Plätze (vermietet 36),
 Parkhaus Frankfurter Tor 555 Plätze (vermietet 320),
 Parkhaus Steinheimer Tor 227 Plätze (vermietet 162),
 Parkhaus CPH 348 Plätze (vermietet 58),
 Tiefgarage CPH 75 Plätze (vermietet 7),
 Parkplatz Klinikum 68 Plätze (vermietet 3)
 Tiefgarage Klinik Süd 99 Plätze (vermietet 40).

Ein weiteres Parkhaus, im Kontext mit der Errichtung des Kino-Centers am Steinheimer Tor, befindet sich in Bau. Von den genannten, bestehenden Parkplätzen sind 22 für mobilitätseingeschränkte Nutzer, 9 für Familien und 32 für Frauen ausgewiesen. Insgesamt ist werktags eine sehr gleichmäßige Nutzung der einzelnen Parkieranlagen zu verzeichnen. Lediglich in der Vorweihnachtszeit und zu Feiertagen tritt eine höhere Nachfrage auf.

Der Vergleich der Auslastung der für die Innenstadt maßgebenden Parkierungseinrichtungen TG Markt, PH Frankfurter Tor, Nürnberger Straße und Steinheimer Straße für den Monat September 2009 und 2010 zeigt, dass die Auslastungen an den einzelnen Wochentagen der beiden Jahre nahezu identisch verlaufen. Die Markttage (Mittwoch und Samstag) sind bei der Ganglinie der Tiefgarage deutlich abzulesen. Der für die Parkraumerhebung des öffentlichen Parkraumes ausgewählte Erfassungstag 07.09.2010 stellt gemäß Parkhausstatistik einen aussagekräftigen, mittleren Werktag dar.

Die Nutzungsganglinien der für die Innenstadt maßgebenden Parkieranlagen sind in der Untersuchung für den Erfassungstag 07.09.2010 unterteilt nach Gesamtauslastung und Nachfrage der Mieter zusammen mit der vorhandenen Parkplatzkapazität dargestellt (Kapazität TG Markt und PH Steinheimer Straße ist identisch). In allen Bereichen stehen über den ganzen Tag verteilt sehr umfangreiche freie Parkplatzkapazitäten zur Verfügung.

Dies ist selbst an Samstagen der Fall, wie die beispielhaft für den 11.09.2010 aufbereiteten Ganglinien belegen. Besonders nachgefragt ist lediglich die Tiefgarage am Markt, deren 226 Einstellplätze an Markttagen nahezu ausgelastet sind. In allen anderen Parkhäusern stehen auch an Samstagen Kapazitäten frei, obwohl die Objekte sehr zentral gelegen sind und keine weiten Fußwege in Kauf zu nehmen wären. Mieter sind an Samstagen nur sehr untergeordnet vorhanden.

Zur Absicherung der für den Bebauungsplan „Entwicklung Freiheitsplatz“ erforderlichen Verlagerungspotentiale wurde auch der absolute Maximaltag der Parkhausnutzung mit ausgewertet. Der 21.12.2009 war der Maximallasttag des letzten Jahres, an den sich Parkplatzmieter mit Weihnachtseinkäufem überlagerten. Die Tiefgarage Markt war an diesem Tag von 10 bis 18 Uhr komplett ausgelastet. Das Parkhaus Nürnberger Straße war ebenfalls ganztägig sehr gut frequentiert, obwohl noch gewisse Kapazitätsreserven verblieben. Die Parkhäuser Frankfurter Tor und Steinheimer Straße wiesen in der Mittagszeit

kurze Nutzungsspitzen auf, boten aber sonst selbst bei maximaler Parkraumnachfrage im Umfeld durchgehend noch freie Parkplätze in direkter Innenstadtlage.

Der zahlenmäßige Vergleich der Anzahl täglicher Einstellvorgänge in den Parkieranlagen für einen mittleren Werktag, einen Samstag zeigt, dass nur an Samstagen geringfügig mehr Kurzzeitparker auf als an Werktagen auftreten. Durch eine geringe Mieterachfrage entstehen große Kapazitätsreserven. An Maximaltagen verdoppelt sich die Nachfrage von Kurzzeitparkern bei nahezu gleichbleibendem Mieteraufkommen. Reserven sind dennoch auch im unmittelbaren Nahbereich vorhanden.

Erschließungskonzept für den Freiheitsplatz

Das vorgesehene Erschließungskonzept ist bereits unter Punkt 4.2. dieser Begründung ausführlich dargestellt und soll deshalb hier nicht noch mal wiederholt werden.

Größe der auf dem Freiheitsplatz neu zu schaffenden Stellplatzanlage

In der Innenstadt von Hanau stehen im Bestand zahlreiche Stellplatzanlagen zur Verfügung, die insgesamt, wie oben beschrieben, eine für den Innenstadtbereich weit ausreichende Kapazität aufweisen und aufgrund ihrer Verteilung im Stadtgebiet auch alle Bereiche mit akzeptabler fußläufiger Anbindung erschließen.

Gemäß aktuellen Statistiken der Parkhausbelegungen beträgt die minimale zeitgleiche Restkapazität allein in den beiden Parkhäusern im unmittelbaren Nahbereich (Frankfurter Tor und Nürnberger Straße) an einem mittleren Werktag mindestens 350 Parkplätze. An Samstagen wären in diesen beiden Parkhäusern zusammen mindestens rd. 460 freie Parkplätze verfügbar. Wenn alle, in akzeptabler fußläufiger Entfernung zur Innenstadt liegenden Parkieranlagen mit betrachtet werden, so könnte mindestens die doppelte Anzahl freier Parkplätze in die Überlegungen einbezogen werden.

Ein Neubau aller rechnerisch für die geplanten Nutzungen gemäß Landesbauordnung und Stellplatzsatzung Hanau nachzuweisenden Stellplätze für das Vorhaben auf dem Freiheitsplatz würde aus verkehrlicher Sicht zu einer Erhöhung der vorhandenen Überkapazität in der Hanauer Innenstadt führen. Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht erscheint es sinnvoller, die vorhandenen Parkkapazitäten zu optimieren und besser auszulasten.

Voraussetzung für eine bessere Auslastung der Innenstadtstellplätze sind eine für Nutzer akzeptable Qualität (Stellplatzgröße, gute An-/ Abfahrbarkeit, Zugänglichkeit etc.) und ein qualitativ hochwertiges, nutzerorientiertes Parkleitsystem, das auf direktem Wege zu freien Parkflächen führt. Genauso wichtig ist auch die Optimierung und Attraktivierung der fußläufigen Wegebeziehungen, um einen zusätzlichen Anreiz zu schaffen. Wenn man die für die geplante Nutzungsoptimierung erforderlichen Voraussetzungen in den Bestandsparkhäusern schafft, ein an der Attraktivität ausgerichtetes, gestaffeltes Tarifsysteem einführt und eine gemeinsame Bewirtschaftung und Wegweisung umsetzt, so kann unter Einbeziehung der mittlerweile für beide Handelsbereiche unterhalb der Gebäude geplanten Tiefgarage mit ca. 500 Stellplätzen die künftig in der Hanauer Innenstadt zu erwartende Stellplatznachfrage bedarfsgerecht sichergestellt werden.

Verkehrsabwicklung an der Tiefgaragenein- und -ausfahrt

Die Anbindung der Tiefgarage ist an der Straße Im Bangert vorgesehen. Eine Bewirtschaftung der Tiefgarage mit entsprechender Begünstigung von Kunden ist seitens des Investors vorgesehen, so dass für Nichtkunden ein Anreiz zur Nutzung freier Kapazitäten im

Umfeld gesetzt wird. Die neue Parkieranlage wird in das städtische Parkleitsystem eingebunden. Maßgebend für die Leistungsfähigkeit der Gesamtanlage ist neben der Kapazität der Abfertigungsanlagen die Organisation in der Tiefgarage zum reibungslosen Auffinden freier Stellplätze, die mit einem modernen Belegungserfassungssystem gezielt unterstützt werden kann.

Die Abfertigungsanlagen an der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind nach HBS [5] zu bemessen, um evt. Rückstauungen in den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden bzw. unzumutbare Wartezeiten zu unterbinden. Der Nachweis wurde in der 1. Ergänzung der Verkehrstechnischen Untersuchung, die Anlage dieser Begründung ist, geführt. Stellplatzumschläge von 4 bis 5 Wechseln pro Stellplatz und Tag charakterisieren derzeit den Bereich Freiheitsplatz (aktuell 4,5) und Innenstadt. Die Berechnungen der Schrankenleistungsfähigkeit werden für diese Annahmen sowie für einen Maximalansatz von 8 Wechseln pro Stellplatz und Tag durchgeführt.

Mit jeweils zwei Abfertigungseinrichtungen in der Ein- und Ausfahrt entstehen an Normaltagen mit 95 %-iger Wahrscheinlichkeit Rückstaulängen, die 7 Pkw bzw. 42 m in der Ein- und Ausfahrt nicht überschreiten. Die Abfertigungsbereiche wären gemäß HBS in die Verkehrsqualitätsstufe B („geringe Wartezeiten“) einzustufen. Auch an absoluten Maximaltagen wäre mit je zwei Abfertigungsanlagen in der Ein- und Ausfahrt eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung an den Anbindungen der Tiefgarage gegeben.

Prognose des allgemeinen Verkehrsaufkommens

Gemäß vorliegenden Prognosegrundlagen resultieren Verkehrszuwächse in den nächsten Jahren nahezu ausschließlich aus Neuansiedlungen bzw. städtebaulichen Entwicklungen. Aufgrund aktueller Entwicklungen im Mobilitäts- und Verkehrsverhalten ist u.a. durch die Wirtschafts- und Benzinpreisentwicklung eher von stagnierenden bzw. teilweise rückläufigen Verkehrsmengen auszugehen.

Mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 24 sind durch die im Konzept vorgesehenen Umstrukturierungen der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsbeziehungen im Untersuchungsraum eher Reduzierungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens zu erwarten. Durch die Sperrung der Süd- und der Ostseite des Freiheitsplatzes für den motorisierten Individualverkehr entfallen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre zwischen Mühlstraße und Bangertstraße sowie alle Fahrten in/ aus Richtung Mühlstraße. Aufgrund der Schaffung einer Fußgängerzone an der Südseite des Freiheitsplatzes wird auch der Verkehr auf der Fahrstraße weiter reduziert. Aufgrund des Wegfalls der ebenerdigen Stellplätze auf dem Freiheitsplatz wird auch der zugehörige Parksuchverkehr entfallen, da die neue Tiefgarage in das Parkleitsystem integriert wird. Vorhandene Parkverkehre werden zumindest teilweise in benachbarte Parkieranlagen verlagert.

Prognoseverkehrsaufkommen aus dem B-Plan Gebiet

Für eine Abschätzung der sich zukünftig einstellenden Verkehrssituation wurde das durch die im vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Entwicklung Freiheitsplatz" geplanten Entwicklungen hervorgerufene Verkehrsaufkommen ermittelt.

Die Verkehrserzeugung der geplanten Handelsflächen von insgesamt bis zu 25.000 m² Verkaufsfläche (EKZ auf dem Freiheitsplatz West und vorhandene Flächen Karstadt/Barthels) wird auf Basis folgender Annahmen abgeschätzt:

rd. 0,4 Kunden pro m² VK,

1 Beschäftigter pro rd. 40 m² VK,

Anteil Pkw-Nutzer bei Kunden rd. 60 %, bei Beschäftigten rd. 25 %,
 Pkw-Besetzungsgrad rd. 1,5 bei Kunden, 1,1 bei Beschäftigten,
 etwa 25 % der künftigen Kunden resultieren aus Kunden der bereits vorhandenen
 Handelsobjekte und erzeugen daher kein zusätzliches Verkehrsaufkommen,
 rd. 0,70 Anliefer-, Ver- und Entsorgungsfahrten pro 100 m² VK.

Aus den insgesamt geplanten Handelsflächen resultieren unter Verwendung der o.g., für
 einen innerstädtischen, integrierten Handelsstandort stark zur sicheren Seite gewählten
 Verkehrserzeugungsansätze etwa 5.000 Kfz/ Tag im Querschnitt, davon rd. 175
 Lieferfahrten. In den Hauptverkehrszeiten sind zusätzlich rd. 300 Kfz/ h im Zu- und im Ab-
 fluss zu erwarten. Die aus den städtischen Nutzungen zu erwartenden Verkehre werden
 nicht separat prognostiziert, da starke Wechselwirkungen mit den vorhandenen und ge-
 planten Handelseinrichtungen sowie dem öffentlichen Personennahverkehr zu unterstellen
 sind, so dass aus fachlicher Sicht keine zusätzlichen Neuverkehre entstehen.

Für den ZOB ist eine Verkehrsprognose entbehrlich, da die heutige Linienstruktur gemäß
 Nahverkehrsplan auch künftig aufrechterhalten werden soll. Die detaillierte Führung der
 Busse (Fahrstraße ja oder nein) ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant. Mit der
 vorgesehenen Verkehrsführung sind beide Grundkonzepte des ÖPNV möglich.

Verkehrsverteilung

Die Verkehrsbeziehungen im B-Plan-Gebiet werden sich aufgrund der angestrebten Netz-
 änderungen im Vergleich zu heute grundlegend ändern. Dies hat auch Auswirkungen auf die
 zukünftig zusätzlich zu erwartenden Verkehre. Die Zufahrt zum Freiheitsplatz ist künftig
 ausschließlich über die Nordstraße und die Bangertstraße möglich. Die Mühlstraße und auch
 die Fahrstraße stehen ausschließlich dem ÖPNV als Zufahrtsstrecken zum ZOB zur Ver-
 fügung. Die Mehrbelastung beider Straßen wird etwa gleich sein.

Die Anlieferung des EKZ soll ebenfalls hauptsächlich über die Straße Im Bangert erfolgen.
 Lieferverkehre werden in erster Linie über den Knoten Eugen-Kaiser-Straße/ Hospitalstraße
 und weiter über Bangertstraße das Plangebiet erreichen.

Verkehrsabwicklung

Die künftig nach Umsetzung aller im B-Plan vorgesehenen Entwicklungen zu erwartende
 Verkehrsqualität ist auf Basis des HBS unter Einbeziehung aller Verkehrsteilnehmer zu
 beurteilen. In Ergänzung zur Verkehrstechnischen Untersuchung, Stand 18.11.2010 ist aus-
 schließlich der Knotenpunkt Bangertstraße/ Freiheitsplatz/ Im Bangert zusätzlich zu be-
 trachten.

Zur Sicherung der künftigen Verkehrsbeziehungen ist ein Ausbau der Kreuzung erforderlich.
 Neben einer Rechtsabbiegespur von der Bangertstraße und Aufstellflächen im Bereich Frei-
 heitsplatz Nord für in die Tiefgarage/ Anlieferung orientierte Fahrzeuge ist eine Aufweitung
 der Straße Im Bangert sowie die Schaffung eines ausreichend breiten Gehweges an der
 Nordseite der Straße Im Bangert erforderlich. Auf der Südseite werden aufgrund der An-
 bindung der Tiefgarage und der Überfahrten für die Anlieferung keine Nebenflächen
 hergestellt

Die Überprüfung der Verkehrsabwicklung für den Kfz-Verkehr erfolgt überschlägig auf Basis
 der dargestellten Knotenpunktstruktur für die Hauptverkehrszeit auf Basis des HBS [5]. Da
 eine abknickende Vorfahrt mit der Berechnungssoftware nicht geprüft werden kann, werden
 die Ströme entsprechend auf eine normale Einmündung übertragen. Die besondere geo-
 metrische Form findet bei der Bewertung der Ergebnisse Berücksichtigung.

Gemäß HBS ist der Knotenpunkt Bangertstraße/ Freiheitsplatz/ Im Bangert in der maßgebenden Hauptverkehrszeit in die Qualitätsstufe C („spürbare Wartezeiten, stabiler Verkehrszustand“) einzustufen und damit ausreichend leistungsfähig. Die geplanten Aufstellflächen in der Bangertstraße und dem Freiheitsplatz Nord stellen einen störungsfreien Ablauf der durchgehenden Verkehre, insbesondere des ÖPNV, sicher.

Für den ÖPNV wird bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine gesonderte Detailuntersuchung erstellt, die unter Berücksichtigung des neu geplanten ZOB die künftig sinnvollste Liniennetzstruktur ermittelt und die Abwicklung auf dem ZOB optimiert. Da für die gemäß Nahverkehrsplan zu erwartende Nachfrage ausreichend Positionen sowie zeitgleich alle denkbaren An- und Abfahrmöglichkeiten sichergestellt werden, kann für den B-Plan eine ausreichende Leistungsfähigkeit festgestellt werden.

Die Verkehrssituation am Freiheitsplatz erfährt für Fußgänger und Radfahrer eine deutliche Verbesserung im Vergleich zum vorhandenen Zustand. Durch die geplante Verkehrsführung wird die Verknüpfung des Freiheitsplatzes in/ aus Richtung Rosenstraße, Fahrstraße und Hammerstraße deutlich verbessert, da keine Straßen bzw. nur Bustrassen gequert werden müssen. Auf dem Freiheitsplatz selbst erfolgt eine Optimierung der Wegebeziehungen und durch die neue Struktur auch eine übersichtlichere Anbindung mit kurzen Wegen an den ÖPNV. Die Verknüpfung in/ aus Richtung Norden erfolgt in gesicherter Form über weniger belastete Straßen.

Direkt betroffen von den durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Verkehren sind die Knotenpunkte Eugen-Kaiser-Straße/ Hospitalstraße, Wilhelmstraße/ Nordstraße, Nordstraße/ Sandeldamm und Sandeldamm/ Mühlstraße. Der Knotenpunkt Eugen-Kaiser-Straße/ Hospitalstraße erfährt durch auf die neuen Handelsflächen orientierte Verkehre eine Mehrbelastung. Zeitgleich treten durch den Wegfall der aktuell das Gebiet durchfahrenden Verkehre Entlastungen in den Abbiegebeziehungen auf, so dass die insgesamt aus dem B-Plan resultierenden Änderungen in den Knotenstrombelastungen im Bereich täglicher Schwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens liegen und Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotenpunktes nicht zu erwarten sind.

Am Knotenpunkt Wilhelmstraße/ Nordstraße sind in erster Linie aus den Verlagerungen des Bestandsverkehrs (Sperrung der Durchfahrt Freiheitsplatz) reale Mehrbelastungen zu erwarten. Da die Bestandssignalunterlagen noch Freigabezeitreserven für die in/ aus Richtung Nordstraße orientierten Verkehre aufweisen, kann nach überschlägiger Prüfung davon ausgegangen werden, dass auch künftig eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung gegeben sein wird.

Durch die Sperrung der Mühlstraße und der Ostseite des Freiheitsplatzes für durchfahrende Verkehre sind die künftig zum Freiheitsplatz orientierten Verkehre über den Knotenpunkt Nordstraße/ Sandeldamm abzuwickeln. Für Verkehre aus Richtung Süden ist eine Linksabbiegespur zu realisieren, was im vorhandenen Straßenquerschnitt möglich ist. Die Signalschaltung kann so angepasst werden, dass eine leistungsgerechte Abwicklung der zu erwartenden Linksabbieger möglich ist, da durch die Bündelung der aus der Tiefgarage ausfahrenden Verkehre auf die Mühlstraße hier weniger Freigabezeit erforderlich wird

Am Knotenpunkt Sandeldamm/ Mühlstraße tritt durch die Reduzierung der Verkehrsbelastung der Mühlstraße insgesamt eine Entlastung im Vergleich zum vorhandenen Zustand ein. Die Linksabbieger vom Mühltorweg in Richtung Mühlstraße werden reduziert, so dass die etwas verstärkt ausfahrenden Verkehre immer noch leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Resümee zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen

Die vorliegende Untersuchung, 1. Ergänzung, analysiert die aus der Einbeziehung des Karstadt/ Bartels Areals in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Entwicklung Freiheitsplatz" der Stadt Hanau resultierenden verkehrlichen Veränderungen in Bezug auf die Ursprungsplanung und überprüft die Abwickelbarkeit der künftig zu erwartenden Verkehre.

Für die durch die vorgesehene Entwicklung zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und das im Prognosehorizont 2025/ 2030 nach Umsetzung der im B-Plan angedachten Verkehrslenkungsmaßnahmen auftretende allgemeine Verkehrsaufkommen wurde die dann entstehende Verkehrssituation aus Sicht aller Verkehrsteilnehmer beurteilt.

Mit Umsetzung des geplanten Verkehrskonzeptes können die durch die Neubebauung ausgelösten Verkehre im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden. Die Situation für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wird durch die geplanten Sperrungen für den MIV im Bereich Freiheitsplatz Süd und Ost deutlich verbessert.

Mit den beschriebenen Umbaumaßnahmen können die künftig in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten zu erwartenden Verkehrsbelastungen leistungsgerecht abgewickelt werden.

Anwohnerparken

Der Wegfall der Stellplätze auf dem Freiheitsplatz muss nicht durch Festsetzung von Stellplätzen im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Dies ist nur im Einzelfall erforderlich. Dabei sind die privaten Interessen der Anwohner an ausreichenden Parkmöglichkeiten nur dann abwägungsrelevant, wenn es aufgrund eines Mangels zu Beeinträchtigungen kommt, die dem Nachbarn – auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung seines Grundstücks – bei Abwägung aller Umstände unzumutbar sind (vgl. *OVG Bremen, Beschl. v. 18. 10. 2002 - 1 B 315/02, NVwZ-RR 2003, 549; OVG Münster, Urt. v. 10.7.1998 - 11 A 7238/95, NVwZ-RR 1999, 365*). Dies ist der Fall, wenn der Stellplatzmangel geeignet ist, die bestimmungsgemäße Nutzung von Grundstücken zu beeinträchtigen.

Eine solche Beeinträchtigung liegt allerdings nicht schon darin, dass die angrenzenden Straßen dem Nachbarn nur noch mit Einschränkungen zur Verfügung stehen. Das dem Nachbarn durch das Eigentum vermittelte Recht zur bestimmungsgemäßen Nutzung seines Grundstücks begründet kein Recht auf bevorzugte Nutzung des angrenzenden öffentlichen Straßenraums (vgl. *BVerwG, Beschl. v. 18.3.1998 - 1 B 33/98, GewArch 1998, 254*). Probleme, die sich aus der Verteilung knappen öffentlichen Straßenraums auf verschiedene Verkehrsteilnehmer ergeben, sind mit den Mitteln des Straßenverkehrsrechts zu regeln (vgl. für den ruhenden Verkehr etwa die Anwohnerparkregelung in § 45 StVO).

Auch der eigentumsrechtlich geschützte Anliegergebrauch gewährt keinen Anspruch darauf, dass Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Straßen und Plätzen unmittelbar bei dem Grundstück oder in dessen angemessener Nähe eingerichtet werden oder erhalten bleiben (*OVG Lüneburg, Urt. v. 26.1.1995 - 12 L 4649/94, BeckRS 2005, 21567*). Der Anliegergebrauch schützt nicht vor denjenigen Erschwernissen für den Zugang des Anliegergrundstücks, die sich aus dessen Lage in der Innenstadt ergeben. Das Recht auf Anliegergebrauch bedeutet folglich weder die Gewährleistung von Bequemlichkeit noch Leichtigkeit des Zu- und Abgangs.

Dem trägt auch das Landesrecht Rechnung, soweit es durch bauordnungsrechtliche Vorschriften eine Stellplatz- und Garagenbaupflicht begründet. Diese gesetzliche Pflicht beruht auf der Erwägung, dass es in erster Linie Angelegenheit des Grundstückseigentümers ist, für

den auf sein Grundstück bezogenen ruhenden Verkehr Park- oder Einstellplätze bereitzustellen. Diese Belastung des Grundstückseigentümers dient der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr (*BVerwG, Urt. v. 6.8.1982 - 4 C 58/80, NJW 1983, 770*). Unter Beachtung dieses Gesichtspunktes erschienen die Anwohner, die nicht selbst für die erforderlichen Stellplätze gesorgt haben, weniger schutzwürdig.

Im Ergebnis gilt: Die planende Gemeinde ist nur verpflichtet, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit sicherzustellen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen. Damit sind für die Anwohner nur „zumutbare“ Parkmöglichkeiten zu schaffen. Es besteht weder ein Anspruch auf kostenlosen Parkraum, noch ein Anspruch auf Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden. Auch das Vertrauen auf den Fortbestand der Parksituation, wie sie bisher in Hanau besteht, ist nicht schutzwürdig.

Zentraler Omnibusbahnhof ZOB

Für den Zentralen Omnibusbahnhof wurde zwischenzeitlich ein Ergebnisbericht zur Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau - Konzeptentwicklung zum ZOB-Betrieb und zur Linienführung in der Innenstadt - Teilbericht ZOB Freiheitsplatz³³, vorgelegt, in dem die bestehenden und die zukünftigen Betriebsabläufe analysiert und bewertet wurden.

Unter Berücksichtigung aller durchgeführten Analysen und Beurteilungen stellt der Ergebnisbericht zusammenfassend fest, dass der neue ZOB insbesondere aus Fahrgastsicht einen erheblichen Gewinn darstellt und den ohnehin großen Stellenwert des ZOB Freiheitsplatz festigen und weiter steigern wird. Der neue ZOB setzt insofern auch ein Zeichen für einen attraktiven und zukunftsfähigen ÖPNV in Hanau insgesamt.

Aus betrieblicher Sicht hat der neue ZOB aufgrund seiner kompakteren Anlage Einschränkungen gegenüber dem Status quo zur Folge. Bei der Beurteilung dieser Restriktionen ist aber in Betracht zu ziehen, dass der heutige ZOB in seiner Großzügigkeit keine tragfähige Messlatte darstellt. Die durchgeführten Analysen zeigen, dass der Betrieb im neuen ZOB bei Umsetzung der nachfolgend empfohlenen Maßnahmen auch künftig in sehr guter Qualität durchgeführt werden kann. Die Flexibilität des neuen ZOB für Veränderungen des Angebots in einem angemessenen und erwartbaren Rahmen erscheint vollkommen ausreichend, wobei der Planungs- und Koordinationsaufwand für solche Veränderungen gegenüber heute steigt.

Für einen Betrieb in einer Qualität, wie sie dem zentralen ÖV-Verknüpfungspunkt Hanaus angemessen ist, wird die Umsetzung folgender betrieblicher und organisatorischer Maßnahmen empfohlen:

1. Kürzung der Wendezeiten von Stadtbuslinien (vorgeschlagen insbesondere Linien 9 und 12) am Freiheitsplatz.
2. Durchbindung von Regionalbuslinien (vorgeschlagen Linien 562, 563, MKK33, MKK 53 und MKK 54) zum Westbahnhof zur Kürzung der Aufenthaltszeiten am Freiheitsplatz unter gleichzeitiger Schaffung neuer Angebotsrelationen.
3. Verlegung der Überliegerplätze einzelner Kurse von Regionalbuslinien (vorgeschlagen Linien 566, MKK 23 und MKK 31) auf Standorte außerhalb des ZOB.

³³ Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau - Konzeptentwicklung zum ZOB-Betrieb und zur Linienführung in der Innenstadt - Teilbericht ZOB Freiheitsplatz, a.a.O.

4. Schaffung von zwei reinen Ausstiegshaltestellen am Rande des ZOB für Verstärker- und Zusatzkurse in der morgendlichen Spitzenstunde

Ergänzend werden folgende Hinweise gegeben:

Der ZOB sollte zeitgemäß mit einem Fahrgastinformationssystem mit folgenden Komponenten ausgestattet werden:

Dynamische Abfahrtsanzeige an jeder Haltestellenposition und eine dynamische Übersichts-Anzeige der Abfahrten, ggf. mit Zusatzinformation zu nächsten Abfahrten zu wichtigen Zielen, im Süden/Südwesten des ZOB und an der Mobilitätszentrale. Als Voraussetzung ist ein rechnergestütztes Betriebsleitsystem aufzubauen, das neben der Lieferung der Echtzeit-Daten für die Fahrgastinformation auch die komplexe Betriebsabwicklung im ZOB unterstützen kann.

Die Befahrbarkeit des ZOB mit Bussen verschiedener Bauarten und die behinderungsfreie An- und Abfahrkeit der Haltestellenpositionen sollte ungeachtet der vorliegenden Schleppkurven-Darstellungen in einem Feldversuch bzw. Praxistest überprüft werden.

Die empfohlenen betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen werden im Weiteren mit den Verkehrsträgern abgestimmt.

6.4 Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes

Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung³⁴ hatte sich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums und Handelsflächen westlich des Freiheitsplatzes mit zusammenhängender Tiefgarage, die Neugestaltung des Freiheitsplatzes und des Busbahnhofes auseinander zu setzen.

Für den bestehenden Busbahnhof Hanau sieht die Planung eine Neustrukturierung (Umgestaltung) vor. Dabei wird der bisherige Komplex des Busbahnhofes innerhalb der bisherigen Gesamtfläche um etwa die Hälfte verkleinert. Bauliche Maßnahmen, die über die bisherigen Grenzen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinausgehen, sind zwar nicht geplant, bei dem Rückbau handelt es sich jedoch um einen erheblichen baulichen Eingriff. Gemäß 16. BImSchV sind daher für die vorhandene Bebauung im Umfeld der baulichen Maßnahme etwaige Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ zu prüfen.

Da noch keine verfestigte detaillierte Straßenplanung vorliegt, erfolgt im Rahmen dieser Untersuchung eine Vorabschätzung des möglichen Umfangs an Lärmschutzansprüchen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird.

³⁴ Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau, a.a.O.

Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

Bebauung nordöstlich des Plangeltungsbereiches entlang der Nordstraße: ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. Nach Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Hanau ist für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.

Bebauung nördlich, westlich, südlich und östlich des Plangeltungsbereiches in Nachbarschaft zum Freiheitsplatz: ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diese Bereiche existiert nicht. Nach Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Hanau ist für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Kerngebietes (MK) auszugehen.

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden für den Prognose-Planfall die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Im Tagesabschnitt werden, unter Berücksichtigung eines akustisch dichten Sichtschutzes für die haustechnischen Anlagen auf dem Dach sowie Rangierverkehr und Be- und Entladevorgänge im Inneren der Ladezone im Erdgeschoss bei geschlossenem Tor (Schalldämmung des Tores; mindestens 10 dB(A)), die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte aus dem Betrieb des Einkaufszentrums und der Nutzung der Tiefgarage für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Kerngebiete von 60 dB(A) tags eingehalten.

Für den Nachtabschnitt zeigt sich, dass der Betrieb der haustechnischen Anlagen des Einkaufszentrums sowie die Nutzung der Tiefgarage mit der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung verträglich ist und die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts und für Kerngebiete von 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Verbleibende Richtwertüberschreitungen an einem Gebäude nördlich der Tiefgaragenzufahrt sind nicht relevant, da keine schutzbedürftige Nachtnutzung vorliegt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Einkaufszentrums grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich überwiegend Zunahmen, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. An zwei Immissionsorten nördlich der Straße Im Bangert sind aufgrund der geänderten Bebauungssituation und dem neuen Verkehrskonzept Zunahmen größer 3 dB(A) zu erwarten. In diesem Bereich werden jedoch die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

An den Gebäuden Bangertstraße 1 und Im Bangert 2 werden in den Erdgeschossen und im 1. Obergeschoss des Gebäudes Im Bangert 2 erstmalig die Immissionsgrenzwerte überschritten. Laut Aussage der Stadt befinden sich in den Erdgeschossen dieser Gebäude keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Zum Schutz der von Pegelzunahmen von 3 dB(A) und mehr betroffenen Bebauung sind bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (Gebäude Im Bangert 2, 1. Obergeschoss) Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Konflikt wird somit rechtssicher gelöst. Die Durchführung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen der Baugenehmigung. Eine entsprechende Regelung findet sich auch im Durchführungsvertrag.

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an den Straßen Am Freiheitsplatz, Im Bangert und Steinheimer Straße aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109 [8], Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bilden die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall (2025/30).

Als Ergebnis der Vorabschätzung zu der straßenbaulichen Maßnahme (Rückbau des Busbahnhofes) lässt sich festhalten, dass für die Gebäude unmittelbar nördlich und östlich des Busbahnhofes gemäß 16. BImSchV Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ nicht auszuschließen sind. Für alle von dem Busbahnhof weiter entfernt liegenden Gebäude ergeben sich voraussichtlich keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen. Nach Vorliegen der verfestigten detaillierten Straßenplanung (inkl. Fahrspuren des Busbahnhofes) ist dementsprechend eine detaillierte Untersuchung nach den Kriterien der 16. BImSchV durchzuführen.

Gesamtlärm

Zusammenfassend stellt die Schalltechnische Untersuchung fest, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Flächen sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich überwiegend Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) sowie Abnahmen der Beurteilungspegel. Ausschließlich an einigen Immissionsorten nördlich der Straße Im Bangert, westlich der Steinheimer Straße und südwestlich der Hammerstraße ergeben sich aufgrund der neuen Bebauungssituation und des Verkehrskonzeptes deutlich höhere Zunahmen. Diese Zunahmen sind jedoch zu relativieren, da aus Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA

Lärm eingehalten werden und für den Verkehrslärm eine entsprechende Abwägung erfolgt ist. Die jeweilig geltenden Sanierungsgrenzwerte werden nicht erreicht.

Luftschadstoffe

In der vorliegenden Luftschadstoffuntersuchung³⁵ erfolgte die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Benzol.

Für die Berechnung der Abgasemissionen wurde das Bezugsjahr 2010 zugrunde gelegt. Damit ist sichergestellt, dass die verwendeten Emissionen auf der sicheren Seite liegen, auch wenn die Abnahmen der Emissionsfaktoren (EFA) aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem Umfang eintreten sollten, wie sie für künftige spätere Jahre prognostiziert werden. Für den NO₂-Jahresmittelwert wurde zusätzlich zur Abschätzung der Tendenzen zukünftiger Jahre das Bezugsjahr 2015 verwendet.

Im Prognose-Planfall unter Verwendung des EFA-Bezugsjahres 2010 sind überwiegend Abnahmen des NO₂-Jahresmittelwertes zu erwarten. Zunahmen sind lediglich an der Bebauung in der Nordstraße, des nordöstlichen Freiheitsplatzes sowie der Straße Im Bangert festzustellen. Letztere weist keine Grenzwertüberschreitungen auf. Dagegen führt die Zunahme der Gesamtbelastung am Freiheitsplatz und der Nordstraße zu Überschreitungen des zulässigen Grenzwertes. Diese sind bis zum 2. Obergeschoss feststellbar.

Wird das EFA-Bezugsjahr 2015 für den Prognose-Planfall zugrunde gelegt, sind deutliche Abnahmen der NO₂-Immissionen gegenüber dem Prognose-Nullfall an der Straßenrandbebauung zu erkennen. Im Erdgeschoss wird der Grenzwert noch in der Nordstraße, der Fahrstraße und in der Hospitalstraße überschritten. In den darüber liegenden Geschossen der Straßenrandbebauung wird mit gerundet 40 µg/m³ der zulässige NO₂-Grenzwert knapp eingehalten.

Die vorliegende Untersuchung ist bei den Bewertungen der Grenzwertüberschreitungen von dem konservativen Ansatz ausgegangen, dass die großräumige Hintergrundbelastung konstant bleibt. Tatsächlich ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund emissionsmindernder Maßnahmen zur flächendeckenden Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV in den kommenden Jahren eine Abnahme der großräumigen Hintergrundbelastungen zu erwarten ist.

Die Untersuchung kommt daher abschließend zu der Einschätzung, dass in großen Teilen des Untersuchungsgebietes eine Abnahme der Straßenverkehrsbelastungen zu erwarten ist. In diesen Bereichen ist auch mit einer Abnahme der Luftschadstoffimmissionen zu rechnen, so dass dort die derzeit vorhandenen Überschreitungen des Grenzwertes für den NO₂-Jahresmittelwert künftig vermieden werden.

Zunahmen, die den Grenzwert überschreiten, ergeben sich im Wesentlichen nur nördlich des ZOB aufgrund der Konzentration des Busverkehrs in diesem Bereich und entlang der Nordstraße. Für das Jahr 2015 ist dagegen eine Verschlechterung gegenüber dem heutigen Zustand nicht mehr gegeben. Insgesamt überwiegen gutachterlicherseits die Vorteile der vorliegenden Planung, so dass verbleibende Grenzwertüberschreitungen – insbesondere aufgrund der Kleinräumigkeit der Überschreitungen – zu relativieren sind.

³⁵ Luftschadstoffuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“, a.a.O.

Weitere Einzelheiten der Luftschadstoffuntersuchungen sind dem Umweltbericht dieser Begründung unter Pkt. 3.1, Auswirkungen auf den Menschen – Luftschadstoffe – zu entnehmen; die Untersuchung ist Anlage der Begründung.

Klimaschutz

Im Rahmen der geplanten Maßnahmen soll ein großer Teil des Baumbestandes in der Westhälfte des Freiheitsplatzes beseitigt und durch einen Gebäudekomplex ersetzt werden. Vor allem im östlichen Teil des Platzes sollen nach den Planungsunterlagen neue Bäume gepflanzt werden. Folgende Aussagen bezüglich zu erwartender klimatologischer Auswirkungen können gemacht werden. Abgesehen von evtl. zwischen den Gebäuden auftretenden Düseneffekten, ist durch die Bebauung insgesamt eine weitere leichte Reduktion der Windgeschwindigkeit und damit der Durchlüftung des Platzes zu erwarten.

Im Bereich der geplanten Gebäude entsteht eine „Straßenschluchten-Geometrie“. Welche Auswirkungen dies hat, hängt unter anderem von dem Verhältnis von der Höhe der Gebäude H zu ihrem Abstand W ab. Geht man von einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 17 m und einem Abstand von 10 m bis 20 m aus ergeben sich Werte für H/W von ca. 0,8 bis 1,7. Untersuchungen von HAMDl und SCHAYES (2007) für die Stadt Basel, ergaben bei einer Erhöhung von H/W von 0,43 auf 1,5 eine Erhöhung der Temperatur bei Nacht um bis etwa 1 K und eine Reduktion um ca. 0,6 K bei Tag. Dabei wurde aber von sonst gleichen Bedingungen ausgegangen.

Weitere, signifikante Sensitivitäten bestehen nach HAMDl und SCHAYES (2007) gegenüber der Wärmeleitfähigkeit, der Albedo und der Wärmekapazität des verwendeten Baumaterials und Straßenbelags. Eine Erhöhung der Albedo (z.B. durch einen hellen Anstrich) hat immer einen kühlenden Effekt. Bei den anderen Eigenschaften ist eine kühlende Wirkung bei Tag in der Regel mit einer wärmenden Wirkung bei Nacht verbunden und umgekehrt.

Der aktuell vorhandene Baumbestand, der zum großen Teil wegfallen soll, sowie die geplanten neu zu pflanzenden Bäume haben vor allem durch ihren Schattenwurf an Tagen mit hohen Temperaturen und starker Sonneneinstrahlung einen positiven Effekt. Vor allem größere Baumgruppen können hier zumindest lokal zu einer spürbaren Entlastung führen und so den Aufenthalt auf dem Platz deutlich angenehmer machen.

Der im Planzustand insgesamt reduzierte Baumbestand im westlichen Teil des Freiheitsplatzes lässt außerdem eine verminderte Verdunstung erwarten, was zu niedrigeren Luftfeuchten und höheren Temperaturen führen kann. Wie groß dieser Effekt sein wird, lässt sich aber nur schwer abschätzen. Maßnahmen wie eine Dach- und Fassadenbegrünung könnten hier eine kompensierende Wirkung haben.

In den Bereichen des Platzes, wo bisher keine Bäume standen, und die mit Bäumen bepflanzt werden sollen, ist durch die erhöhte Verdunstung und vor allem die Schattenwirkung hinsichtlich der Wärmebelastung zumindest lokal ein positiver Effekt zu erwarten. Dabei kommt es aber auf die Anzahl, Größe, Anordnung und Art der Bäume an.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch die geplanten Maßnahmen vor allem lokale Effekte zu erwarten sind. Aufgrund des geplanten Gebäudekomplexes im Westteil des Platzes ist dort im Bereich der Straße am „Am Freiheitsplatz“ mit einer leichten Erhöhung der Temperatur und damit der Wärmebelastung im Sommer zu rechnen. Wie stark diese zu verschiedenen Tageszeiten ausfällt, hängt auch von den verwendeten Materialien ab und ist mit der vorhandenen Datenbasis nicht abzuschätzen. Vor allem durch ihre Schattenwirkung spielen Bäume im Sommer eine wichtige Rolle für das Komfortempfinden der sich auf dem

Platz aufhaltenden Personen. Dies sollte bei der Neugestaltung des Platzes berücksichtigt werden.

Bei der Bewertung der geplanten Maßnahme ist zu beachten, dass das Klimagutachten von 1992 ergeben hat, dass die Innenstadt von Hanau stark wärmebelastet ist. Entsprechend wurde empfohlen, Maßnahmen durchzuführen, die zu einer besseren Durchlüftung und einer Reduktion der Wärmebelastung beitragen, nämlich eine Entsiegelung von Flächen sowie, wo möglich, eine flächenhafte Begrünung, z.B. (da nur wenige freie Flächen zur Verfügung stehen), in Form einer Dachbegrünung.

Auch wenn die geplante Maßnahme auf dem Freiheitsplatz voraussichtlich zu keiner weitreichenden Verschlechterung der klimatologischen Gegebenheiten in der Innenstadt führen wird, muss doch festgestellt werden, dass sie nicht den gegebenen Empfehlungen entspricht und voraussichtlich eben auch keine Verbesserung der belastenden Verhältnisse bewirken wird.

Das Gutachten zur Erweiterung der Bebauung nach Westen kommt zu dem Ergebnis, dass die klimatischen Auswirkungen dieser Maßnahme am Freiheitsplatz einschließlich des Erweiterungsvorhabens auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung auf dem Planungsareal sowie der umliegenden dichten und zu einem großen Teil geschlossenen Bebauung als insgesamt gering und lokal sehr begrenzt einzuschätzen ist.

Es wird auch wiederum darauf verwiesen, dass es eine weitere Verdichtung der Bebauung in der durch eine schlechte Belüftung und einen deutlichen Wärmeinseleffekt gekennzeichneten Innenstadt von Hanau darstellt und nicht zur Entlastung beiträgt. Bei mehreren derartigen Maßnahmen in der Innenstadt von Hanau wird es dann doch zu einer spürbaren Erhöhung der Belastung kommen können.

Der Stadt Hanau sind die klimatischen Verhältnisse in der Innenstadt durch die Ergebnisse der beiden Expertisen bewusst und es ist auch deutlich, dass durch weitere Bauungen keine Verbesserungen der klimatischen Situation im Kernbereich Hanaus zu erwarten sind, sondern, dass sich geringfügige Verschlechterungen einstellen werden. Der Stadt ist ihre Innenentwicklung mit den genannten Zielen sehr wichtig, so dass die dargestellten, nicht signifikanten Veränderungen, getragen werden.

Auf der anderen Seite der Bewertung erhält die Stadt einen deutlichen Zentralitätszuwachs mit neuen Geschäften, kulturellen Angeboten und diversen Dienstleistungen, die nicht nur der Hanauer Bevölkerung sondern auch vielen Besuchern der Stadt zugute kommen. Durch neue Platz- und Straßenumbauten wird die Gestaltungs- und damit Aufenthaltsqualität der gesamten Innenstadt erhöht und mit den verbundenen Neupflanzungen von Bäumen werden auch die genannten zusätzlichen negativen klimatischen Auswirkungen minimiert. Auch durch die textlich festgesetzte Maßnahme, die Dachflächen des Literaturquartiers zu begrünen, wird dieser Tendenz Rechnung getragen.

6.5 Belange des Arten- und Baumschutzes

Artenschutz

Für die Erfassung der für diesen Bebauungsplan artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wurde ein bioökologisches Gutachten³⁶ erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde der

³⁶ Bioökologische Untersuchungen auf dem Freiheitsplatz, a.a.O.

Freiheitsplatz während der Brutzeit im Mai 2010 einschließlich der den Platz umschließenden Straßen intensiv begangen. Dabei wurden die im Gebiet vorhandenen Vögel akustisch und optisch registriert und protokolliert. Es wurden insgesamt 13 Arten angetroffen, wovon 5 als Brutvogelarten angesehen werden können.

Das Artenspektrum der Vögel ist als gering zu bezeichnen. Es wurden mit Ausnahmen des Mauerseglers ausschließlich in der Region allgemein und häufig vorkommende Vogelarten angetroffen. Für die sonstigen ermittelten Vogelarten bestehen keine naturschutzrechtlichen Restriktionen, die über das allgemeine Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Abs. 2 BNatSchG hinausgehen. Der hohen Zahl an ermittelten Baumhöhlen steht die geringe Zahl an höhlenbrütenden Vogelarten bzw. Brutpaaren gegenüber. Mögliche Ursachen sind die Störungen durch Verkehr und sonstige menschliche Aktivitäten sowie die geringe Eignung der hier meist sehr kleinen Baumhöhlen. Die Standortbedingungen sind so ungünstig, dass Spechtarten, welche Höhlen aktiv herstellen oder vergrößern den Freiheitsplatz als Lebensraum meiden.

Aufgrund der großen Zahl an ermittelten Baumhöhlen als potenzielle Fledermausquartiere wurden im Rahmen des bioökologischen Gutachtens auch die Flugaktivitäten der Fledermäuse im Bereich des Freiheitsplatzes untersucht. Dazu wurde das Gebiet in den Nachtstunden des Juli 2010 intensiv begangen und mittels Ultraschall-Detektor abgehört. Hierbei wurden mit Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) zwei Arten nachgewiesen.

Die Befunde zu den Fledermäusen geben keinen direkten Hinweis darauf, dass einzelne Arten in Baumhöhlen des Platzes ein Fortpflanzungsquartier besitzen. Die Zwergfledermaus, welche den Westteil des Platzes als Nahrungshabitat besucht, findet ihre Sommerquartiere ohnehin vorzugsweise in und an Gebäuden. Vom Großen Abendsegler ist bekannt, dass er hohle Altbäume mitunter auch als Winterquartiere nutzt. So kann nach Durchführung der beschriebenen Untersuchung nicht ausgeschlossen werden, dass es Sommer- oder gar Winterquartiere des großen Abendseglers auf dem Freiheitsplatz gibt. Vorkommen größerer Wochenstuben oder Winterquartiere sind allerdings unwahrscheinlich, denn auch die größeren Baumhöhlen sind nach äußerem Augenschein zur Aufnahme größerer Fledermausgruppen zu klein. Ein Vorkommen von Tagesquartieren einzelner Tiere ist dagegen wahrscheinlicher. Die Wahrscheinlichkeit von Quartieren wird negativ ist die relativ geringe Wertigkeit als Nahrungshabitat.

Vorkommen weiterer naturschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzen können aus fachlicher Sicht, insbesondere aufgrund der Innenstadtlage, des hohen Versiegelungsgrades und der erheblichen Störungen durch Verkehr und Fußgängerfrequentierung ausgeschlossen werden.

Die Bebauung und Umgestaltung des Freiheitsplatzes wird vielfältige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter haben. So wird der überwiegende Baumbestand sowie die öffentliche Grünanlage der Neubebauung weichen oder im Zuge der Bauarbeiten der Tiefgarage und des Umbaus des Busbahnhofes entfernt. Für die auf dem Freiheitsplatz nachgewiesenen Brutvögel bedeutet dies den weitgehenden Verlust ihrer Brutmöglichkeiten. Des Weiteren wird die Qualität des Areals als Nahrungshabitat für Vögel und die hier vereinzelt jagenden Fledermäuse eingeschränkt.

In der Bauphase kann es durch die Baufeldfreimachung und insbesondere durch die Baumfällungen zu Verletzungen, Tötungen und Störungen vorkommender Tiere kommen. Diese Beeinträchtigungen können durch Begrenzung der Baumfällungen und auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode und Winterruhe vermieden werden. Das bioökologische

Gutachten empfiehlt hierfür den Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November, da dann die Fortpflanzungsquartiere verlassen und die Winterquartiere noch nicht aufgesucht wurden. Bei Baumfällungen in den Wintermonaten ist die Untersuchung größerer Baumhöhlen auf überwinterte Fledermäuse erforderlich.

Auswirkungen auf gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse durch den Abriss des leerstehenden Karstadtgebäudes sind nicht zu erwarten. Hierzu wurde eine Untersuchung des Gebäudes durchgeführt und keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen festgestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat daraufhin einem evtl. Abbruch des Gebäudes aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen lassen sich keine Konflikte mit den speziellen artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennen, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen werden Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Baumschutz

Der Freiheitsplatz ist durch einen umfangreichen Baumbestand mit rund 100 Einzelbäumen unterschiedlicher Art, Alter und Vitalität geprägt. Besonders hervorzuheben ist der Altbaumbestand aus Platanen im Bereich der öffentlichen Grünanlage, die Schnurbäume im Bereich des Busbahnhofes sowie die Lindenreihe südlich des Freiheitsplatzes.

Die Stadt Hanau hat im Mai 2007 eine Baumschutzsatzung³⁷ aufgestellt. Diese wird bei der Bewertung der Baumbestand und Ermittlung des Ersatzpflanzungen mit herangezogen.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge. Die Baumschutzsatzung findet keine Anwendung auf Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanie und Speierling) sowie auf Bäume im Wald und dem Erwerbszweck dienende Bäume in Gärtnereien und Baumschulen. Gemäß der Baumschutzsatzung ist es verboten, Bäume ohne Genehmigung zu beseitigen oder so zu beschädigen, dass ein vorzeitiges Absterben des Baumes oder der Verlust seines charakteristischen Erscheinungsbildes die Folge wäre. Die Genehmigung von Baumfällungen wird durch die Stadt Hanau erteilt und ist mit Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen verbunden.

Für die Erfassung und Bewertung der Bäume auf dem Freiheitsplatz wurde ein Baumwertgutachten³⁸ erstellt. Darin wird die Qualität und Quantität des Baumbestandes detailliert erfasst und dessen Sachwert durch Wertermittlungsverfahren bestimmt. Eine genaue Auflistung der bestehenden Bäume sind dem Umweltbericht unter Pkt. 2.2 zu entnehmen.

Die Neubebauung und Umgestaltung des Freiheitsplatzes verursacht den Verlust der vorhandenen öffentlichen Grünflächen und des Baumbestandes im Westen des Platzes sowie innerhalb des Parkplatzareals. Inwieweit der Baumbestand in Randbereichen des Freiheitsplatzes sowie entlang der Straße „Am Freiheitsplatz“ erhalten bleiben, ist zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht entgeltig geklärt. Der gegenwärtige Stand des Freiflächenkonzeptes für den Freiheitsplatz (Vorabzug 26.04.2011) sieht die Lindenreihe im

³⁷ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Hanau (Baumschutzsatzung) vom 07.05.2007, zuletzt geändert am 22.02.2010

³⁸ Sachverständigengutachten zur Baumwertermittlung, a.a.O.

Süden des Freiheitsplatzes, eine der großkronigen Platanen innerhalb der bestehenden Grünanlage sowie einen Teil der Schnurbäume östlich des Busbahnhofes zum Erhalt vor. Der Entwurf des Bebauungsplans setzt ausgehend von dem vorläufigen Stand des Freiflächenkonzeptes insgesamt 23 Bäume zum Erhalt fest.

Der Baumbestand ist zum überwiegenden Teil (bei einem Stammumfang über 60 cm) durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützt. Für die Fällung geschützter Bäume wird eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau verlangt in Abhängigkeit des Stammumfangs des zu fällenden Baums eine Ersatzpflanzung durch einen großkronigen Laubbaum 1. Ordnung und bestimmter Qualität (mind. 12, 14 oder 16 cm Stammumfang). Bei Fällung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschützten Bäume werden Ersatzpflanzungen im Umfang von mindestens 56 großkronigen Laubbäumen erforderlich. Sind Ersatzpflanzungen im erforderlichen Umfang aus tatsächlichen Gründen nicht möglich, so ist auch eine Ausgleichszahlung möglich. Hierfür werden den vorgeschriebenen Qualitäten der Ersatzpflanzungen Geldwerte von 279,50 bis 520 Euro pro Baum zugeordnet.

Gemäß des derzeitigen Standes der Freiflächenkonzeption erfolgt die Anpflanzung von 56 Bäumen innerhalb der Straßenräume und im Bereich des zukünftigen Stadtplatzes auf dem Freiheitsplatz. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht standortbezogen festgesetzt, um der Weiterentwicklung des Freiflächenkonzeptes nicht entgegen zu stehen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Stadt Hanau geht davon aus, dass es sich bei dem Freiheitsplatz um eine Außenbereichslage nach § 35 BauGB umgeben von Innenbereichslagen nach § 34 BauGB handelt. In diesem Fall ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. In diesem Sinne stellt bereits die Standortwahl eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Umweltwirkungen dar. Durch die vorliegende Planung werden innerstädtische Flächen mit erheblichen Vorbelastungen durch Versiegelung, Lebensraumverlust und insbesondere verkehrsbedingten Störungen beansprucht. Damit wird die Inanspruchnahme von weniger vorbelasteten Flächen und damit verbundene erheblichere Umweltauswirkungen vermieden.

Durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe für die Kerngebiete von 121,60 m üNN werden über die umliegenden Bebauung hinausreichende Gebäude und dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Ortsbildes in der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“ vermieden.

Um während der Bauarbeiten erhebliche Grundwasserabsenkungen im Umfeld des Freiheitsplatzes zu vermeiden, wird eine seitliche Baugrubenabdichtung (z.B. Spund-/Dichtwand) bis in die Trennschicht (93 m ü.NN) durchgeführt. Relevante Auswirkungen auf die Bebauung und den Baumbestand im Umfeld sind aufgrund der damit sehr geringen Wasserstandsänderungen durch die geplante Baumaßnahme nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan setzt, auf Grundlage des vorläufigen Standes des Freiflächenkonzeptes, insgesamt 23 Bäume auf dem Freiheitsplatz und den umgebenden Verkehrsflächen zum

Erhalt fest. Hierzu gehören die Lindenreihe im Süden des Freiheitsplatzes, eine der großkronigen Platanen innerhalb der bestehenden Grünanlage sowie ein Teil der Schnurbäume östlich des Busbahnhofes. Durch den teilweisen Erhalt des Baumbestandes können die mit den Baumfällungen verbundenen Beeinträchtigungen von Lebensräumen sowie klimatischen Ausgleichsfunktionen verringert werden.

Für die Minderung der durch Neubebauung und Verlust der Grünflächen verursachten Umweltwirkungen wird auf einem Teil der im Kerngebiet entstehenden Gebäude eine extensive Dachbegrünung durchgeführt. Die auf den Gebäuden angelegten Vegetationsflächen entfalten eine ausgleichende Wirkung auf die lokalen Klimaverhältnisse.

Da Vorkommen von Fledermausquartieren in einzelnen Bäumen nicht endgültig ausgeschlossen werden können und aus Gründen des allgemeinen Vogelschutzes, werden Baumfällarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchgeführt und größere Baumhöhlen bei Fällarbeiten in den Wintermonaten zuvor auf Fledermausquartiere hin untersucht. Sollte ein Winterquartier vorhanden sein, erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die unter Pkt. 3.1 des Umweltberichtes beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung betreffen den Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung und der Lokalen Klimaverhältnisse durch Bebauung und Neuversiegelung sowie durch die erforderlichen Baumfällungen. Der Umfang der Eingriffe wurde mit einer Neuversiegelung von 3.004 m², einem Lebensraumverlust von 156.370 Wertpunkten sowie einen Baumverlust von rund 80 Bäumen beziffert.

Um einen möglichst funktionalen und räumlichen Bezug zum Eingriff zu gewährleisten, sind für die Kompensation vorrangig Baumpflanzungen und die Schaffung bzw. Aufwertung von Grünanlagen auf dem Freiheitsplatz selbst und darüber hinaus im Stadtgebiet von Hanau vorgesehen.

Die Grundlage für die Bestimmung des Umfangs der Kompensation bilden die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau, die auch bei der Bestimmung des Kompensationsumfanges orientierend mit herangezogen wird, sowie die Kompensationsverordnung des Landes Hessen. Die Kompensationsverordnung ist zwar für die Bauleitplanung nicht verbindlich, jedoch ist es landespolitisch ausdrücklich empfohlen, dass sie auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nach Möglichkeit Anwendung findet.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau verlangt in Abhängigkeit des Stammumfangs des zu fällenden Baums eine Ersatzpflanzung durch einen großkronigen Laubbaum 1. Ordnung und bestimmter Qualität (mind. 12, 14 oder 16 cm Stammumfang). Bei Fällung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschützten und nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume werden Ersatzpflanzungen im Umfang von mindestens 56 großkronigen Laubbäumen erforderlich. Sind Ersatzpflanzungen im erforderlichen Umfang aus tatsächlichen Gründen

nicht möglich, so ist auch eine Ausgleichszahlung möglich. Hierfür werden den vorgeschriebenen Qualitäten der Ersatzpflanzungen Geldwerte von 279,50 bis 520 Euro zugeordnet.

Nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen wird der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Flächenbilanzierung auf Grundlage des vorgegebenen Wertpunkteverfahrens bestimmt. Bei nicht flächenwirksamen Maßnahmen kann deren Umfang auch nach Kostenäquivalenz (0,35 Euro pro Wertpunkt) ermittelt werden. Da Einzelbaumpflanzungen auch unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Entwicklungszeit keine plausible Flächenbilanzierung zulassen, wird hier von dieser Vorgehensweise Gebrauch gemacht. Der nach derzeitigem Planungsstand verursachte Wertverlust von 156.370 Punkten (siehe Kapitel 3.2 des Umweltberichtes) ergibt nach Kostenäquivalenz einen Maßnahmenumfang im Wert von 54.780 Euro. Unter Berücksichtigung der Kostenangaben laut Baumschutzsatzung von 396,50 bzw. 520 Euro pro Ersatzpflanzung der Qualität 14 bzw. 16 cm lässt sich eine Anzahl von 106 bis 139 Bäumen für die Kompensation ermitteln.

Gemäß des derzeitigen Standes der Freiflächenkonzeption (April 2011) erfolgt die Anpflanzung von 56 Bäumen innerhalb der Straßenräume und im Bereich des zukünftigen Stadtplatzes auf dem Freiheitsplatz. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht standortbezogen festgesetzt, um der Weiterentwicklung des Freiflächenkonzeptes nicht entgegen zu stehen. Auf dem geplanten Stadtplatz sollen die Bäume so gepflanzt werden, dass dort Spielräume für Veranstaltungen, Märkte und dergl. erhalten bleiben. Welche Baumarten auf dem Freiheitsplatz Verwendung finden, wird im weiteren Planverfahren und im Rahmen der Freianlagenplanung geklärt.

Die exakte Bestimmung von Art, Umfang und Standort der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Stadt Hanau und nach endgültiger Kenntnis zu möglichem Baumerhalt sowie geplanten Neupflanzungen auf dem Freiheitsplatz. Darüber hinaus stünden auch Flächen in einem Kompensationsflächenpool der Stadt grundsätzlich zur Verfügung. Vorrangig soll aber die Kompensation durch Baumpflanzungen in der Innenstadt im Zuge der Umgestaltungen der Straßen und Plätze erfolgen.

Die Stadt beabsichtigt, die Pflanzungen selbst im Rahmen ihrer Umgestaltungsmaßnahmen der öffentlichen Flächen vorzunehmen. Mit dem Vorhabenträger wird sie eine Vereinbarung über die Kostenbeteiligung dieser Baumpflanzmaßnahmen treffen.

6.7 Belange des Denkmalschutzes

Kulturdenkmale und städtebaulicher Denkmalschutz

Vorhaben auf dem Freiheitsplatz

Die vier den Freiheitsplatz säumenden Einzelkulturdenkmäler: Finanzamt, Gewerkschaftshaus, Ypsilon-Haus, Wohn- und Geschäftsgebäude Am Freiheitsplatz 5 – 15 sowie der dreieckige Unterstand des Zentralen Busbahnhofs auf dem Freiheitsplatz sind unter Punkt 3.2 beschrieben. Der Freiheitsplatz selbst ist gemäß dem Denkmalsbuch der Stadt Hanau Bestandteil der Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“. Der dreieckige Unterstand muss im Rahmen der Umgestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs beseitigt werden. Eine grundsätzliche Entscheidung hierüber fiel im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt bereits im Zuge des städtebaulichen Ideenwettbewerbs 2005, dessen Ergebnisse jedoch nicht umgesetzt wurden.

Nach § 16 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz benötigt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung, wer in der Nähe eines Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Rahmen der Vorbereitung dieses Vorentwurfes wurde daher eine gutachterliche Stellungnahme zum städtebaulichen Denkmalschutz³⁹ im Kontext der geplanten Neubebauung auf dem Freiheitsplatz in Auftrag gegeben.

Aus der Sicht des Städtebaulichen Denkmalschutzes, der den Bereich unter dem Aspekt der Stadtentwicklung, des Wandels des Stadtgrundrisses und des Denkmalschutzes betrachtet, ergibt sich eine Reihenfolge der schutzwürdigen Elemente des Ensembles:

Die Randbebauung des Freiheitsplatzes ist ein Zeitzeugnis der Aufbruchphase nach dem 2. Weltkrieg und steht als Ensemble zu recht unter Denkmalschutz. Dies kann jedoch nicht gleichermaßen für den Freiraum gelten. Der Platz wird vom Verkehr beherrscht und kann in seiner Gestaltung nur als ein Provisorium angesehen werden. Auch der bemerkenswerte Baumbestand kann über die Öde eines Parkplatzes und Omnibusbahnhofs nicht hinwegtäuschen.

Die Stadtbaugeschichte zeigt die Veränderungen und Gestaltungsabsichten für den Platzraum. Seit dem Abbruch der Befestigungsanlagen zu Beginn des 19. Jahrhundert ist die Suche nach einer Gliederung dieses Stadtraums zu verfolgen. Räumliche Abgrenzungen durch Platzbebauungen, durch Baumreihen, durch unterschiedliche Funktionen und Gestaltung zeigen interessante Übergangslösungen. Besonders die nicht realisierten Planungen von 1946 – 1956 geben wichtige Anregungen. Die Planung für das Literaturquartier stellt einen neuen Ansatz zur Neufassung der heute ungegliederten Fläche vor.

In Bezug auf die Neuordnung der Freiflächen des Platzes sollte gemäß gutachterlicher Stellungnahme das Thema der strengen Platzfassung durch Baumreihen verstärkt aufnehmen.

Der einstige Paradeplatz war von Bäumen gerahmt, die Esplanade von einem Baumhain dicht bestanden. Selbst in der Zeit des Befestigungsbauwerks waren Stadtgärten angelegt, in den Jahren des Teilabrisses standen die ersten Baumreihen auf dem Platz.

Heute sind der Platz und der Busbahnhof von Baumreihen gefasst, erweitert durch eine Grünanlage im Westen und den von Bäumen beschatteten Parkplatz. Die strenge Anordnung der Bäume, die auf einst auf dem Paradeplatz standen, wurde übernommen und hat sich als „Raum definierendes Gestaltungselement“ bewährt.

Es wäre gemäß Gutachten wünschenswert, wenn diese Tradition aufgenommen würde und folgende Hinweise in der Planung aufgenommen würden:

- die Ergänzung der geplanten Platzumrahmung besonders an der Nord – und Ostseite des Platzes, am Omnibusbahnhof,
- die Aufnahme der Achse zum Haupteingang des Behördenhauses Nr.2.

In Bezug auf die geplante Neubebauung sollten gemäß des Gutachtens Gestaltungsprinzipien des 21. Jahrhunderts die Neubebauung auf dem Freiheitsplatz prägen, ein zeitgemäßer Bau, der den Zeugnissen der 50er und 60er Jahre die erforderliche Achtung entgegenbringt. Dies bedeute eine maßstäbliche Einfügung in den Stadtkörper.

³⁹ Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, a.aO.

Zur Herstellung der maßstäblichen Einfügung werden abschließend Gestaltungshinweise aufgeführt, die die Gestaltung der "fünf Fassaden", der vier Straßenfassaden und der Dachfläche, in dem städtebaulichen Umfeld berücksichtigen. Es sind Hinweise für den städtebaulichen Denkmalschutz, der zum einen die Erkennbarkeit der Stadtbaugeschichte und der typischen Bauphasen fordert, jedoch andererseits ein Fortschreiben der Stadtentwicklung positiv bewertet. Voraussetzung ist, dass die Gebäudegestaltung auf die stadt-räumlichen Gegebenheiten abgestimmt ist und mit dem Stadtbild harmoniert.

Die vorhandene Bebauung der 50er Jahre bietet gemäß des Gutachtens Gestaltungselemente, auf die bei der Gestaltung des Einkaufszentrums Bezug genommen werden könnte. So sollten bei der weiteren Durchgestaltung des Projekts folgende gestalterischen Hinweise Beachtung finden:

- Plastische Gestaltung der breiten Fassadenfronten durch Vor- und Rücksprünge mit Licht und Schattenwirkung. Der Baubestand der 50er Jahre zeigt, wie eine plastische Gliederung durch Vorbauten und Auskragungen, Dachformen und Staffelgeschosse erreicht werden kann.
- Material und Farbgebung: Glänzende oder gar spiegelnde Fassadenverkleidungen sollten, ebenso wie eine grelle Farbgebung, vermieden werden, die Verwendung von Naturstein erscheint wünschenswert. Die Nordseite des Literaturquartiers weist die längste Fassadenfront auf, eine Gesamtlänge von 111,5 m. Eine Differenzierung der Fassade durch Materialien und Farbgebung würde zur Einfügung in das bestehende Ensemble beitragen.
- Die bestehenden Straßenfassaden zeigen ein abwechslungsreiches Nebeneinander von verputzten Lochfassaden, bandförmig ausgebildeten Fassaden und Vorhangfassaden in hellen Grundtönen die von einem gebrochenen Weiß bis zu erd- und sandsteinfarbenen Grundtönen reichen. Lineare kräftige Akzentfarben ergänzen das Fassadenbild. Diese Ansätze sollten auch im Neubau verfolgt werden.
- Fassadengliederung in mehreren Schichten: Die Analyse der Bestandsbauten zeigt vielschichtige Gestaltungselemente auf. Die erste Schicht bestimmt den Gebäudeeindruck, die horizontale Gliederung durch das Absetzen der Geschosse und des Daches, die vertikale Grobgliederung durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade. Die zweite Schicht, die Feingliederung, differenziert diesen ersten Eindruck – es sind die Fensterachsen, die Fenster- und Türöffnungen, die Materialien und die Farbgebung. Die dritte Schicht setzt Erkennungszeichen mit besonderen Detailausbildungen.
- Das Absetzen der Schaufensterzone ist geplant. Bei der weiteren Detaillierung sollte auch die Zugänglichkeit der Läden vom Platz und von den neuen Straßen her geschaffen werden, um die heute vorhandene Lebendigkeit des Platzraumes zu bewahren. Schaufenster mit differenzierten Auslagen, Eingänge zu Läden und Wohnungen sind Voraussetzung für einen belebten Stadtraum. Die neu entstehenden Straßenräume sollten daher beidseitig Läden und Ladeneingänge erhalten, um ein introvertiertes Einkaufszentrum als Gegenüber der bestehenden Läden zu vermeiden.
- Rückfassaden mit Anlieferzonen sind für Anwohner und Stadtbesucher nicht akzeptabel, so die Sicht von der Bangerterstraße auf die Anlieferzone des Einkaufszentrums.
- Die Gestaltung der Dachflächen stellt hohe gestalterische Anforderungen. Es ist die "fünfte Fassade" des Gebäudes, besonders wichtig für die Bewohner der Obergeschosse der Nachbarbebauung. Die Isometrie zeigt, dass technische Aufbauten bisher nicht geplant

sind. Beispiele anderer Großbauten, z. B. in Wiesbaden, zeigen die Negativauswirkungen einer ungeplanten Dachfläche.

Diese Gestaltungsanforderungen sah die Gutachterin in dem Bebauungsplanentwurf bzw. in dem dargestellten Bebauungskonzept vom März 2011 in mehreren Aspekten als noch nicht erfüllt an. Insbesondere genannt wurden die Baumassen, die baulichen Höhen und die Gestaltungselemente, also die Maßstäblichkeit des Vorhabens in Bezug auf die benachbarten baulichen Strukturen, sowie die Brückenverbindung des Literaturquartiers mit dem Westblock. Hingewiesen wurde auch auf die Sensibilität des Denkmals „Kirche Mariae Namen“.

Viele der Anregungen wurden verbindlich in die Planung aufgenommen. Im Einzelnen erfolgte:

- die Festsetzung eines begrünten Daches für das Literaturquartier (textliche Festsetzung Nr. 7.2)
- die Überbrückung der Straße Am Freiheitsplatz West darf maximal nur noch 14,50 m Breite aufweisen (textliche Festsetzung Nr. 2.6)
- die Anlieferverkehre erfolgen konzentriert über eine Zufahrt, die in die Fassade integriert ist (Festsetzung des Zufahrtsbereich in der Planzeichnung und Ausschlüsse anderer Zufahrten).
- Die Nachbarschaft zum Denkmal „Kirche Mariae Namen“ wird gezielt hinsichtlich der Anforderungen des Denkmalschutzes gestaltet. Dazu gehört die Platzbildung zwischen dem Denkmal und dem Vorhaben durch die Festsetzung von Baulinien (Planzeichnung) und einer zwingenden Traufhöhe (textliche Festsetzung Nr. 3.5).
- Das Baugebiet MK 2 wurde sowohl von der Geschossigkeit (zweigeschossig, Planzeichnung) als auch von der Höhe deutlich abgesenkt (textliche Festsetzung 3.3)
- Im nördlichen Bereich der Steinheimer Straße wird durch einen Versatz der Baugrenze entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung eine Torsituation vor dem Dechant-Theodor-Weidner-Platz (Planzeichnung).
- Die Sicherstellung von Bestandsbäumen im Bebauungsplan (Planzeichnung) und insbesondere einer raumwirksamen Platane im zukünftigen Haupteingangsbereich des Einkaufszentrums.
- Die Sicherstellung der Gestaltungsqualität der Fassaden erfolgt in einem eigenen Vertragswerk zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hanau. Damit können zwar wesentliche Aspekte und Anforderungen des städtebaulichen Denkmalschutzes aufgemommen werden; eine abschließende Berücksichtigung der Belange erfolgt allerdings im bauordnungsrechtlichen Verfahren, dass auch einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf.

Die denkmalrechtlichen Bedenken stehen der Bebauung des Platzes nach dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen nicht grundsätzlich entgegen. Soweit Anregungen aus dem Gutachten zum städtebaulichen Denkmalschutz nicht aufgenommen wurden, ist dies zur Verwirklichung der mit dem Vorhaben verfolgten hochrangigen städtebaulichen Ziele – insbesondere der Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt und der Verbindung zwischen Alt- und Neustadt – hinzunehmen.

Insbesondere bei der Überbrückung zwischen den Baublöcken und dem darunter liegenden Vorbau MK 5 streitet der Belang des Denkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB für einen Verzicht auf die Überbauung der Straße, zum anderen ist aber auch der städtebauliche Belang der Revitalisierung des Westblocks zu berücksichtigen sowie der Belang der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, der eine moderne und bedarfsgerechte Einzelhandelsnutzung fordert. Die Nutzungskonzeption lässt es nicht zu, dass Kunden vom MK 1 in das MK 3, insbesondere bei schlechtem Wetter ungeschützt laufen müssen. Im Übrigen sind auch die städtebaulichen Vorteile der baulichen Verbindung und damit auch der funktionalen Verbindung beider Baukörper herauszustellen. Gerade die Revitalisierung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes stellt eine große Chance für die Innenstadt von Hanau dar.

In diesem Zusammenhang muss auch berücksichtigt werden, dass eine Einzelhandelsnutzung im Obergeschoss am Standort des ehemaligen Karstadt-Gebäudes problematisch ist, wenn nicht eine attraktive Verbindung zur geplanten Bebauung auf dem Freiheitsplatz hergestellt wird. Nur so lässt sich die gesamte Funktionsfähigkeit der beiden Baublöcke sicher stellen. Wichtig für die Breite dieser Überbrückung ist weiterhin, dass auch die Wahrnehmung der geplanten Mall in beiden Baublöcken über diese Brücke hinweg gesichert ist,

Das Grundkonzept des Vorhabens an dieser Nahtstelle zwischen der Neu- und der Altstadt lebt auch im starken Maße von dem Gestaltungsmittel „Brücke“, da auch einzelne Baublöcke im MK 1 über eine Überbrückung der festgesetzten Gassen miteinander vernetzt sind.

Vorhaben westlich des Freiheitsplatzes / Dechant-Theodor-Weidner-Platz

Die Fassadengestaltung wird geprägt von den unterschiedlichen Nutzungen und den Fassadenmaterialien, der Fassadengliederung und den Dachformen.

- Die dem Westblock gegenüberliegenden Straßenseiten wurden in der Zeit zwischen 1945 und 1965 erbaut und ergeben, besonders in der Steinheimer Straße und am Kirchplatz, ein sehr homogenes Straßenbild. Ausnahme bildet das Gemeindehaus, erbaut 2004 und das 4-5 geschossige Eckhaus Steinheimer Straße / Sternstraße.
- Die jetzige Bebauung des Westblocks ist ein erheblicher Störfaktor im Stadtbild. Der Einblick von der Straße im Bangert in den Hinterhof, die Hofbebauung, die Tiefgarageneinfahrt und die Parkplätze. Die Fassaden des Kaufhauses in der Steinheimer Straße und der Sternstraße nehmen keinen Bezug zu den gegenüberliegenden Bauten (Höhen, Materialien).
- Die Analyse der Erdgeschosszone zeigt in der Sternstraße eine Vielzahl von Läden und Schaufenster, jedoch verödet die Straßen durch Leerstände. Positiv bewertet wird die Wohnbebauung mit den vielen Hauszugängen in der Steinheimer Straße und am Kirchplatz, „Im Bangert“.
- Der Westblock mit dem leerstehenden Kaufhaus bietet keinen Beitrag zur Belebung der Straßenräume.
- Die Materialien der umgebenden Bebauung sind sehr einheitlich, es überwiegen Putzfassaden.
- Bestimmend für die Steinheimer Straße und den Dechant-Theodor-Weidner-Platz ist die Kirche Mariae Namen. Der Turm und die Natursteinfassaden sind ein Orientierungspunkt in diesem Bereich.
- Negativ dagegen sind die Fassaden und die Hofbebauung der Geschäftsbauten im Westblock einzustufen.

Der Platz um die katholische Pfarrkirche ist heute noch von den Wohnungsbauten der 50er Jahre geprägt. Der kleine Quartiersplatz bildet ein intaktes Straßenbild und ist in seinen Proportionen zu erhalten. Deshalb sollte sich die Neubebauung des Westblocks an den bestehenden Baumassen und –höhen orientieren. Die zukünftige Fassadengestaltung sollte eine zeitgemäße Antwort auf die Lochfassade der Wohnbebauung geben.

Wie bereits dargestellt, wurde in Teilen des Westblocks eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und eine zwingende Höhe der Traufe im Bereich des Platzes zum Kulturdenkmal „Kirche Mariae Namen“. Damit soll zum einen sichergestellt werden, dass sich die Höhenentwicklung zur Kirche hin reduziert und zum anderen, dass eine höhenadäquate Kante zur Raum- und Platzbildung gegenüber der Kirche entsteht.

Für die besondere Fassaden- und Platzgestaltung im Bereich des Denkmals Kirche Mariae Namen erfolgt eine vertragliche Sicherung dieser Gestaltungsqualitäten zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hanau.

Entscheidend ist aber für beide Baublöcke schließlich, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich die zu errichtenden Gebäude hinsichtlich der Kubatur (Höhe und Umfang) festsetzt. Die Gestaltung ist nicht Teil der (textlichen) Festsetzungen. Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen einer Baugenehmigung und der damit verbundenen denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Genehmigung der Denkmalbehörde bedarf nämlich auch ein Bauvorhaben, welches nicht selbst Denkmal ist, jedoch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals befindlich ist und das Vorhaben auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§16 Hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler). Detailregelungen wie die Gestaltung der Fassaden können daher im Baugenehmigungsverfahren im Sinne des § 18 Denkmalschutzgesetz erfolgen. Hierzu können die vertraglichen Regelungen zur Fassadengestaltung herangezogen werden.

Entscheidend für die Festsetzung des Bebauungsplanes ist also nur, dass die getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Lage und Höhe der Baukörper eine denkmalgerechte Bebauung zulassen.

Im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes sind die Belange des Y-Hauses zu berücksichtigen. Der notwendige Respektsabstand ist insbesondere dadurch eingehalten, dass die Baulinie und Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie bis zu 5,2 m zurückweicht. Auch ist nicht von einer erdrückenden Wirkung und einer unzulässigen Verschattungssituation auszugehen.

Denkmalschutz des „Ypsilon-Hauses“:

Die Belange des Denkmalschutzes fordern die konsequente Berücksichtigung des Stadtgrundrisses durch Aufnahme entsprechender Raumkanten und Achsen im Bebauungsplan. Der Bebauungsplan sieht aber ein Abschwenken der Baulinie nach Süden gegenüber des Ypsilon-Hauses um 3,20 bis 5,20 m vor, um hier die Belange des Nachbarschaftsschutzes in Bezug auf Abstände und Besonnung gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes hervorzuheben.

Wesentlich für diese Betrachtung ist, dass die gesetzlichen Bauabstände in diesem besonders betrachteten Bereich des „Ypsilon-Hauses“ deutlich überschritten werden und eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt ist. Die Anforderungen des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes werden gewahrt.

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht dieser Begründung unter Pkt. 3.1, Auswirkungen auf den Menschen - Verschattung - zu entnehmen. Die gutachterlichen Untersuchungen zur Verschattungssituation sind Anlage dieser Begründung.

In der gutachterlichen Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Am Freiheitsplatz Nr. 14⁴⁰ wird festgehalten, dass das „Ypsilon-Haus“ als Orientierungspunkt wird in seiner Fernwirkung zugunsten der gesamtstädtischen Neuordnung eingeschränkt wird. Das Kulturdenkmal jedoch wird durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigt wird das Gebäude dagegen durch den Anbau der Marktstraße Nr. 3. Ein Gewinn für das „Ypsilon-Haus“ ist die Neugestaltung des vernachlässigten Platzes vor dem Laubenganghaus in der Bangertstraße.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Hochhäuser in der Hanauer Innenstadt in das Straßengitter einfügt sind, zumeist mit einer Straßenverbreiterung, sowie es für das „Ypsilon-Haus“ vorgesehen ist.

Archäologische Befundsituation

In einer ersten archäologischen Voruntersuchung⁴¹ wurde geprüft, in welchem Umfang historische Strukturen der renaissancezeitlichen Stadtbefestigung, die sich ins 18. Jahrhundert am heutigen Freiheitsplatz befand, unterhalb des Laufniveaus erhalten geblieben sind. Es wurden flächig Bohrungen angesetzt und sechs Schürfe niedergebracht. Die Schürfe dienten zur Ermittlung des Substanzerhaltes der Festungsteile.

Die archäologischen Befunde interessieren vor dem Hintergrund, dass im Jahr 1303 Hanau erhält das Stadt- und Marktrecht erhielt, was das Recht einer Befestigung beinhaltet. Diese erste Stadtmauer endet in ihrem südlichen Abschnitt kurz vor dem heutigen Mauerring. Die Weiterentwicklung der Waffentechnik macht im 16. Jahrhundert die Modernisierung der Befestigungsanlagen erforderlich, die nun Bastionen zur Aufstellung von Kanonen beinhaltete. Nun wird ein zweiter Mauerring vor den ersten Befestigungsring gesetzt. Im Bereich des Freiheitsplatzes befinden sich zwei Bastionen. Südlich dieser Bastionen schließt sich die Neustadt an, die ebenfalls mit einem Befestigungswerk umgeben wird. Im Zuge der Umwandlung der Festungsstadt Hanau in eine Residenzstadt wird in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts die Befestigung zwischen Alt- und Neustadt niedergedrückt und ein freier Platz als Esplanade am heutigen Freiheitsplatz gestaltet, an dessen östlichem Rand nach 1780 ein Zeughaus entsteht. Als zu Beginn des 19. Jahrhunderts französische Truppen Hanau besetzen, beginnen diese mit dem Schleifen der Stadtmauer. Der Freiheitsplatz bleibt bis zum 2. Weltkrieg als Versammlungs- und Paradeplatz weitgehend unverändert. 1943 werden Splitterschutzgräben und kleinere Bunkereinheiten in den Platz eingelassen. Diese dienen als Unterstand für Flakgeschütze. Hierbei wurden bereits Teile der alten Befestigung gefunden. Die Luftangriffe Anfang 1945 zerstörten die Hanauer Innenstadt fast vollständig und auch das Zeughaus fällt diesen Angriffen zum Opfer. Nach dem Krieg werden die Splitterschutzgräben geschlossen und der Platz planiert. Mit der umgebenden Bebauung in den Nachkriegsjahren erhält der Platz sein derzeitiges Erscheinungsbild.

Im Fazit der ersten Untersuchungen wird festgehalten, dass in der Projektion der Befestigungsteile auf den Freiheitsplatz keine direkte Deckungsgleichheit mit der Befundlage herzustellen ist. Mit der genauen Positionierung der festgestellten Befundlage lassen jedoch

⁴⁰ Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Am Freiheitsplatz Nr. 14 - Architekten Stadtplaner Zuschlag – von Perbandt – Hermann-Adamczyk, a.a.O.

⁴¹ Bericht zur archäologischen Voruntersuchung, Schürfbeobachtung März 2010, a.a.O.

gute Annäherungswerte erzielen. Vom übertragenen Festungsplan auf das heutige Kataster und die Befundlagen ergeben sich jedoch Ungenauigkeiten von bis zu mehreren Metern.

In einer zweiten Untersuchung⁴² wurde ein Suchschnitt auf dem Freiheitsplatz angelegt, der sich an den örtlichen Gegebenheiten wie Pflanzbeete und Parkstreifen orientierte und in seiner Orientierung mit einer Gesamtausdehnung von 73 Meter Länge und einer Breite von ca. 14 Metern streng nach Nord-Süd ausgerichtet war.

Identifiziert werden konnten mehrere Teile zu den baulichen Einheiten der Festung, die aus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts stammen. Zu ihnen zählt die Festungsmauer der Altstadt und Mauerzüge, die dem großen vorgeschobenen Rondell anzugliedern sind. Auch der Grabenabschnitt zwischen der Festungsmauer und dem nach Süden vorgeschobenen Rondell konnte in einem Ausschnitt untersucht werden. Außerdem scheint sich im Nordwesten der Untersuchungsfläche die Baugrube zum östlich des alten Zeughauses gelegenen Turm abzuzeichnen. Die Abbruchkronen der Mauern lagen etwa 2 m unterhalb der heutigen Oberfläche.

Eingebettet in die Struktur des Rondells wurde ein Ausschnitt der alten Fernstraße Frankfurt – Nürnberg festgestellt (etwa 102,8 ü.NN.). Sie hatte eine gepflasterte Breite von vier bis fünf Metern und zeigte über die eingeschliffenen Fahrspuren und die vielen Reparaturstellen eine lange Benutzungsdauer an. Südlich begleitet sie ein wannenförmiger angelegter Straßengraben. Nach Osten war sie an in ihrem Verlauf an der Stelle, an der es die Baustruktur zum Rondell notwendig gemacht hatte, gekappt. Mit der Straße lässt sich auch die alte, frühneuzeitliche Geländeoberfläche fassen. Es ist davon auszugehen, dass das Gelände, das im 16. Jahrhundert die Straße umgab, in etwa die gleiche Niveauhöhe besaß.

Diese Annahme stützt sich auf die humosgeprägte Schicht, die - leicht zur Straße erhöht - eine entsprechende, nahezu horizontale Ebene vorgibt. Die Schichtstärke dieser alten Kulturschicht lag bei maximal 0,4 m. In der Befundlage jedoch reicht ihre Oberfläche bis auf eine Höhe von 103,2 m ü.NN. Demnach lag das Laufniveau des der Festung südlich vorgelagerten Geländeabschnitts um 1528 etwa 1,3 m tiefer als die heutige Platzoberfläche, nämlich auf 103,2 m ü.NN. (Geländeoberkante von heute 104,5 m ü.NN.).

Die erhaltene Rondellaußenmauer zeigte ihre Abbruchkrone auf einer Erhaltungshöhe von 101,7 m ü.N.N.. Demnach war das von uns nun wieder freigelegte Mauerwerk im 16. Jahrhundert möglicherweise etwa 1,5 m von der Grabenoberkante entfernt. Voraussetzung dieser Annahme ist jedoch, dass die Aushubmassen für die Gräben ausschließlich im Festungsbau Verwendung fanden. Wenn ein Teil der Aushubmasse jedoch auf dem am Graben anschließenden, südlichen Gelände einplaniert wurde, dann ist die Verhältnisangabe zu den Niveaus von Abbruchkrone und Grabenkante nur bedingt richtig.

Neben diesen aus dem Spätmittelalter und der frühen Neuzeit angetroffenen Befundlagen waren auch noch ein begehrter Kanal mit Revisionsschacht und ein Betonfundament anzutreffen.

Der Kanal dürfte auf die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückgehen. Er war im Untersuchungsbereich an die Festungsmauer der Altstadt angesetzt worden, so dass die Festungsmauer eine Kanalwand bildete. Das Betonfundament stammt wahrscheinlich aus der Mitte des 20. Jahrhunderts.

⁴² Bericht zur archäologischen Voruntersuchung, Suchschnitt auf dem Freiheitsplatz, a.a.O.

Zu den einzelnen archäologischen Befundlagen der vorgenommenen Untersuchungen sei auf die beiden Gesamtberichte in der Anlage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Für den westlichen Erweiterungsbereich des ehemaligen Karstadtgebäudes dürften nach Auskunft des beauftragten Gutachters keine archäologischen Befundlagen mehr anzutreffen sein, außer die Gründung steht auf einer Bodenplatte, die sich maximal 1 m unter der modernen Geländeoberkante befindet. Insofern Kellergeschosse vorhanden sind, dürften in der Fläche keine archäologischen Befunde mehr vorhanden sein. Dennoch sind hier beim Ausbruch der bestehenden Gebäude, das Entfernen flacherer Bodenplatten und vor allem jedoch die Baugrubenränder zu beobachten. Da unbekannt ist, wie weit ausgreifend die alte Baugrube der Karstadtgebäude reichte, besteht die Möglichkeit, dass beim aktuellen Abbruch in den Profilen zur neuen Baugrube, Mauern und sonstige archäologischen Strukturen, wieder sichtbar werden.

Die abschließenden archäologischen Grabungen sollen vor Baubeginn erfolgen, eine baubegleitende Untersuchung wird nicht möglich sein. Die Ergebnisse der Erkundungen werden in Grabungsberichten dokumentiert, und je nach Vorliegen in dieses Kapitel der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfließen.

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege stehen die Belange des archäologischen Denkmalschutzes einer grundsätzlichen Bebauung des Freiheitsplatzes nicht im Wege, so fern eine ordnungsgemäße Erkundung und Dokumentation erfolgt. Die einzelnen Verfahrensschritte hierzu werden in enger Abstimmung zwischen der Stadt Hanau und dem Landesamt für Denkmalpflege festgelegt.

6.8 Belange des Bodenschutzes (Altlasten/Kampfmittel)

Altlasten

Beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) wird die Altflächendatei des Landes Hessen geführt. Diese ist Teil des Hessischen Bodeninformationssystems und beinhaltet Flächen gem. § 2 Abs. 3 - 6 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes, also Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und Altlastverdächtige Flächen. In der Altflächendatei stehen alle Informationen und Daten, die über diese Fläche durch Untersuchung, Bewertung und Sanierung oder sonstige Maßnahmen bekannt geworden sind.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Altfläche Nr. 0173B „Am Freiheitsplatz“ (FS 15/1 der Flur 30) wurde als nicht altlastenrelevant eingestuft. Sie bedarf keiner weiteren Beachtung. Ungeachtet dessen gilt aber für den Freiheitsplatz der Hinweis, dass mit Trümmerschuttauffüllungen und Fundamentresten aus der Vorkriegsbebauung sowie mit abfallrechtlich relevanten Belastungen zu rechnen ist.

Im Zuge der vorliegenden abfalltechnischen Untersuchungen⁴³ wurde eine Asphaltprobe auf teerhaltige Bindemittel sowie Boden- und Bauschuttproben auf die Parameter gemäß TR LAGA 20 bzw. Verdachtparameter untersucht. Die entnommene Asphaltprobe weist einen Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) von 12 mg/kg auf und ist damit als bituminös einzustufen. Die bauschutthaltigen Auffüllungen weisen Belastungen auf,

⁴³ Geotechnische und umwelttechnische Erkundung – Orientierendes Baugrundgutachten und Abfalltechnisches Gutachten – Untergrundmodell, a.a.O.

die zu einer Einstufung in die Zuordnung Z 1.2 für Bauschutt führen. Das unterhalb der Pflasterdecke anstehende Bettungsmaterial (Stärke ca. 15 bis 25 cm) aus schwarzem Granulat weist Belastungen auf, die in die Einstufung Z 1.2 für Bauschutt führen. Die Beschaffenheit der Auffüllungen in Tiefen von 2 bis 4 m unter Geländeoberkante schwankt zwischen unbelastet (Z 0) und Z 2 für Boden.

Bis in eine Tiefe von 4,5 m wird der Baugrund als nicht tragfähig beurteilt. Dies ist auf die wechselnde Zusammensetzung und Mächtigkeit, noch vorhandene Reste der Vorbebauung, Hohlräumen und rückverfüllte Bereiche mit bauschutthaltigem Boden zurückzuführen. Eine klassische Nachverdichtung des Untergrundes ist auch auf Grund der Grundwasser- verhältnisse nicht umsetzbar. Es sind hohe Grundwassermengen zu erwarten, die in die Kinzig eingeleitet werden sollen. Hierzu ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor der Erteilung der Absenk- und Einleitgenehmigung notwendig. Die möglicherweise erforderliche Grundwasserabsenkung birgt die Gefahr von Setzungsschäden bei benachbarten Bauwerken.

Die Bodenproben haben ergeben, dass die anfallenden Aushubmassen als „Boden ohne gefährliche Stoffe“ bzw. „gemischter mineralischer Boden ohne gefährliche Stoffe“ einzuordnen ist. Die vorgefundene Belastung wird grundsätzlich als sehr gering eingestuft und liegt im unteren Bereich dessen, was man in Innenstädten mit vergleichbarer Historie gewöhnlicherweise vorfindet. Bis zur Zuordnung Z 1.2 der TR LAGA 20 kann von einer normalen Belastungssituation gesprochen werden, die keinen Mehraufwand für ungewöhnliche Erschwernisse darstellt.

Es bestehen somit keine Beeinträchtigungen in Bezug auf die Folgenutzungen und eine Kennzeichnungspflicht auf Ebene der Bebauungsplanung ist nicht erforderlich. Das gilt grundsätzlich auch für den erweiterten Planbereich im Westen.

Bei zwei dokumentierten Bereichen handelt es sich um die Verdachtsflächen Sternstraße Nr. 8 und Nr. 12 um ehemalige Nutzungen zeitlich vor und im Bereich des jetzigen Karstadt. Nach menschlichem Ermessen ist beim Bau des damaligen Karstadts ein umfangreicher Bodenaushub für das Unterschoß erfolgt, so dass evtl. dort vorhandene Schadstoffbelastungen aus den ehem. Nutzungen seinerzeit umfänglich mit ausgehoben wurden.

Eine Kennzeichnung im B-Plan ist daher nicht erforderlich. Der Aushub für das neue Bauvorhaben ist in diesem Bereich (Karstadt) jedoch unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Dabei sind die Untergrundverhältnisse vor dem Hintergrund der beiden o.g. Altlastenverdachtsflächen zu betrachten und zu prüfen, ob ggf. noch Auffälligkeiten vorhanden sind.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden.

Da keine Erkenntnisse über oberflächennahe Kampfmittel (Granaten, Minen, usw.) vorliegen, können für umwelttechnische Erkundungen und Baugrunduntersuchungen erschütterungsarme Tätigkeiten im nachstehenden Umfang durchgeführt werden: Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden. Dabei ist der Bodenaushub ständig zu beobachten. Sollte sich bei den Arbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen, Kampfmittelräumdienst, weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

6.9 Belange der Zentrenverträglichkeit

Einzelhandelskonzept Hanau

Im „Einzelhandelskonzept Hanau 2010“ wird der Freiheitsplatz als vorrangig zu entwickelnder Standort ‚A‘ (Innenstadt/City) eingestuft. Hier soll, laut Einzelhandelskonzept, gezielt die Entwicklung des Einzelhandels mit Filialisten mit zentrenrelevanten Sortimenten gefördert werden. Auf Grund der Lage und des integrierten Innenstadtstandortes in 1a-Lage werden die Kopplungseffekte mit vorhandenen Anbietern als hoch beurteilt. Daher empfiehlt das Konzept das Angebot an zeitgemäßen Ladenlokalen und Verkaufsflächen zu verbessern, um so attraktive Anbieter an den Standort zu binden. Allerdings kann das geringe Angebot an hochwertigen Flächen zu Standortverlagerungen vorhandener Anbieter führen. Das Einzelhandelskonzept Hanau 2010 ist Grundlage für das Vorhaben mit der Umstrukturierung des Freiheitsplatzes, v.a. durch den Neubau eines Einkaufszentrums an (siehe hierzu unter Punkt 4 ‚Planungskonzept‘).

Bereits 2005 wurde festgestellt, dass zahlreiche der bekannten Läden und Marken in der Innenstadt von Hanau nicht angesiedelt sind, und die Innenstadt daher nur teilweise die ihr zugeordnete Versorgungsfunktion ausfüllte. Die Ursache für das Fehlen bestimmter Läden bzw. Marken liegt darin, dass über einen längeren Zeitraum kaum neue attraktive Angebote für die Ansiedlung größerer zusammenhängender Ladenbereiche gegeben war. Infolgedessen hat sich eine zunehmende Schwächung der Attraktivität der Innenstadt im Vergleich zu konkurrierenden Zentren ergeben, so dass hohe Kaufkraftabflüsse in diese Zentren fließen. Dies hat sich aktuell durch die Geschäftsaufgabe von Karstadt als einem der wichtigsten Betriebe in der Hanauer Innenstadt zusätzlich verstärkt.

Einzelhandelsgutachten der BulwienGESA AG,

Die BulwienGesa AG hat vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich erweiterten Planbereiches eine Wirkungsanalyse mit Stand 21.04.2011⁴⁴ erarbeitet, in der auch die geplanten ca. 7.000 m² Verkaufsflächen auf dem „Karstadt/Barthel“-Areal berücksichtigt wurden. Insgesamt sind somit ca. 22.000 m² Verkaufsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen. In der zusammenfassenden Bewertung der Wirkungsanalyse kommen die Gutachter zu folgenden Einschätzungen und Ergebnissen:

Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums wertet das Oberzentrum Hanau seine Versorgungsstrukturen deutlich auf und gleicht vorhandene Struktur- und Versorgungsschwächen aus. Der Standort des Planvorhabens ist in den innerstädtischen Versorgungsbereich inte-

⁴⁴ Wirkungsanalyse Einkaufszentrum Freiheitsplatz, Hanau, a.a.O.

griert und wird zukünftig wesentlicher Bestandteil des zentralen Angebotes. Sowohl die Sortimentszusammensetzung als auch die angestrebte Dimensionierung sind der oberzentralen Bedeutung Hanaus angemessen.

Das Vorhaben ist in seinem ansprechbaren Marktgebiet tragfähig und kann einen Umsatz von ca. 87,0 Mio. Euro per anno erzielen. Die Einzelhandelszentralität Hanaus wird durch das Vorhaben angehoben und erreicht einen angemessenen Index von rd. 128 (nur relevante Sortimente). Insbesondere die zentrums- und identitätsbestimmende Warengruppe Mode verbessert sich auf einen Indexwert, der mit ca. 197 Punkten eine oberzentrale Bedeutung des Angebotes dokumentiert.

Der massive Bedeutungszuwachs belastete das Bestandsangebot stark. Werden aber marktübliche Entlastungen wie realistischer Verlagerungsanteil (10 % der Verkaufsflächen in der Warengruppe im EKZ) und der vorjährige Umsatzzuwachs aus der Karstadt-Schließung berücksichtigt, bleiben vertretbare Umverteilungsquoten im Stadtzentrum und den Nahversorgungslagen übrig. Die Versorgungsbereiche in den angrenzenden nachrangigen Versorgungszentren werden mäßig belastet, eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der betroffenen Zentren ist nicht zu erwarten.

In der Warengruppe Unterhaltungselektronik stößt ein dritter Fachmarkt im Stadtgebiet Hanau (neben Saturn im Bestand und expert in Planung) nicht nur an seine wirtschaftlichen Grenzen, sondern löst ausgeprägte Umsatzverteilungen in einer Größenordnung von ca. 17 % aus.

Die Warengruppen Periodischer Bedarf bzw. Sonstiger Persönlicher Bedarf sind nach den Ergebnissen als vergleichsweise unproblematisch zu bewerten. Städtebauliche Risiken gehen von dem Vorhaben in erster Linie auf die Hanauer Innenstadt in ihrer bisherigen Abgrenzung aus. Werden jedoch Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen, überwiegen die positiven Effekte. Zu nennen sind insbesondere:

- Städtebauliche Aufwertung des Stadtzentrums von Hanau durch Schaffung eines Angebotsschwerpunktes, der direkt in die bestehende Fußgängerzone eingebunden ist;
- Identifizierte Angebots- und Strukturmängel in der Innenstadt werden sowohl in quantitativer wie qualitativer Hinsicht behoben;
- Ausbau des bestehenden innerörtlichen Stellplatzangebotes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum;
- Verbesserung der Identifikation mit dem Geschäftszentrum und damit mit der Stadt Hanau. Einer Kundenabwanderung kann wirkungsvoll vorgebeugt und der Akzeptanzverlust der vergangenen Jahre kompensiert werden;
- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und Abfederung künftiger Wettbewerbs- und Marktrisiken für den Gesamtstandort (u.a. Globus, Maintal);

Letztlich wird in dem geltenden Einzelhandelskonzept die Entwicklung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt mit ca. 15.000 m² diskutiert und befürwortet. Die Erweiterung der Handelsverkaufsfläche um ca. 7.000 m² ist marktanalytisch nachvollziehbar, denn sie ermöglicht nicht nur die Einbeziehung der ungenutzten Karstadt-Immobilie, sondern ermöglicht auch die Optimierung der Rahmenbedingungen des Einkaufszentrums.

Nach dem Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) ist die Entwicklung von großflächigen Einkaufszentren in Ober- bzw. Mittelzentren zulässig. Der zentralörtliche Versorgungsbereich der Standortgemeinde sollte jedoch nicht wesentlich überschritten werden. Eine Forderung, die am Standort Hanau erfüllt ist, denn die definierten Marktzone

1 und 2 entsprechen im Wesentlichen dem Verflechtungsbereich Hanau. Aus diesem Teil des Marktgebietes rekrutieren sich ca. 80 % des Umsatzes.

Zusammenfassend ist eine wesentliche Beeinträchtigung von bestehenden Versorgungsstrukturen nicht zu erkennen. Umverteilungen werden zwar auftreten, sind aber insgesamt akzeptabel und beeinträchtigen die Versorgungsbedeutung der Hanauer Innenstadt bzw. anderer Versorgungszentren nicht so stark, dass Funktionsverluste zu erwarten sind. In Bezug auf das Stadtzentrum Hanau stärkt und sichert die Entwicklungsmaßnahme die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen langfristig ab, so dass unter gutachterlichen Gesichtspunkten die Entwicklung des Projektes zu empfehlen ist. Dieser Gutachterempfehlung schließt sich die Stadt Hanau an.

Verträglichkeitsuntersuchung CIMA GmbH, 19.05.2011

In der Verträglichkeitsuntersuchung Einkaufszentrum Hanau 2011⁴⁵ wird in der zusammenfassenden Bewertung neben der abschließenden Bewertung der quantitativen Sicht der Berechnung der Umsatzverlagerungen eine qualitative Betrachtung im Sinne einer gesamtstädtischen sinnvollen Einzelhandelsentwicklung zur Seite gestellt, um der Vielschichtigkeit der möglichen Auswirkungen der projektierten Neuansiedlung gerecht zu werden.

Quantitative Betrachtung

Die Verträglichkeit für die in den hierarchisch untergeordneten Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt (Stadtteilzentren) gelegenen Betriebe konnte für alle geplanten Sortimentsbereiche festgestellt werden.

Auch wenn sich im vorliegenden Fall die Frage nach der Schädigung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nach der üblichen Vorgehensweise nicht stellt, da das Vorhaben zentral innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt, wurden die Abschöpfungen der geplanten sortimentspezifischen Verkaufsflächen dargestellt, um eine Einschätzung der Gesamtverträglichkeit des Vorhabens aus städtebaulicher Sicht zu ermöglichen. Dabei wurde speziell in zwei Sortimentsbereichen eine deutlich erhöhte Abschöpfung festgestellt. Neben dem modischen Bereich ist hier der Elektrowarenbereich zu nennen. Abschöpfungsquoten von ca. 20 % lassen Folgewirkungen hinsichtlich der Wettbewerbswirkungen als wahrscheinlich erscheinen.

Qualitative Betrachtung

Während die rein quantitative Sicht die reine Umsatzverteilung bewertet, so kann sich in der qualitativen Sicht unter dem Aspekt einer gesamtstädtisch sinnvollen Einzelhandelsentwicklung ein Projekt dennoch als sinnvoll erweisen, auch wenn erhöhte Umsatzverlagerungen im Bestand zu erwarten sind. Zu diesem Chancen-Risiken-Verhältnis wird in der Untersuchung im Fall der geplanten Ansiedlung folgendes festgehalten:

Mit Schließung des Karstadt-Warenhauses im Jahr 2010 hat die Hanauer Innenstadt einen ihrer bedeutendsten Magnetbetriebe verloren. Trotz des rückläufigen Marktanteils der Warenhäuser haben diese weiterhin eine hohe Bedeutung für das Image einer Stadt als Einkaufsstadt. Dies trifft vor allem auf einwohnerbezogen kleinere Standorte wie Hanau zu. Daher ist in der Schaffung eines modernen Einkaufszentrums, als dem neuen Imageträger einer attraktiven Einkaufsstadt in der Größenordnung Hanau, ein adäquater Ersatz dieser wichtigen Magnetrichtung im Standortgefüge der Innenstadt zu sehen.

⁴⁵ Verträglichkeitsuntersuchung zur Errichtung eines Einkaufszentrums in Hanau – Plausibilitätsprüfung, a.a.O.

Auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt kann das geplante Einkaufszentrum eine stützende Funktion für den bestehenden Einzelhandel und eine funktional wichtige kundenattraktive Anbindungseinrichtung zwischen dem Freiheitsplatz und dem Marktplatz darstellen. Der Standort des Vorhabens bewirkt so eine Verbesserung der Lagestruktur der Innenstadt gegenüber dem Status-Quo.

In der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung wesentlicher städtebaulicher Kriterien (wie Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes, Anbindung an den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, Erreichbarkeit) ist das Ansiedlungsvorhaben positiv zu bewerten.

Das Vorhaben bietet die Gelegenheit, den Einzelhandelsstandort Hanau durch die Ansiedlung insgesamt zu stärken und in seiner Kundenattraktivität aufzuwerten. Positive Wettbewerbseffekte in der Innenstadt, wie Frequenzgewinn, Schließung von Konzeptlücken und Agglomerationseffekte für den umliegenden kleinstrukturierten Einzelhandel sind zudem wahrscheinlich, die die Folge einer höheren Penetration des Hanauer Einzugsgebietes wären. Neue Kaufkraftzuflüsse, die ggf. seit der Schließung Karstadt verloren gegangen sind und eine Form von Erlebniseinkauf durch die Schaffung einer modernen Einkaufs- und Ladenarchitektur könnten zudem positive Imageeffekte für Hanau aufweisen.

Gerade im qualitativen Angebot der Leitbranche Textil bestehen Angebotsdefizite, die durch das Vorhaben gedeckt werden könnten. Das Vorhaben trägt damit dazu bei, durch einen in wichtigen Branchen unzureichenden Einzelhandelsbesatz bestehende Kaufkraftverluste zu reduzieren und den Kaufkraftabfluss in das Umland zu verringern. Somit wird die oberzentrale Funktion der Stadt Hanau nachhaltig gestärkt.

Wichtige Betriebe, die eine Kopplung mit dem potenziellen neuen Einkaufszentrum generieren können, werden auch in Zukunft außerhalb des Vorhabens situiert sein. Dadurch besteht auch nach Realisierung der Kundenanziehung, neben dem Vorhaben auch die sonstige Innenstadt zu besuchen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hanau (2010) sieht die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels vor und empfiehlt die Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf dem Freiheitsplatz. Die Ergebnisse des wettbewerblichen Dialogs sind zudem im vorliegenden Konzept berücksichtigt, so dass man konstatieren kann, dass das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 ist.

Daher entspricht das geplante Projekt den Zielen einer positiven Stadtentwicklung in Hanau und sollte aus Sicht der CIMA eine Genehmigung zur Ansiedlung erhalten. Eine negative Beeinflussung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt oder den Stadtteilzentren ist über dem normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten. Dagegen bieten sich gute Chancen zur Weiterentwicklung des Gesamtstandortes. Eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandels sowie eine Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung in unerwünschter Weise können ausgeschlossen werden.

Ergänzende Stellungnahme CIMA GmbH, 18.07.2011

Die ergänzende Stellungnahme der CIMA erfolgte vor dem Hintergrund, dass im weiteren Planungsprozess Fragen hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen je Sortiment zu beantworten sind. Im Zuge dieser Stellungnahme wurden die einzelnen Branchenbereiche hinsichtlich ihrer möglichen Verkaufsflächenobergrenzen eingehender bewertet und maximale Verkaufsflächenkorridore daraus abgeleitet werden.

Die grundlegenden Informationen zum potenziellen Einkaufszentrum auf dem Freiheitsplatz und dem Vorhaben westlich des Freiheitsplatzes sind wie in den vorangegangenen Stellung-

nahmen der CIMA weiterhin gültig. In Ergänzung zu den bisherigen Kennzahlen ist eine leicht erhöhte Gesamtverkaufsfläche von maximal 22.500 m² Berechnungsgrundlage für die weiteren Ausführungen, um bei möglichen Betreiber- und Nutzungsänderungen im Bestand gewisse Gestaltungsspielräume zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden in der Stellungnahme zwischenzeitlich vorangetriebene Planungen im Stadtgebiet von Hanau, wie die Sicherung des Nahversorgungszentrums Klein-Auheim, die Planungen für ein Möbelhaus im Stadtteil Wolfgang sowie die Entwicklungen rund um das ehemalige Gloria-Kino mit berücksichtigt.

Hinsichtlich einer möglichen Bandbreite an maximalen Verkaufsflächen in den einzelnen Branchenbereichen sind sowohl die betriebswirtschaftlichen Sinnhaftigkeiten als auch die städtischen Umverteilungen in der jeweiligen Branchen zu untersuchen.

Modischer Bedarfsbereich

Der modische Bedarfsbereich subsumiert die beiden wichtigsten Leitbranchen Bekleidung inkl. Sport sowie Schuhe und nimmt in den bisherigen vorhabenseitigen Planungen einen großen Anteil an. Nicht zuletzt durch die Angebotsstruktur in Hanau sowie die Nutzungsaufgabe der Betriebe Karstadt sowie Intersport Barthel erscheint gutachterlicherseits dieser hohe Belegungsanteil sinnvoll, um die verloren gegangene Kompetenz in diesem Segment zurück zu erlangen.

Die maximal sinnvolle Verkaufsflächenbandbreite im Bereich Mode ergibt sich neben der betriebswirtschaftlichen Betrachtungsweise auch aus den Standortrahmenbedingungen. Hanau liegt im Verdichtungsraum Rhein-Main und verfügt über ein eingeschränktes Einzugsgebiet aufgrund vieler Konkurrenzstandorte im direkten Umfeld. Daraus ergeben sich auch Einschränkungen bezüglich der Branchenverteilung für das Einkaufszentrum. Der innerstädtische Verkaufsflächenanteil der Leitbranchen Bekleidung sowie Schuhe beträgt in attraktiven Oberzentren bis zu 55 %. In Hanau liegt dieser Wert bedingt durch die Schließung des Karstadt-Warenhauses derzeit lediglich bei rund 28 % und zeigt deutlich die eingeschränkte Angebotsvielfalt und Attraktivität des Standortes.

Als Resüme der Berechnungen kann nach Auffassung der Gutachter eine maximale Verkaufsfläche für diesen Bedarfsbereich von 13.500 m² ausgewiesen werden. Aus betriebswirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten ist zudem eine minimale Verkaufsfläche von 11.200 m² anzustreben. Bei Einhaltung dieser Verkaufsflächen sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Empfohlenes Verkaufsflächenspektrum modischer Bedarfsbereich 11.200 m² - 13.500 m²

Periodischer Bereich

Unter dem periodischen Bedarfsbereich werden in erster Linie Lebensmittel, Reform- und Drogeriewaren zusammengefasst; diese stellen wichtige Frequenzbringer für die Grundfrequenz eines Einkaufszentrums dar. Der periodische Bedarfsbereich weist in den Vergleichsstädten deutliche Unterschiede auf. Die Bandbreite in den Vergleichsoberzentren reicht von 8 % bis zu 27 % der innerstädtischen Verkaufsfläche. Hanau verfügt im Vergleich bereits heute einen Verkaufsflächenanteil von ca. 29 % in diesen Sortimenten auf, was auch auf die Entwicklungen am Kanalorplatz zurückzuführen ist.

Die verglichenen Einkaufszentren verfügen durchschnittlich über eine Verkaufsfläche im Bereich des periodischen Bedarfes von ca. 18 %. Für die Planungen in Hanau bedeutet dies, dass aufgrund der bereits bestehenden Verkaufsflächen maximal der Durchschnittswert sinnvoll erscheint. Das bedeutet, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine maximale

Verkaufsfläche von 4.000 m² möglich ist. Eine Mindestfläche sollte zumindest am gewählten Standort einen Betriebstypenmix aus Supermarkt, Discounter sowie Drogeriemarkt ermöglichen und ca. 3.000 m² umfassen.

Im Bereich des periodischen Bedarfs empfehlen die Gutachter somit einen Verkaufsflächenkorridor von minimal 3.000 m² und maximal 4.000 m². Diese Verkaufsflächen sind sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sichtweise als auch aus Verträglichkeitsgesichtspunkten sinnvoll.

Empfohlenes Verkaufsflächenspektrum periodischer Bedarfsbereich 3.000 m² - 4.000 m²

Elektrowaren

Das Segment der Elektrowaren stellt nach wie vor einen der wesentlichen Frequenzbringer für innerstädtische Einkaufszentren dar, auch wenn die Umsatzwerte der führenden Elektrofachmärkte stagnieren bzw. sogar leicht rückläufig sind.

Hanau verfügt derzeit über einen Verkaufsflächenanteil im Branchenbereich der Elektrowaren von 11% in der Innenstadt. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Oberzentren sehr hoch. Die Schwankungsbreite beträgt dort zwischen 4% und 10%. Dies ist meist Folge fehlender Flächenpotenziale in den Innenstädten und der daraus resultierenden Standortwahl an nicht integrierten Standorten. Da es sich bei den Elektrowaren um einen wichtigen Frequenzbringer der Innenstädte handelt, ist auch ein höherer Wert per se nicht unverträglich. Vor diesem Hintergrund muss jedoch auf die erhöhte Konkurrenzsituation mit den in Planung befindlichen Flächen am Kinzigbogen hingewiesen werden.

Mit einem innerstädtischen Umsatzverlust von rund 20% kann u. E. nicht von einem gesicherten Fortbestand der vorhandenen Betriebe ausgegangen werden. Das Fachmarktzentrum am Kinzigbogen ist darüber hinaus am stärksten von einer Ansiedlung betroffen. Aufgrund des nicht integrierten Standortes ist dies jedoch nicht abwägungsrelevant. Von den Umlandgemeinden sind in erster Linie die Standorte betroffen, die vergleichbare Angebote aufweisen. Oftmals handelt es sich dabei um nicht integrierte Standorte von großflächigen Elektrofachmärkten, die nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind. Aus diesem Grund ist auch die Funktionsfähigkeit der Zentren in den Umlandgemeinden in diesem Branchenbereich weiterhin gegeben. Ein weiterer Unterhaltungselektronikfachmarkt kann neben der Umsatzverlagerung innerhalb der Stadt auch zusätzlichen neuen Umsatz für Hanau generieren.

Um den Fortbestand des vorhandenen Elektrofachmarktes zu ermöglichen, ist eine weitere Verkaufsflächenausdehnung nicht zu empfehlen. Gerade die Attraktivität des Standortes am Freiheitsplatz durch den geplanten umfassenden Branchenmix kann durch fehlende Kopplungsmöglichkeiten an einem anderen Standort nur schwer kompensiert werden. Aus Verträglichkeitssicht ist ein neuer Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.400 m² möglich.

Empfohlenes Verkaufsflächenspektrum Elektrowaren 3.000 m² - 3.400 m²

Sonstiger persönlicher Bedarf

Der sonstige persönliche Bedarf wird maßgeblich durch Haushaltswaren, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Uhren und Schmuck sowie Optik bestimmt. Diese Branchen benötigen in der Regel andere Magnetbetriebe, um von deren Frequenz zu profitieren, da diese Betriebe über eine geringere Eigenfrequenz verfügen. Die Angebotsstruktur der Branchen des sonstigen persönlichen Bedarfs ist in den Vergleichsoberzentren mit 10% bis 16% ausgeprägt und zeigt die Notwendigkeit eines attraktiven Branchenmixes auf. Hanau verfügt

im Vergleich dazu mit 15,6% der innerstädtischen Verkaufsfläche über ein ausgeprägtes Angebot in diesem Segment. Dies gilt es auch nach Realisierung eines Einkaufszentrums am Freiheitsplatz zu garantieren. Um diesen Flächenanteil auch in Zukunft zu erreichen, ist eine Verkaufsfläche von rund 3.500 m² nötig.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung ergibt sich für den sonstigen persönlichen Bedarfsbereich eine innerstädtische Umverteilung von bis zu 15,6%. Die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hanau sind durch das Vorhaben nur geringfügig betroffen und sind in diesem Branchenbereich auch zukünftig funktionsfähig. Bedingt durch mögliche Kompensationseffekte (Neukundengewinnung auch für die restliche Innenstadt) sehen wir die Funktionsfähigkeit der weiteren Lagen in der Innenstadt als gegeben an. Aufgrund der erhöhten Umverteilung auch innerhalb der Hanauer Innenstadt ist ein weiterer Ausbau dieser Verkaufsflächen nicht zu empfehlen. Im Bereich des sonstigen persönlichen Bedarfs ist nach Auffassung der Gutachter somit von einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m² auszugehen. Diese Verkaufsfläche kann je nach Nutzung der weiteren Verkaufsflächen auch geringer ausfallen.

Empfohlenes Verkaufsflächenspektrum sonstiger persönlicher Bedarf maximal 3.500 m²

Heimwerkerbedarf (DIY), Garten, Einrichtung

Der Sortimentsbereich der baumarktrelevanten Waren spielt für ein Einkaufszentrum in der Regel nur eine untergeordnete Rolle und dient nicht als Frequenzbringer. Im Einrichtungsbereich sind oftmals kleinere Fachmärkte anzutreffen, die jedoch auch deutliche Verkaufsflächenanteile des persönlichen Bedarfs vorhalten. Hanau verfügt derzeit im Bereich der DIY, Garten, Einrichtung über ca. 6 % der innerstädtischen Verkaufsfläche. Im Vergleich mit weiteren Oberzentren ist dieser Wert als durchschnittlich zu betrachten.

Aus Verträglichkeitsgesichtspunkten spielt der Branchenbereich DIY, Garten, Einrichtung eine untergeordnete Rolle, da es sich mit Ausnahme der Heimtextilien um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, die keine zentrenbildende Funktion innehaben und es bei einer Ansiedlung verstärkt zu Umsatzverlagerungen zu Lasten der nicht integrierten Lagen kommt, die abwägungsneutral sind. Daher kann u. E. für den Branchenbereich DIY, Garten, Einrichtung eine Verkaufsfläche von 680 m² bis 1.100 m² als tragfähig erachtet werden, die keine negativen Auswirkungen auf die Standortstruktur erwarten lässt.

Empfohlenes Verkaufsflächenspektrum Heimwerkerbedarf (DIY), Garten, Einrichtung 680 m² - 1.100 m²

Abschließendes Fazit der Stadt Hanau

Bei Addition der jeweiligen einzelnen Verkaufsflächen je Branchenbereich ergibt sich eine maximale mögliche Verkaufsfläche von bis zu 25.500 m². Aufgrund der Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche von 22.500 m² ergibt sich somit ein Gestaltungsspielraum für den Betreiber des Einkaufszentrums, um auf marktseitige Veränderungen flexibel reagieren zu können. Bei Berücksichtigung der maximal empfohlenen Verkaufsflächen kann nach Auffassung der CIMA keine Funktionsbeeinträchtigung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hanau oder der Oberzentren des Umlandes abgeleitet werden.

Die maximale Verkaufsfläche von 22.500 m² und die oben aufgeführten Verkaufsflächenspektren für die jeweiligen Sortimentsbereiche werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger geregelt. Der Bebauungsplan begrenzt bereits durch die Festsetzungen zur vertikalen Gliederung der Nutzungen in den einzelnen Ge-

schossen und durch die ohnehin nur zur Verfügung stehende Grundfläche auch die Größenordnung des Einkaufszentrums und der Verkaufsflächen.

Die Stadt geht davon aus, dass es bei Realisierung des geplanten Vorhabens mit den zuvor beschriebenen Größenordnungen von zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sich merkbare Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt ergeben werden, die nach Ansicht des Gutachters zu wesentlichen Umsatzumverteilungen führen werden. Diese sind vor dem Hintergrund der Ansiedlung der geplanten Nutzungen und der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Stärkung der Kernstadt hinzunehmen.

6.10 Planungsalternativen

Es wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligungen eingewandt, nicht alle Planungsvarianten seien berücksichtigt worden. Da eine großvolumige Bebauung unter gewerblichen Gesichtspunkten nicht erforderlich sei und die Verkaufsflächen überdimensioniert seien, hätte der Freiheitsplatz nicht gänzlich bebaut werden müssen. Es hätte erwogen werden müssen, auf dem Karstadt-Areal zusätzliche Flächen dazuzugewinnen und das Einkaufszentrum schwerpunktmäßig hierhin zu verlagern. Alternativ hätte die Reduzierung des Bauvolumens durch eine bessere, d.h. höhere Ausnutzung der Geschosse erzielt werden können.

Soweit es um die Andienung der Tiefgarage geht, wurde bemängelt, es sei nicht geprüft worden, ob diese alternativ westlich bzw. südwestlich der Karstadt-Immobilie erfolgen kann. Zu Zeiten des früheren Geschäftsbetriebs der Karstadt-Immobilie habe an der Rückseite des Karstadt-Areals die Zufahrt für Besucher und Anlieferverkehr gelegen. Die Anwohner im Westen seien ohnehin „vorbelastet“. Die Andienung und Anlieferung sei daher wie zu Zeiten des früheren Geschäftsbetriebs der Karstadt-Immobilie zu gestalten.

Die Notwendigkeit der Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitplanaufstellungsverfahren ergibt sich zum einen aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (*vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3 Rn. 15*); darüber hinaus schreibt § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2a BauGB Angaben über in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht vor (*vgl. auch dazu Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 2 Rn. 212 ff. m.w.N.*).

Die Stadt Hanau hat alle Alternativen, die aus ihrer Sicht als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind, beachtet. Von einer alternativen Planungsmöglichkeit kann aber nur gesprochen werden, wenn sie grundsätzlich mit der favorisierten Planung das gleiche Planungsziel teilt. Es muss sich also um eine ziel- und damit plankonforme Alternative zu der favorisierten Planung handeln. Der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann ein Abwägungsfehler sein, wenn sie nahe liegen (*vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.8.1987 - 4 N 1/86, NVwZ 1988, 351; OVG Koblenz, Urt. v. 4.7.2006 - 8 C 11709/05.OVG, ZfBR 2007, 57*).

Die Begründung des Bebauungsplans führt unter Ziffer 6 (Teil II) an, eine andere Anordnung der Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie eine Reduzierung der Bebauung seien nicht möglich. Unter Berücksichtigung der im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs entwickelten Planungskonzepte bestünden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Zudem setzt sich die Begründung mit dem Thema der Lage der Tiefgarage und der Ausnutzbarkeit der Geschosse an diversen Stellen auseinander. Die konkrete Planung wird damit ausreichend städtebaulich gerechtfertigt.

6.11 Sonstige Nachbarbelange

Sachverhaltsermittlung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde unter anderem geltend gemacht, die Nutzung der Nachbargrundstücke werde während und nach der Bauzeit erheblich eingeschränkt. Die Wohnqualität werde beeinträchtigt. Es wird befürchtet, dass die an das Plangebiet angrenzenden Gebäude nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden können. Es wird mit einer Wertminderung der Grundstücke und Bestandsimmobilien sowie mit Mietausfällen gerechnet.

Im Übrigen sei die Sachverhaltsermittlung unvollständig, da nicht geprüft worden sei, in welchem Umfang Geschäftseinheiten und Wohneinheiten von der Planung direkt betroffen würden. Zudem wird vorgetragen, die Eigentümer hätten sich auf die Gegebenheiten des Freiheitsplatzes eingestellt und hätten nicht mit einer Bebauung gerechnet.

Die Stadt Hanau hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt, dass sie damit die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke bestimmt und Inhalt und Schranken des Grundeigentums gestaltet. Da im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingewandt wurde, durch den bebauungsplan würden die Nutzungsmöglichkeiten der im und außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücke eingeschränkt bzw. aufgehoben, hat sie die Belange der von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans betroffenen Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die planerische Abwägung eingestellt.

Grundsätzlich gilt: Bei der Überplanung von Gebieten im Interesse einer geordneten, den gemeindlichen Zielvorstellungen entsprechenden Entwicklung ist eine sorgfältige Bestands-ermittlung der vorhandenen Nutzungen im und außerhalb des Plangebiets vorzunehmen. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss dann das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsmöglichkeiten mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Je schwerwiegender die Eigentumsinteressen durch die Planung berührt werden, umso stärkeres Gewicht muss ihnen im Rahmen der Abwägung zukommen. Diesen Anforderungen hat die Stadt Hanau Rechnung getragen.

Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt die vorhandenen Nutzungen und die umgebende Siedlungsstruktur ausführlich unter Ziffer 3.2, Teil I der Begründung). Eine Bestandsaufnahme ist damit erfolgt. In die Abwägung einzustellen war der Umstand, dass das BauGB keinen Anspruch auf absoluten Bestandsschutz gewährt. Änderungen des geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmens sind nicht ausgeschlossen. Die Planbetroffenen besitzen allenfalls ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange erfolgen. Beim Erlass wie bei der Änderung eines Bebauungsplans muss im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden (*vgl. BVerfG, Beschl. v. 19.12. 2002 - 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727*).

Hier ist zunächst zu beachten, dass die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, nach Auffassung des BVerwG allein keine für die Abwägung erheblichen Belange sind (*BVerwG, Beschl. v. 9.2.1995 - 4 NB 17/ 9, NVwZ 1995, 985*). Dies gilt gleichermaßen für Mietwerteinbußen (*BVerwG, Urt. v. 9.2.2005 - 9 A 80/03, NVwZ-RR 2005, 453*). Dem Gesichtspunkt der Wertminderung kommt nur dann Bedeutung zu, wenn die Wertminderung die Folge einer

dem Betroffenen nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist.

Das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Beibehaltung einer bestimmten Grundstückslage und das Interesse, dass ein benachbartes, bislang nicht bebaubares Grundstück auch künftig nicht bebaut wird, ist nach ständiger Rechtsprechung ebenfalls nicht schutzwürdig (*BVerwG, Beschl. v. 22.8.2000 - 4 BN 38/00, NVwZ 2000, 1413*).

Darüber hinaus geht die Stadt Hanau davon aus, dass die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke in ihrer Nutzungsmöglichkeit nicht eingeschränkt werden. Soweit geltend gemacht wird, durch die Realisierung des Vorhabens werde die Wohnqualität abnehmen und damit die Vermietbarkeit der Objekte erschwert, ist zu beachten, dass die Bauleitplanung dem Grundstückseigentümer nicht die lukrativste Nutzung gestatten muss, sondern die lukrativste Nutzung sogar ausschließen darf (*so ausdrücklich OVG Lüneburg, Urt. v. 10.03.2004 - 1 KN 336/02, BeckRS 2004, 21444*). Hierbei fällt aber auch maßgeblich ins Gewicht, dass etwa das Grundstück Am Freiheitsplatz 14 nicht in einem Wohngebiet liegt.

Ob und inwieweit die privaten Interessen der Eigentümer an der unbeschränkten Nutzbarkeit der Grundstücke tatsächlich berührt sind, kann aber dahinstehen. Selbst wenn man dies bejahen wollte, ist angesichts der städtebaulichen Zielsetzung einer verbesserten Dimensionierung und Nutzung des Platzes könnte ein derartiges wirtschaftliches Privatinteresse der zurückzustellen. Das Interesse, den Freiheitsplatz mit einem Einkaufszentrum zu bebauen und damit die städtebauliche Qualität der Innenstadt zu stärken, überwiegt ein eventuell schutzwürdiges privatrechtliches Interesse.

Baubabstände

Ein weiterer wichtiger Belang in dieser Planung ist die Berücksichtigung und Einhaltung von Bauabständen und die Sicherstellung ausreichender Belichtung der umliegenden schützenswerten Nutzungen. Diese beiden Aspekte beziehen sich auf das sogenannte Y-Haus und die auf Teile der Bebauung südlich der Sternstraße.

Das Vorhaben beachtet mit einer Ausnahme die Abstandsflächenregelung der Hessischen Bauordnung. Dessen Regelung sieht vor, dass 0,4 der auf die Straßenraumfläche projizierte Fassadenhöhe bis zur mittleren Straßenachse ragen darf. Diese Regelung erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Mit dem Vorhaben für den westlichen Teil des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, dem vorhandenen Stadtgrundriss mit dem rasterförmigen Straßennetz Rechnung zu tragen. Dazu gehört auch, die in der Kernstadt vorhandenen Höhen und Dichten in die Planung aufzunehmen. Deshalb orientiert sich der Bebauungsplan auch an der bestehenden Situation läßt an der Nordseite der Sternstraße eine Bebauung in der Höhe des ehemaligen Karstadtgebäude wieder zu.

Auch die Südseite der Sternstraße ist durch eine kompakte geschlossene und mehrgeschossige Bebauung geprägt, die durch einen Versprung zu Lasten des Straßenraums der Sternstraße auch in der heute bestehenden Situation Grenzabstände nicht einhält. Die Wiederherstellung dieser Situation, auch vor dem Hintergrund des denkmalgeschützten Stadtgrundrisses, macht eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erforderlich.

Die geplante umlaufende Attikahöhe des Bauvorhabens beträgt maximal 16,50 Meter; die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine Gesamthöhe von 17,50 m zu.

Die hier zu regelnde Ausnahme besteht im Kerngebiet MK 3 im östlichen Bereich der Sternstraße, in der die Abstandsflächen über die Straßenmitte hinausragen. Es erfolgt für diesen Bereich eine zwingende Festsetzung der Gebäudehöhe (siehe Pkt. 5.1.2 dieser Begründung). Es wird damit eine etwas geringere Höhe gegenüber der bestehenden Bebauungssituation des ehemaligen Karstadt-Gebäudes eintreten.

Mit diesen ausdrücklichen Festsetzungen soll städtebaulich sichergestellt werden, dass

- der bestehende Stadtgrundriss an gleicher Stelle wieder aufgenommen werden kann,
- eine Höhenentwicklung zulässig ist, die sich unterhalb des Bestandes bewegt (Karstadt-Immobilie) als auch an der Bebauung an der Südseite der Sternstraße orientiert.

Die gesetzlichen Geltungsvoraussetzungen für diese ausdrücklichen Festsetzungen sind gegeben, da

- nach wie vor eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung auf der Südseite der Sternstraße gewährleistet ist; es tritt keine Veränderung der vorhandenen Situation ein,
- Anforderungen an den Brandschutz wegen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt sind; auch hier ist auf die ehemalige Situation zu Zeiten der Kaufhausnutzung zu verweisen.

Erdrückende Wirkung:

Das Vorhaben auf dem Freiheitsplatz verursacht keine erdrückende Wirkung und ist mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar. Das Vorhaben wird nicht durch seine Ausmaße (Breite und/oder Höhe) und Gestaltung den Bewohnern der Nachbargrundstücke den Eindruck des „Eingemauertseins“ bzw. „Abgeriegeltseins“ vermitteln.

Die Bebauung des Freiheitsplatzes soll nicht in geschlossener Bauweise mit Blockstruktur erfolgen. Es handelt sich nicht um einen langgezogenen Gebäuderiegel. Die künftige Bebauung des Freiheitsplatzes wird nach Maßgabe der Planung durch ein vierteiliges Gebäudeensemble mit unterschiedlicher Gestaltung geprägt sein. Zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen Wegeverbindungen. Das Wegesystem unterbricht den Gebäudekomplex. Die ypsilonförmige innere Erschließung schafft Wegebeziehungen zur Altstadt und stellt eine Sichtachse her.

Es entsteht nicht etwa ein geschlossener Gebäudekomplex. Die Bebauung auf dem Freiheitsplatz wird an die Höhenverhältnisse der Umgebungsbebauung angeglichen und überragt diese nicht. Das Ypsilon-Haus wird schließlich nicht und auch nicht überwiegend nur noch wie eine von dem Vorhaben dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen. Durch die Gestaltung der Fassade (Glasgestaltung, differenziertes Erscheinungsbild) wird eine solche unerwünschte Wirkung vorliegend ausgeschlossen.

Verschattung:

Im Rahmen eines Fachgutachtens⁴⁶ wurde die Veränderung der Verschattungs- bzw. Besonnungssituation auf Basis des konkreten Vorhabens auf dem Freiheitsplatz gemäß der Vorhabenkonzeption auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Freiheitsplatz Nr. 14 unter-

⁴⁶ Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, a.a.O.

sucht. Dazu ergänzend wurde eine Untersuchung⁴⁷ durchgeführt, die als Basis die maximal zulässigen Baukörper entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt

Das Fachgutachten stellt im Ergebnis zusammenfassend fest, dass sich Abnahmen der potenziell möglichen Besonnungstunden auf das Winterhalbjahr beschränken. Auch wenn Abnahmen rechnerisch teilweise bis zum 7. Obergeschoss zu erkennen sind, werden die üblichen Kriterien einer Mindestbesonnung überwiegend eingehalten. Im 1. bis 4. Obergeschoss werden einige nicht erfüllt. Für die Außenwohnbereiche (Balkone) sind keine relevanten Verschlechterungen zu erwarten, da sich die Nutzung üblicherweise auf das Sommerhalbjahr beschränkt.

Die Stadt hält die eintretende Verschlechterung der Besonnungssituation gegenüber dem gegenwärtigen Zustand einer nicht bebauten Platzfläche vor dem Y-Haus für zumutbar, da sie der in der Hanauer Innenstadt mit ihrem gegebenen Bebauungsraster vorzufindenden Situation weitgehend entspricht. Innerstädtische Wohnungen sind aufgrund der dichten urbanen Bebauung in größerem Maß einer Verschattung ausgesetzt als Standorte am Stadtrand.

Die Errichtung der Baukörper erfüllt eine wichtige städtebauliche Funktion. Für die Umsetzung des Vorhabens mit dem vorgesehenen Raumprogramm mit Einzelhandel und kulturellen Einrichtungen ist die geplante Kubatur des Vorhabens erforderlich.

Die Stadt erhält dadurch einen deutlichen Zentralitätszuwachs mit neuen Geschäften, kulturellen Angeboten und diversen Dienstleistungen sowie Umgestaltungen von öffentlichen Räumen, die nicht nur der Hanauer Bevölkerung sondern auch vielen Besuchern der Stadt zugute kommen werden.

Rechtsvorschriften, welche für den Fall einer Verschattung die Grenze des Zumutbaren konkretisieren, sind nicht ersichtlich. Auf die Einhaltung der DIN 5034-1 in den Wohnräumen der Bestandsgebäude können sich die Nachbarn am Freiheitsplatz nicht berufen. Die DIN-Norm gilt nur für die Errichtung von Neubauten und betrifft die Bemessung der Fenstergrößen von Aufenthaltsräumen. Die – bauaufsichtlich nicht eingeführte – DIN 5034-1 bis -6 liefert hinsichtlich der Frage „Tageslicht in Innenräumen“ Anhaltspunkte. Sie ist folglich auf den Altbaubestand in der Umgebung nicht anwendbar. Zum anderen hat diese DIN-Norm nur eine angemessene Tageslichtbeleuchtung in Aufenthaltsräumen zum Ziel. Damit ist natürliches Tageslicht gemeint und nicht zwingend eine direkte Besonnung (*OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 30.10.2009 - 10 S 26.09, 10 S 26/09, BeckRS 2009, 41472*).

Mangels verbindlicher Maßstäbe ist die Zumutbarkeit der Verschattung nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Der Planbetroffenen muss nicht Beeinträchtigungen der Wohnqualität bis zur Schwelle der Gesundheitsgefahr hinnehmen (*BVerwG, Urt. v. 23.2.2005, 4 A 4/04, NVwZ 2005, 803, 808*).

Das Bauvorhaben hält die nach § 6 HBO erforderlichen Abstände ein. Der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften dienen auch dem Ziel einer ausreichenden Belichtung der Nachbargrundstücke (*VGH Kassel, Beschl. v. 22.2.2010 - 4 A 2410/08, NVwZ-RR 2010, 712*). Die Mindestzufuhr von Licht, Luft und Sonne ist damit auch in Bezug auf das Rücksichtnahmegebot definiert worden; mehr kann der Nachbar im Regelfall nicht

⁴⁷ Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau – Berücksichtigung der maximal zulässigen Baukörper und Aufbauten, a.a.O.

verlangen (vgl. *OVG Schleswig, Beschl. v. 11.11.2010 - 1 MB 16/10; BeckRS 2011, 48062; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 30.10.2009 - 10 S 26.09, BeckRS 2009, 41472; OVG Hamburg, Beschl. v. 26.09.2007, 2 Bs 188/07, NordÖR 2008, 73 ff.*). Liegen keine Besonderheiten vor, bleibt die Einhaltung der Abstandsfläche für die Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme maßgeblich (*OVG Münster, Beschl. v. 09.02.2009 - 10 B 1713/08, NVwZ-RR 2009, 459*).

Ausgehend davon können die von dem Bauvorhaben ausgehenden Verschattungswirkungen nicht als rücksichtslos eingestuft werden. Das Rücksichtnahmegebot vermittelt keinen Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung der einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks oder darauf, dass eine Nachbarbebauung Verschattungswirkungen in einem größeren Umfang zu vermeiden oder zu minimieren hat, als es das Abstandsflächenrecht fordert.

Die Nachbarn können auch nicht die Minimierung der Verschattung durch eine „weitere Absenkung der Gebäudes“ oder eine „Erhöhung des Abstandes“ zur Grundstücksgrenze über das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme einfordern (*OVG Schleswig, Beschl. v. 11.11.2010 - 1 MB 16/10, BeckRS 2011, 48062*).

Verschattungen zu gewissen Tages- und Jahreszeiten sind im Rahmen eines innerstädtischen Nachbarschaftsverhältnisses hinzunehmen und zumutbar. Verschattungswirkungen dieser Art sind in Innenstadtgebieten nicht vermeidbar. Die Sonnen- bzw. Verschattungsverhältnisse sind in bebauten Ortslagen in Mitteleuropa normal und von den Nachbarn hinzunehmen, denn es ist meist unvermeidlich, dass nördlich gelegene Grundstücke von Bebauung auf südlich gelegenen Nachbargrundstücken verschattet werden (*VGH Kassel, Beschl. v. 20.11.2006 - 4 TG 2391/06, BeckRS 2007, 20148*).

Ein schutzwürdiges Vertrauen auf einen unveränderten Fortbestand der bisherigen (Besonnungs-)Situation besteht nicht, weil jeder Grundstückseigentümer damit rechnen muss, dass Nachbargrundstücke innerhalb des vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es infolge der Bebauung zu einer zusätzlichen Verschattung von Teilen des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt (vgl. *OVG Hamburg, Urt. v. 11.12.1997 - Bf II 50/95, juris; Beschl. v. 26.04.2000 - 2 Bs 116/00, juris*).

Eine qualifizierte, diese Rahmenbedingungen verlassende und das Maß des Zumutbaren überschreitende Betroffenheit der Nachbarn ist auch im Hinblick auf die spezifische Grundstückssituation nicht festzustellen. Dem Grundstück Am Freiheitsplatz 14 und dem Bestandsgebäude haften lagebedingte Nachteile an. Der Umstand, dass im Gebäude sämtliche Wohnräume, Schlafzimmer und Balkone nach Süden ausgerichtet und damit im Schattenwurf des Vorhabens gelegen sind, vermag eine Einschränkung des Baurechts des Vorhabenträgers nicht zu begründen.

Zudem ist nicht davon auszugehen, dass die Bewohnbarkeit der Räume durch Entzug von Licht unzumutbar beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt nur dann vor, wenn die Wohnräume für die gemeinhin in den jeweiligen Räumen praktizierten Tätigkeiten – wie zum Beispiel Lesen, Nähen und Spielen – wegen des Ausmaßes des Schattenwurfs ohne Zuschaltung künstlichen Lichts ungeeignet sind.

6.12 Zusammenfassung des Durchführungsvertrages

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB setzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, wie er zur Steuerung der künftigen Entwicklung auf dem Freiheitsplatz vorgesehen ist, den Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger voraus.

Die Stadt beabsichtigt, mit dem Vorhabenträger einen solchen Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vom Vorhabenträger unterzeichnet vorliegen. Im mit dem Vorhabenträger weitgehend abgestimmten Entwurf des Durchführungsvertrages sind folgende Regelungen, die im folgenden wörtlich wiedergegeben werden:

1. Durchführungsverpflichtung [§ V 2 Ziff. 1]

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.

2. Errichtung des Einkaufsquartiers [§ V 3]

Der Vorhabenträger errichtet das Einkaufsquartier nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 und der Vorhabenbeschreibung.

Die maximale Verkaufsfläche darf auf den Flächen auf dem Freiheitsplatz 15.000 m² sowie im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 insgesamt 22.500 m² nicht überschreiten. Die Definition der Verkaufsfläche richtet sich nach Ziffer 2.2.4 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S.453 mit Ergänzung im Staatsanzeiger Nr. 18/2005 S. 1596). Als Verkaufsfläche gilt demnach der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („integrierte Lagerhaltung“, „Verkauf ab Lager“). Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Verkehrsflächen im Einkaufsquartier außerhalb der Ladeneinheiten („Malls“).

3. Betriebsweise des Einkaufsquartiers [§ V 5]

Das Einkaufsquartier hat folgende zentrale Ein- und Ausgänge:

- zwei Ein- und Ausgänge von der Tiefgarage unter dem Freiheitsplatz in das Untergeschoss des Einkaufsquartiers,
- einen Ein- und Ausgang zur Wegeverbindung zwischen den Einzelhandelsgebäuden (d.h. Ein- und Ausgang zur Y-Achse),
- zwei Ein- und Ausgänge an der südwestlichen Seite der Straße Am Freiheitsplatz (West).

Diese zentralen Ein- und Ausgänge sind in der Vorhabenbeschreibung markiert, wobei sich im Zuge der Genehmigungsplanung die exakte Lage noch verschieben kann.

Bei Errichtung des Einkaufsquartiers stellt der Vorhabenträger baulich sicher, dass die Ladenlokale im Erdgeschoss, die unmittelbar an den Freiheitsplatz und/oder die umgebenden Straßenräume (d.h. die Straße Am Freiheitsplatz) angrenzen, eigene Ein- und Ausgänge mit einer Mindestbreite von 2,00 Metern erhalten, die den Kunden einen Zutritt unmittelbar von und zum öffentlichen Bereich des Freiheitsplatzes und/oder der diesen umgebenden Straßenräumen ermöglichen.

Die zentralen Ein- und Ausgänge sind an Werktagen während der Ladenöffnungszeiten offen zu halten.

4. Nutzungen des Einkaufsquartiers [§ V 6 Abs. 1 bis 3]

Folgende Nutzungen sind in dem Einkaufsquartier unzulässig:

- Spielhallen.
- sog. Erotikfachmärkte (Sexshops).
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebskonzepte, die dauerhaft (länger als 12 Monate) zum Verkauf von Restposten und Havariewaren bestimmt sind, wobei diese Waren dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich um Überschüsse, Auslaufmodelle, Saisonendware, Reklamationsware, Ware 2. Wahl oder aus Insolvenzen handelt.

Im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche wird der Vorhabenträger die nachstehend genannten Verkaufsflächenobergrenzen für die folgenden Sortimentsgruppen nicht überschreiten:

- Periodischer Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren): 4.000 m²
- Modischer Bedarf (Textilien, Schuhe, Sport): 13.500 m²
- Elektro/Technik (Elektro, HiFi, EDV, TK): 3.400 m²
- Sonstiger persönlicher Bedarf (Bücher, Schreibwaren, Spielwaren etc.) 3.500 m²
- DIY/Garten/Einrichtung (Blumen, Heimtextilien, etc.). 1.100 m²

In dem Teil des Einkaufsquartiers, der auf dem Freiheitsplatz entsteht, sollen primär in Hanau unterrepräsentierte Sortimente angesiedelt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, bis zum Abschluss der Erstvermietung aus den Sortimentsgruppen

- Uhren und Schmuck,
- Betriebe oder Betriebskonzepte aus dem Textileinzelhandel (einschließlich Schuhe, Lederwaren),
- Lifestyle und
- Sport

mindestens 50 % der Verkaufsfläche zu belegen.

Der Vorhabenträger wird grundsätzlich, vor allem aber in den vorgenannten Sortimentsgruppen Betriebe und Betriebskonzepte ansiedeln, die die Gewähr für ein Einzelhandelsangebot im mittleren bis gehobenen Segment bieten.

5. Vertragsänderungen [§ V 11]

Einer Änderung des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB, mit der dem Vorhabenträger im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung über das vorstehend beschriebene Vorhaben hinaus abweichende oder weitergehende Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden, insbesondere eine Erweiterung der in § V 3 Abs. 2 und § V 6 Abs. 2 festgelegten Obergrenzen der Verkaufsfläche, wird die Stadt nur zustimmen, wenn der Vorhabenträger vorher durch ein qualifiziertes Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit der beabsichtigten Änderung des Vorhabens mit den Anforderungen des von der Stadt Hanau beschlossenen Einzelhandelskonzepts nachweist.

Werden durch die beantragte Änderung des Durchführungsvertrages die Grundzüge der Planung berührt, wird die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau über die Vertragsänderung nach einer den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB genügenden

Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange entscheiden und vorher den berührten Trägern öffentlicher Belange sowie betroffenen Dritten entsprechend § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

Auf eine Änderung des Durchführungsvertrages hat der Vorhabenträger keinen Anspruch.

6. Erschließungspflicht [§ E 1 Ziff. 1 Satz 1]

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung und zur Übernahme der Kosten für die Erschließung des Einkaufsquartiers einschließlich der Tiefgarage.

7. KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS UND ZUR PLANREALISIERUNG

Die Kosten, die der Stadt durch die Realisierung des Planes, insbesondere der öffentlichen Flächen und öffentlichen Nutzungen entstehen, wurden bereits im Zusammenhang mit dem Wettbewerblichen Dialog überschlägig ermittelt.

Die notwendigen Flächen für die Errichtung des Vorhabens sind bzw. werden bis zum Satzungsbeschluss notariell abgesichert sein.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Verkündung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274),), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009, GVBl. S. 716

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I 2010, S. 72, 80)

TEIL II – UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Diesem Umweltbericht ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zugrunde gelegt. Zunächst erfolgt eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden. Anschließend erfolgt die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Zentraler Teil des Umweltberichtes ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen. In diesem Zusammenhang sind auch die „Nullvariante“ und Hinweise zu anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten dargestellt. Die Eingriffsregelung mit ihren Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist ebenfalls in diesem Teil des Umweltberichtes abgehandelt. Der abschließende Teil des Umweltberichtes enthält Aussagen und Beschreibungen der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Planes und eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Das UVPG sieht gemäß Anlage Nr. 18.6.1 für Einkaufszentren im Außenbereich mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² Geschossfläche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Nach § 17 Abs. 1 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

1.1 Kurzdarstellungen der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Ziel der Aufwertung und Verknüpfung der Platzfolge in der Hanauer Innenstadt wurde in den Jahren 2008 bis 2010 ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt. Gegenstand waren der Schlossplatz, der Altstädter Markt, der Neustädter Markt, der Freiheitsplatz sowie der Platz der Wallonisch-Niederländischen Kirche. Im Verlauf der Konzepterarbeitung wurde besonderes Augenmerk auf eine geeignete Nutzungsverteilung der urbanen Charakteristika Wohnen, Handel und kommunale Einrichtungen gelegt. Parallel sollte für eine gute Verbindung der Platzräume gesorgt werden. Die Umsetzung der Ergebnisse des wettbewerblichen Dialogs erfolgt in einzelnen Bebauungsplänen. Im Frühjahr 2010 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ gefasst.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch Festsetzung von Kerngebieten (MK1 bis MK 5) die Neubebauung des Freiheitsplatzes sowie des westlich angrenzenden Areals einschließlich des leerstehenden Karstadtgebäude. Es werden eine Reihe von Festsetzungen zur zulässigen Nutzung und Gestaltung der Gebäude getroffen. So ist eine geschlossene Bauweise mit höchstens drei Vollgeschossen und einer Bauhöhe von maximal 121,6 m über NN festgeschrieben. Die Ausdehnung der Neubebauung wird im wesentlichen durch Baulinien bestimmt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Durchwegungen innerhalb des Kerngebietes MK1 erfolgt textlich die Festsetzung einer mit Gehrechten belasteten Fläche.

Zur Festsetzung der Art der Nutzung findet eine vertikale Gliederung statt. Damit soll sicher gestellt werden, dass innerhalb des Kerngebietes nicht mehr Verkaufsflächen entstehen, als sie gemäß der Einzelhandelskonzeption der Stadt Hanau für den Standort bzw. die Innenstadt von Hanau als verträglich eingestuft wurden.

Auf dem östlichen Freiheitsplatz wird der Busbahnhof in verkleinerter Ausdehnung umgebaut und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof“ festgesetzt. Südlich des Busbahnhofs ist die Gestaltung eines Stadtplatzes vorgesehen. Im Bereich der Kerngebiete sieht der Bebauungsplan eine Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt an der Straße „Im Bangert“ vor. Die Verkehrsflächen westlich und südlich des Freiheitsplatzes werden als Fußgänger- und Radfahrerbereiche ausgewiesen und von Straßenverkehr freigehalten.

In Anlehnung an den derzeitigen Stand der Freiflächenkonzeption (April 2011) erfolgen Festsetzungen zum Erhalt von insgesamt 23 Bäumen sowie zur Neupflanzung von 56 Bäumen auf dem geplanten Stadtplatz und in den umliegenden Straßenräumen im Bebauungsplangebiet. Die Neupflanzungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht standortbezogen, sondern textlich festgesetzt, um der Weiterentwicklung des Freiflächenkonzeptes nicht entgegen zu stehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind Ziele und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung Berücksichtigung finden müssen. Die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln. Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)	Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p> <p>Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.</p>
	Baugesetzbuch (BauGB)	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stofflichen Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogenen und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Klima	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)	Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, besondere Bedeutung zu. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger kleinklimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	(BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)	Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
Kultur- und Sachgüter	Hessisches Denkmalschutzgesetz	Schutz und Erhaltung der Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung. Einbeziehung der Kulturdenkmäler in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hanau ist mit dem Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplans am 17.10.2011 nicht mehr gültig, war jedoch für den überwiegenden Teil dieses Bebauungsplanverfahrens maßgeblich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hanau stellte für den Freiheitsplatz im westlichen Bereich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz (als Planung) dar sowie im Erweiterungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 westlich des Freiheitsplatzes das einzelne Wohngebäude an der Ecke Steinheimer Straße/Im Bangert als Wohnbaufläche dar. Somit befanden sich Teile der Planinhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in Übereinstimmung mit dem bis zum 17.10.2011 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hanau. Der Flächennutzungsplan sollte als 65. Änderung des Flächennutzungsplanes daher parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss der 65. Änderung für die Flächen auf dem Freiheitsplatz wurde am 04.09.2007 gefasst. Mit dem Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) wird das Verfahren zur 65. Änderung nicht abgeschlossen.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für nahezu die gesamte Neustadt gemischte Bauflächen im Bestand dar; für den westlichen Bereich des Freiheitsplatzes ist die Nutzung als Planung dargestellt. Die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind also aus dem RegFNP entwickelt.

In Bezug auf den Geltungsbereich stellt der RegFNP eine überörtliche Radroute dar, die, aus der Mühlstraße kommend über den südlichen und den westlichen Abschnitt der Straße Am Freiheitsplatz führt, und von dort durch die Bangertstraße in nördlicher Richtung weiterverläuft.

Landschaftsplan

Für die Stadt Hanau liegt ein Landschaftsplanerisches Gutachten aus dem Jahr 2003 vor. Darin werden Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt. Der gegenwärtig als Parkplatz und randlich als Grünanlage genutzte Teil des Freiheitsplatz wird im landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept als Grünfläche in Verbindung mit einer grünordnerischen Maßnahme zur Neugestaltung einer öffentlichen Grünanlage dargestellt. Um die defizitäre Grün- und Spielflächenversorgung in der Kernstadt zu verbessern, soll eine innerstädtische Grünfläche mit großzügigen Spiel- und Ruhebereichen geschaffen werden. Parkplatz und Busbahnhof sollen zurückgebaut und der

vorhandene Baumbestand erhalten werden. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist im Landschaftsplan dem Bestand entsprechend als Mischbaufläche dargestellt.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTSCHUTZGÜTER

2.1 Schutzgut Mensch

Der Freiheitsplatz wird derzeit großflächig als Parkplatz und Busbahnhof genutzt und besitzt selbst keine lärmschutzbedürftigen Nutzungen. Vielmehr stellen die Verkehrsflächen selbst Lärmquellen dar. Im westlichen Geltungsbereich befinden sich Einzelhandelseinrichtungen sowie eine Wohnbebauung entlang der Straße „Im Bangert“. Die umliegende Bebauung des Freiheitsplatzes ist überwiegend durch Wohnnutzung, Einzelhandel und öffentliche Einrichtungen geprägt. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hanau handelt es sich bei dieser Umgebungsnutzung um gemischte Bauflächen.

Für die Freizeit- und Erholungsnutzung ist der von Verkehrsflächen eingenommene Freiheitsplatz weitgehend bedeutungslos. Lediglich die öffentliche Grünfläche im Westen des Platzes mit seinem Altbaumbestand stellt ein, wenn auch sehr kleinflächiges Areal mit höherer Aufenthaltsqualität dar.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des erheblichen Verkehrsaufkommens auf dem Freiheitsplatz und dessen Umfeld, bestehen bereits im Ausgangszustand Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, insbesondere durch Lärmbelastungen und Luftschadstoffe. So ist nach Aussage des Schalltechnischen Gutachtens der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Da der Freiheitsplatz bis auf wenige kleinere Gebäude (Wartehäuschen ZOB, Imbiss) unbebaut ist, sind die Wohnnutzungen auf der Nordseite des Platzes nur einer geringen Verschattungswirkung ausgesetzt. Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung bestehen lediglich durch die größeren Bäume auf dem Freiheitsplatz (Platanen).

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nutzungstypen

Der Freiheitsplatz wird gegenwärtig als Parkplatz, Busbahnhof, öffentliche Grünanlage sowie durch Straßen und Gehwege genutzt. Westlich des Freiheitsplatzes schließt innerhalb des Geltungsbereiches ein dicht bebautes und vollständig versiegeltes Areal an. Trotz eines hohen Versiegelungsgrades von etwa 90 % verfügt der Freiheitsplatz über einen umfangreichen, teilweise großkronigen Baumbestand mit hohem Anteil nicht heimischer Baumarten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche stocken größere Strauchgruppen aus überwiegend nichteinheimischen Ziergehölzen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 31 HENatG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Im Folgenden sind die Nutzungstypen gemäß Hessischer Kompensationsverordnung einschließlich der eingenommenen Flächen und Wertpunkte aufgelistet. Die Fläche der

Einzelbäume ergibt sich hierbei aus den im Luftbild digitalisierten Baumkronen. Die Wertpunkte der Einzelbäume werden zu der darunter liegenden Nutzungstypen addiert.

Nutzungstypen im Bestand		WP / m²	FlächeWertpunkte	
04.110	Einzelbäume einheimisch, Obstbäume	31	619 m ²	19.189
04.120	Einzelbäume nicht einheimisch	26	5.452 m ²	141.752
10.510, 10.520	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Beton, Asphalt, Pflaster)	3	32.483 m ²	97.449
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung	6	161 m ²	966
10.710	Überbaute Flächen, Dachflächen nicht begrünt	3	6.421 m ²	19.263
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün)	14	2.924 m ²	40.936
Korrektur Überlagernde Baumkronen			- 6.071 m ²	
Gesamt			41.989m²	319.555

Baumbestand

Der Freiheitsplatz ist durch einen umfangreichen Baumbestand mit rund 100 Einzelbäumen unterschiedlicher Art, Alter und Vitalität geprägt. Besonders hervorzuheben ist der Altbaumbestand aus Platanen im Bereich der öffentlichen Grünanlage, die Schnurbäume im Bereich des Busbahnhofes sowie die Lindenreihe südlich des Freiheitsplatzes.

Für die Erfassung und Bewertung der Bäume auf dem Freiheitsplatz wurde ein Baumwertgutachten⁴⁸ erstellt. In diesem Sachverständigengutachten wurden die Bäume nach der VTA-Methode und nach FLL-Baumkontrollrichtlinien erfasst und beurteilt, eine Kostenkalkulation der Baumpflege- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und der Baumwert ermittelt. Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass der Baumbestand des Freiheitsplatzes einen prägenden, gestaltenden und gliedernden Charakter besitzt und dessen Einfluss auf das Kleinklima, insbesondere die temperatenausgleichende Wirkung durch Beschattung und Transpiration beträchtlich ist. Dem Baumbestand wird ein "sehr hohes Maß an Wohlfahrtswirkung" in der Stadt Hanau zugesprochen.

Eine detaillierte Bestandserfassung und Bewertung der Einzelbäume ist dem Gutachten zu entnehmen. Darin wird der Baumwert u.a. anhand von Baumart, Alter, Höhe und Stammumfang sowie wertmindernden Baumschäden kalkuliert. Bei den festgestellten Baumschäden handelt es sich vorrangig um Totholzbildungen und Astbrüche, Schäden durch stammnahe Bauwerke und Standortprobleme. Bei einem Teil der Platanen wurde durch das Gutachten ein Massaria-Befall festgestellt. Dabei handelt es sich um eine Pilzerkrankung der Platane, welche ältere Bäume unter hohem Standortstress befällt. Der Schlauchpilz „Splanchnonema platani“ verursacht eine rasche Totholzbildung, wobei sowohl schwachwüchsige Äste als auch Stark-Äste betroffen sind. Innerhalb weniger Monate kann die Infektion zu einem Abtrocknen und zu Astbruch führen.

⁴⁸ Sachverständigengutachten zur Baumwertermittlung, Gartenbau Sachverständigenbüro Zorn, Usingen, 07.06.2010

In einem ergänzenden Gutachten⁴⁹ wurde der Zustand von 8 Schnurbäumen und 5 Platanen kontrolliert und insbesondere auf Baumschäden sowie Stand- und Bruchsicherheit untersucht. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Bäume überwiegend in einem guten bis zufriedenstellenden Zustand sind. Der vorgefundene Massaria-Befall der Platanen beschränkt sich auf absterbende oder abgestorbene Äste, die im Rahmen einer normalen Kronenpflege entfernt werden können.

Die Stadt Hanau hat im Mai 2007 eine Baumschutzsatzung aufgestellt (zuletzt geändert im Februar 2010). Dem Schutz dieser Satzung unterstehen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 90 cm. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge. Die Baumschutzsatzung findet keine Anwendung auf Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanie und Speierling) sowie auf Bäume im Wald und dem Erwerbszweck dienende Bäume in Gärtnereien und Baumschulen. Gemäß der Baumschutzsatzung ist es verboten, Bäume ohne Genehmigung zu beseitigen oder so zu beschädigen, dass ein vorzeitiges Absterben des Baumes oder der Verlust seines charakteristischen Erscheinungsbildes die Folge wäre. Die Genehmigung von Baumfällungen wird durch die Stadt Hanau erteilt und ist mit Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen verbunden.

Für die Übersichtlichkeit und das allgemeine Verständnis werden die im Gutachten erfassten Bäume im Folgenden aufgelistet sowie um die deutschen Namen und den Schutzstatus nach Baumschutzsatzung ergänzt.

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Zustand Note*	Stammumfang (cm)	Alter (Jahre)	Baumschutz satzung
01	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	1,5	113	30	§
02	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	5	110	30	§
03	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	2	91	30	§
04	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	1,5	47	30	
05	<i>Taxus baccata</i> Gruppe	Europäische Eibe	1,5	126	30	§
06	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	2,5	79	30	§
07	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	1,5	82	30	§
08	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	1,5	82	30	§
09	<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe	1,5	79	30	
10	<i>Platanus hispanica</i>	Platane	3	270	60	§
11	<i>Platanus hispanica</i>	Platane	4,5	214	60	§
12	<i>Platanus hispanica</i>	Platane	3	267	60	§
13	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	2	82	30	§
14	<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	3	82	30	§
15	<i>Platanus hispanica</i>	Platane	3	330	60	§
16	<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe	1,5	47	30	
17	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	3,5	63	30	§
18	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	4,5	145	60	§
19	<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn	4	138	60	§
20	<i>Pyrus calleryana</i>	Chinesische Birne	2	38	20	
21	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	3,5	66	30	§
22	<i>Platanus hispanica</i>	Platane	4	424	60	§
23	<i>Tilia x moltkei</i>	Moltkes Linde	2	85	40	§
24	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	2,5	129	50	§
25	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Amerikanische Gleditschie	2,5	110	50	§

⁴⁹ Gutachten, Arbeitsstelle für Baumstatik Thomas Sinn, Bad Vilbel, November 2011.

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Zustand Note*	Stammumfang (cm)	Alter (Jahre)	Baumschutz satzung
26	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	3,5	192	50	§
27	Robinia pseudoacacia	Robinie	4	220	60	§
28	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	4	145	60	§
29	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	3	173	60	§
30	Robinia pseudoacacia	Robinie	3,5	69	30	§
31	Robinia pseudoacacia	Robinie	5	220	60	§
32	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	2,5	50	40	
33	Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie	2	123	50	§
34	Betula pendula	Hänge-Birke	2	123	50	§
35	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	4	129	50	§
36	Betula pendula	Hänge-Birke	2	126	50	§
37	Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie	4,5	163	50	§
38	Betula pendula	Hänge-Birke	4	91	50	§
39	Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie	2,5	217	50	§
40	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	3,5	176	50	§
41	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	2	91	50	§
42	Quercus rubra	Roteiche	2,5	154	50	§
43	Robinia pseudoacacia	Robinie	4,5	119	50	§
44	Betula pendula	Hänge-Birke	2	154	50	§
45	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	4	217	50	§
46	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	3	170	50	§
47	Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie	2,5	188	50	§
48	Betula pendula	Hänge-Birke	3	126	50	§
49	Corylus colurna	Baum-Hasel	4,5	101	50	§
50	Corylus colurna	Baum-Hasel	3,5	85	40	§
51	Corylus colurna	Baum-Hasel	4	94	40	§
52	Corylus colurna	Baum-Hasel	3	88	40	§
53	Corylus colurna	Baum-Hasel	3,5	129	40	§
54	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	3	145	50	§
55	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	3	160	50	§
56	Taxus baccata	Europäische Eibe	1,5	63	30	
57	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	3	141	50	§
58	Platanus hispanica	Platane	2	154	50	§
59	Platanus hispanica	Platane	1,5	88	50	§
60	Platanus hispanica	Platane	2	170	50	§
61	Platanus hispanica	Platane	2	173	60	§
62	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	3	198	60	§
63	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	3	198	60	§
64	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	3	195	60	§
65	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	3,5	201	60	§
66	Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	2,5	151	60	§
67	Sophora japonica	Japanischer	3	167	60	§

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Zustand Note*	Stammumfang (cm)	Alter (Jahre)	Baumschutzsatzung
68	Sophora japonica	Schnurbaum Japanischer Schnurbaum	3	129	50	§
69	Sophora japonica	Schnurbaum Japanischer Schnurbaum	3	173	50	§
70	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	1,5	53	30	
71	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	2	53	30	
72	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1,5	41	30	
73	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	35	30	
74	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2	28	30	
75	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1,5	44	30	
76	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	2,5	31	30	
77	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	2,5	101	50	§
78	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1,5	25	20	
79	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	38	20	
80	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2,5	119	40	§
81	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2	116	40	§
82	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2	107	40	§
83	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2	129	40	§
84	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2	116	40	§
85	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2,5	110	40	§
86	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2,5	88	40	§
87	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	2	104	40	§
88	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	1,5	25	20	
89	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	2	22	20	
90	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	2,5	22	20	
91	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	2	22	20	
92	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	1,5	35	20	
93	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	1,5	31	20	
94	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	2	25	20	
95	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	2	31	20	
96	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	1,5	31	20	
97	Pyrus calleryana	Chinesische Birne	1,5	25	20	

* Zustand nach Noten von 1 (sehr gut) bis 5 (ungenügend) hinsichtlich Vitalität, Schäden und Pflegeerfordernis (siehe Baumwertgutachten).

Während der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich um die Bebauung westlich des Freiheitsplatzes sowie umliegende Verkehrsflächen erweitert. Damit sind weitere 15 Bäume dem Plangebiet zu zurechnen, die nicht durch das Baumwertgutachten erfasst wurden und die alle im öffentlichen Verkehrsflächen stehen. Vier von diesen Bäumen sind auf der Grundlage des Freiflächenkonzeptes als erhaltenswert festgesetzt worden. Bei den restlichen Bäumen ist im Zuge der Ausführungsplanung zu den Erschließungsanlagen zu klären, ob sie zu erhalten sind oder aufgegeben und gemäß Baumschutzsatzung der Stadt zu ersetzen sind.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtliche Schutzgebiete, wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

Vögel

Für die Erfassung der für diesen Bebauungsplan artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wurde ein bioökologisches Gutachten⁵⁰ erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde der Freiheitsplatz während der Brutzeit im Mai 2010 einschließlich der den Platz umschließenden Straßen intensiv begangen. Dabei wurden die im Gebiet vorhandenen Vögel akustisch und optisch registriert und protokolliert. Es wurden insgesamt 13 Arten angetroffen, wovon 5 als Brutvogelarten angesehen werden können. Haussperlinge und Stadtauben sind im Gebiet häufig. Brutstätten dieser beiden Arten sind in und an angrenzenden Gebäuden vorhanden. Ein ebenfalls relativ häufiger Brutvogel ist die Amsel. Baumhöhlenbrüter sind ausschließlich mit Kohlmeise (2-3 Brutpaare) und Blaumeise (1 Brutpaar) vertreten. Weitere hier potenzielle Arten wie Star oder eventuell Kleiber fehlten.

Regelmäßige Nahrungsgäste sind Mauersegler, welche zur Untersuchungszeit mit etwa 5 Tieren mehr oder weniger ständig über dem Platz und dem angrenzenden Stadtgebiet flogen. Eine Brutkolonie gibt es möglicherweise am nördlichen Dach des Behördenhauses. Weitere Nahrungsgäste, die den Platz häufiger aufsuchen sind Rabenkrähe und Elster. Der Aufenthalt eines Trupps von Stieglitzen dauerte hingegen nur wenige Minuten. Ein Kuriosum ist die Beobachtung eines Stockenten-Erpels, der auf dem Dach der Wartehalle am Busbahnhof die frühen Morgenstunden verbrachte.

Insgesamt ist das Artenspektrum der Vögel als gering zu bezeichnen. Es wurden mit Ausnahmen des Mauerseglers ausschließlich in der Region allgemein und häufig vorkommende Vogelarten angetroffen. Für den Mauersegler ist der Bereich des Freiheitsplatzes ein Nahrungsrevier von untergeordneter Bedeutung. Für die sonstigen ermittelten Vogelarten bestehen keine naturschutzrechtlichen Restriktionen, die über das allgemeine Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Abs. 2 BNatSchG hinausgehen. Der hohen Zahl an ermittelten Baumhöhlen steht die geringe Zahl an höhlenbrütenden Vogelarten bzw. Brutpaaren gegenüber. Mögliche Ursachen sind die Störungen durch Verkehr und sonstige menschliche Aktivitäten sowie die geringe Eignung der hier meist sehr kleinen Baumhöhlen. Die Standortbedingungen sind so ungünstig, dass Spechtarten, welche Höhlen aktiv herstellen oder vergrößern den Freiheitsplatz als Lebensraum meiden. Das Nahrungsangebot an Insekten auf dem Freiheitsplatz ist gering. Diese sind aber die Nahrungsgrundlage für Spechte, Fledermäuse und andere höhlenbewohnende Arten. Das Nahrungsangebot in Form weggeworfener Reste von Lebensmitteln bzw. ausgebrachtes Körnerfutter sind in erheblicher Menge vorhanden. Davon profitieren die Arten Haussperling, Stadtaube, Ringeltaube, Grünling sowie die „Allesfresser“ Amsel, Rabenkrähe und Elster.

Für die Beurteilung möglicher Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten innerhalb der dem Geltungsbereich hinzugefügten Bebauung westlich des Freiheitsplatzes wurde eine Begehung am 31.03.2011 durchgeführt. Dabei wurden die Keller- und Dachgeschossräume, sowie die Außenfassaden des ehemaligen Karstadt-Gebäudes untersucht und keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von Vögeln festgestellt.

Fledermäuse

Aufgrund der großen Zahl an ermittelten Baumhöhlen als potenzielle Fledermausquartiere wurden im Rahmen des bioökologischen Gutachtens⁵¹ auch die Flugaktivitäten der Fledermäuse im Bereich des Freiheitsplatzes untersucht. Dazu wurde das Gebiet in den

⁵⁰ FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung (Juli 2010): Bioökologische Untersuchungen auf dem Freiheitsplatz, Hanau

⁵¹ FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung (Juli 2010): Bioökologische Untersuchungen auf dem Freiheitsplatz, Hanau

Nachtstunden des Juli 2010 intensiv begangen und mittels Ultraschall-Detektor abgehört. Hierbei wurden mit Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) zwei Arten nachgewiesen.

Die Zwergfledermaus wurde an drei Standorten im Westen des Gebietes jagend angetroffen. Dabei kann nichts über die Anzahl der Tiere ausgesagt werden. Möglicherweise handelte es sich bei allen drei Befunden um ein und dasselbe Tier. Der Große Abendsegler überquerte das Gebiet in größerer Höhe bzw. einiger Entfernung. Dieser Befund zeigte keinen direkten Zusammenhang mit dem Freiheitsplatz. Das Nahrungsangebot an Insekten, soweit es zur Untersuchungszeit an Leuchten und Spinnennetzen beobachtet werden konnte, war relativ gering.

Die Befunde zu den Fledermäusen geben keinen direkten Hinweis darauf, dass einzelne Arten in Baumhöhlen des Platzes ein Fortpflanzungsquartier besitzen. Die Zwergfledermaus, welche den Westteil des Platzes als Nahrungshabitat besucht, findet ihre Sommerquartiere ohnehin vorzugsweise in und an Gebäuden. Vom Großen Abendsegler ist bekannt, dass er hohle Altbäume mitunter auch als Winterquartiere nutzt. So kann nach Durchführung der beschriebenen Untersuchung nicht ausgeschlossen werden, dass es Sommer- oder gar Winterquartiere des großen Abendseglers auf dem Freiheitsplatz gibt. Vorkommen größerer Wochenstuben oder Winterquartiere sind allerdings unwahrscheinlich, denn auch die größeren Baumhöhlen sind nach äußerem Augenschein zur Aufnahme größerer Fledermausgruppen zu klein. Ein Vorkommen von Tagesquartieren einzelner Tiere ist dagegen wahrscheinlicher. Die Wahrscheinlichkeit von Quartieren wird negativ ist die relativ geringe Wertigkeit als Nahrungshabitat.

Vorkommen weiterer naturschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzen können aus fachlicher Sicht, insbesondere aufgrund der Innenstadtlage, des hohen Versiegelungsgrades und der erheblichen Störungen durch Verkehr und Fußgängerfrequentierung ausgeschlossen werden.

Für die Beurteilung möglicher Vorkommen von Fledermäusen innerhalb der dem Geltungsbereich hinzugefügten Bebauung westlich des Freiheitsplatzes wurde eine Begehung am 31.03.2011 durchgeführt. Dabei wurden die Keller- und Dachgeschossräume, sowie die Außenfassaden des ehemaligen Karstadt-Gebäudes untersucht und keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von Fledermäusen festgestellt.

2.3 Schutzgut Boden

Geologie

Der geologische Untergrund im Bereich der Hanauer Innenstadt wird unterhalb von anthropogenen Auffüllungen durch Pleistozäne (eiszeitliche) Main-Terrassensedimente sowie Pliozäne (voreiszeitliche) Sedimente gebildet. Die im Rahmen der Bodenuntersuchungen aufgeschlossenen Auffüllungen liegen in einer Tiefe von 2 bis 4 m unter Geländeoberkante vor und bestehen überwiegend aus braunen und rotbraunen Sanden mit variablen Kies- und Schluffanteilen, zum Teil auch geringen Bauschuttanteilen. Die eiszeitlichen Main-Terrassensedimente bestehen aus Sanden und Kiesen mit variablen Kornverteilungen, zum Teil auch schwach schluffig bis schluffig. Sie bilden den Oberen Grundwasserleiter und waren im Untersuchungszeitraum im Mittel unterhalb von ca. 4,5 m wassergesättigt. Die Grundwasserfließrichtung ist zum Teil nach Nordwesten zur Kinzig gerichtet. Der Übergang von den Main-Terrassensedimenten zu den pliozänen Sedimenten erfolgt durch Farbwechsel von braun zu grau und einen Substratwechsel von grobkörnigen

zu feinkörnigen Sedimenten. Dabei stehen zunächst schwach tonige bis tonige, örtlich auch schwach feinsandige bis feinsandige Schluffe an, die ausweislich der Bohrgutansprache halbfeste Konsistenz aufweisen. Ihre Mächtigkeit schwankt im Bereich des Freiheitsplatzes zwischen ca. 1,40 m und mindestens ca. 2,20 m.⁵²

Versiegelung

Der Freiheitsplatz ist durch die bestehende Nutzung als Parkplatz und Busbahnhof sowie die umliegenden Verkehrsflächen geprägt und großflächig versiegelt. Der westlich des Freiheitsplatzes anschließende Teil des Geltungsbereiches ist durch dichte Bebauung und ebenfalls sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die Funktionsfähigkeit der Böden, insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Ausgleichskörper für den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie als Puffer- und Filter für stoffliche Einwirkungen auf das Grundwasser ist sehr stark eingeschränkt. Wie die nachfolgende Tabelle aufzeigt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans rund 38.985 m² versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 93 %.

Nutzungstyp	Abflussbeiwert	Fläche Versiegelung	
Sehr stark / völlig versiegelte Flächen (Beton, Asphalt, Pflaster)	1	32.483 m ²	32.483 m ²
Wasserdurchlässige Befestigung (Gehwege der Grünanlage)	0,5	161 m ²	81 m ²
Überbaute Flächen (Gebäude)	1	6.421 m ²	6.421 m ²
Öffentliche Grünanlage und Straßenbegleitgrün	0	2.924 m ²	0 m ²
Gesamt		41.989 m ²	38.985 m ²

Altlasten

Beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) wird die Altflächendatei des Landes Hessen geführt. Diese ist Teil des Hessischen Bodeninformationssystems und beinhaltet Flächen gem. § 2 Abs. 3 - 6 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes, also Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und Altlastverdächtige Flächen. In der Altflächendatei stehen alle Informationen und Daten, die über diese Fläche durch Untersuchung, Bewertung und Sanierung oder sonstige Maßnahmen bekannt geworden sind.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Altfläche Nr. 0173B „Am Freiheitsplatz“ (FS 15/1 der Flur 30) wurde als nicht altlastenrelevant eingestuft. Sie bedarf keiner weiteren Beachtung. Ungeachtet dessen gilt aber für den Freiheitsplatz der Hinweis, dass mit Trümmerschuttauffüllungen und Fundamentresten aus der Vorkriegsbebauung sowie mit abfallrechtlich relevanten Belastungen zu rechnen ist.

⁵² Dr. Thomas Pfirrmann, Dipl.-Ing. Umweltsicherung (März 2010): Geotechnische und umwelttechnische Erkundung, orientierendes Baugrundgutachten und abfalltechnisches Gutachten, Untergrundmodell.

Im Zuge der abfalltechnischen Untersuchungen⁵³ wurde eine Asphaltprobe auf teerhaltige Bindemittel sowie Boden- und Bauschuttproben auf die Parameter gemäß TR LAGA 20 bzw. Verdachtsparameter untersucht. Die entnommene Asphaltprobe weist einen Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) von 12 mg/kg auf und ist damit als bituminös einzustufen. Die bauschutthaltigen Auffüllungen weisen Belastungen auf, die zu einer Einstufung in die Zuordnung Z 1.2 für Bauschutt führen. Das unterhalb der Pflasterdecke anstehende Bettungsmaterial (Stärke ca. 15 bis 25 cm) aus schwarzem Granulat weist Belastungen auf, die in die Einstufung Z 1.2 für Bauschutt führen. Die Beschaffenheit der Auffüllungen in Tiefen von 2 bis 4 m unter Geländeoberkante schwankt zwischen unbelastet (Z 0) und Z 2 für Boden.

Es bestehen somit grundsätzlich keine Beeinträchtigungen in Bezug auf die Folgenutzungen und eine Kennzeichnungspflicht auf Ebene der Bebauungsplanung ist nicht erforderlich. Das gilt grundsätzlich auch für den erweiterten Planbereich im Westen.

Bei zwei dokumentierten Bereichen handelt es sich um die Verdachtsflächen Sternstraße Nr. 8 und Nr. 12 um ehem. Nutzungen zeitlich vor und im Bereich des jetzigen Karstadt. Nach menschlichem Ermessen ist beim Bau des damaligen Karstadts ein umfangreicher Bodenaushub für das Unterschöß erfolgt, so dass evtl. dort vorhandene Schadstoffbelastungen aus den ehem. Nutzungen seinerzeit umfänglich mit ausgehoben wurden.

Der Aushub für das neue Bauvorhaben ist in diesem Bereich (Karstadt) jedoch unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Dabei sind die Untergrundverhältnisse vor dem Hintergrund der beiden o.g. Altlastenverdachtsflächen zu betrachten und zu prüfen, ob ggf. noch Auffälligkeiten vorhanden sind.

Bei den Erd- und Tiefbauarbeiten ist mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Hierbei besteht der Verdacht sowohl auf Bombenblindgänger als auch auf Munition aus Bodenkämpfen und Luftangriffen. Dies gilt sowohl für Arbeiten innerhalb der Baufelder als auch bei Bohrungen in benachbarten Grund wie z. B. dem Vorbohren von Rückverankerungen des Verbaus. In letzterem Fall dürften gegebenenfalls vorab Kampfmittelsondierungen im Bereich der derzeitigen Straßen erforderlich werden.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Untergrunduntersuchungen wurde Grundwasser auf Höhenkote von ca. 100,30 bis 99,70 m +NN vorgefunden. Die langjährigen Grundwasserschwankungen sind schwach ausgeprägt. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von ca. 0,5 m wird empfohlen, zur statischen Bemessungen des Bauwerks einen höchsten Grundwasserstand (HGW) auf Höhenkote 101,00 m +NN anzusetzen.

Die Fließrichtung war am Stichtag des Grundwasserabstichs (19.03.2010) in den Grundwassermessstellen nach Nordwesten zur Kinzig gerichtet. Zur Überprüfung des Befunds wurde noch ein zweiter Grundwassergleichenplan auf Basis der Ruhespiegel nach Abschluss der Bohrungen angefertigt. Dieser zeigt ein Hoch im zentralen Bereich des Freiheitsplatzes in Form einer Scheitelstruktur, so dass sich keine Fließrichtung ableiten lässt. Diese Scheitel ist plausibel, da das Grundwasser im Einflussbereich zweier Vorfluter, der Kinzig im Westen und Norden, sowie des Mains im Süden und Südwesten liegt. Auch die

⁵³ Dr. Thomas Pfirrmann, Dipl.-Ing. Umweltsicherung (März 2010): Geotechnische und umwelttechnische Erkundung, orientierendes Baugrundgutachten und abfalltechnisches Gutachten, Untergrundmodell.

über lange Zeiträume geringen Grundwasserstände wären bei diesen hydrogeologischen Rahmenbedingungen erklärbar.

Gemäß den Angaben des Landschaftsplans der Stadt Hanau⁵⁴ herrscht im Bereich der Hanauer Innenstadt aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine mittlere bis hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers vor. Für die Grundwasserneubildung ist der Freiheitsplatz aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung von rund 90 % weitgehend bedeutungslos.

Die Kinzig umfließt die Hanauer Altstadt im Norden und Westen und liegt in einer Entfernung zum Freiheitsplatz von mindestens 500 m. Südwestlich der Altstadt mündet die Kinzig in den Main, der südlich von Hanau entlang führt. Innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung und Versiegelung des Freiheitsplatzes und seiner Umgebung in der Hanauer Innenstadt bestimmt. So verursachen bebaute Flächen eine verstärkte Erwärmung am Tag und eine verlangsamt nächtliche Abkühlung sowie eine verringerte Luftfeuchte. Der Landschaftsplan der Stadt Hanau ordnet den Geltungsbereich dem „Thermischen Belastungsraum“ mit ungünstigem Bioklima zu. Laut der Umweltprüfung des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main zum vorliegenden Bebauungsplan zählt der Freiheitsplatz zu den Gebieten mit sehr hoher Wärmebelastung bei > 30 Belastungstagen pro Jahr.

Trotz des sehr hohen Versiegelungsgrades von 93 % besitzt der Freiheitsplatz einen umfangreichen Baumbestand mit ca. 100 Bäumen und einer Kronenfläche, die in ihrer Gesamtheit etwa 20 % des Platzes überdeckt. Die Bäume des Freiheitsplatzes entfalten eine zumindest lokal wirksamen bioklimatischen Ausgleich durch Erhöhung der Luftfeuchte, Temperatenausgleich und Frischluftentstehung.

Zur Beurteilung der klimatischen Situation am Freiheitsplatz sowie der Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens liegt eine Expertise⁵⁵ des Deutschen Wetterdienstes vor, welche Anlage der Begründung ist. Diese Expertise stützt sich auf Ergebnisse einer Ortbesichtigung des Deutschen Wetterdienstes sowie des Stadtplanungsamtes Hanau am 24.06.2010, auf das oben genannte Gutachten (DWD, 1992), das Gutachten des Deutschen Wetterdienstes „Meteorologische Daten für Untersuchungen im Rahmen der Stadtplanung von Hanau“ (DWD, 1977), die von der Stadt Hanau zu Verfügung gestellten Planungsunterlagen sowie einschlägige Fachliteratur. Zusätzlich wurden vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) Stundenwerte der auf dem Freiheitsplatz gemessenen Lufttemperatur, relativen Luftfeuchte und Windgeschwindigkeit für den Zeitraum 1981 bis 2009 zur Verfügung gestellt.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage des 1992 erstellten Gutachtens zum Klima der Stadt Hanau (DWD, 1992), einer Ortsbegehung, einem Vergleich der neueren Messungen der Hessischen Landesanstalt für Geologie auf dem Freiheitsplatz mit DWD-Stationen in der Umgebung sowie geeigneter Fachliteratur. Diese Grundlagen führen in Bezug auf die Bestandssituation zu folgenden Ergebnissen:

⁵⁴ Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Stadt Hanau im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (2003).

⁵⁵ Klimatologische Expertise zum Bauvorhaben auf dem Freiheitsplatz in Hanau, Deutscher Wetterdienst, Abteilung Klima- und Umweltberatung, Offenbach, September 2010

Innerhalb der in einem ohnehin recht warmen und windschwachen Gebiet gelegenen Stadt Hanau ist der Freiheitsplatz einer der wärmsten Orte. Aufgrund der umgebenden Bebauung wird zusätzlich die Windgeschwindigkeit noch weiter reduziert. Aufgrund der hohen Temperaturen und der geringen Windgeschwindigkeit ist in Hanau und speziell auch auf dem Freiheitsplatz mit hoher Wärmebelastung zu rechnen. Die Bäume auf dem Freiheitsplatz spielen für das Wohlbefinden der sich dort aufhaltenden Menschen eine wichtige Rolle, da sie vor allem durch ihre Schattenwirkung an heißen Tagen lokal eine deutliche Minderung der Wärmebelastung bieten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild des Freiheitsplatzes ist durch die innerstädtische Lage sowie die derzeitige Nutzung als großflächiger Parkplatz und Busbahnhof mit hohem Versiegelungsgrad und umliegender dichter Bebauung gekennzeichnet. Der umfangreiche Baumbestand des Platzes entfaltet eine das Ortsbild prägende und aufwertende Wirkung. Der Baumbestand des Freiheitsplatzes besitzt nach Aussage des Baumwertgutachtens einen prägenden, gestaltenden und gliedernden Charakter sowie einen positiven Einfluss auf das Kleinklima, insbesondere durch die temperaturlausgleichende Wirkung. Dem Baumbestand wird ein "sehr hohes Maß an Wohlfahrtswirkung" in der Stadt Hanau zugesprochen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Befunde

Im Bereich des Freiheitsplatzes verlief die mittelalterliche Festungsanlage der Hanauer Altstadt. Hier befanden sich Teile der Festungsmauer mit Wassergräben, eine Bastei und ein Geschützturm. Die archäologische Voruntersuchung weist dies anhand von mehreren Schürfungen nach und liefert Hinweise zur Positionierung des historischen Festungsplans innerhalb des Plangebietes.

Identifiziert werden konnten bauliche Einheiten der Festung, die aus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts stammen. Zu ihnen zählt die Festungsmauer der Altstadt und Mauerzüge, die dem großen vorgeschobenen Rondell anzugliedern sind. Auch der Grabenabschnitt zwischen der Festungsmauer und dem nach Süden vorgeschobenen Rondell konnte in einem Ausschnitt untersucht werden. Außerdem scheint sich im Nordenwesten der Untersuchungsfläche die Baugrube zum östlich des alten Zeughauses gelegenen Turm abzuzeichnen. Die Abbruchkronen der Mauern lagen etwa 2 m unterhalb der heutigen Oberfläche. Eingebettet in die Struktur des Rondells wurde ein Ausschnitt der alten Fernstraße Frankfurt – Nürnberg einschließlich eines wannenförmig angelegten Straßengrabens festgestellt.

Neben diesen aus dem Spätmittelalter und der frühen Neuzeit angetroffenen Befundlagen waren auch ein begehbare Kanal mit Revisionsschacht und ein Betonfundament anzutreffen. Der Kanal dürfte auf die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück gehen. Er war im Untersuchungsbereich an die Festungsmauer der Altstadt angesetzt worden, sodass die Festungsmauer eine Kanalwand bildete.

Bei den nachfolgenden Schachtarbeiten zur Tiefgarage sind Bauwerke, welche noch bis zum 2. Weltkrieg bestanden, in einer Abbruchtiefe von weniger als einem Meter zu erwarten. Die Festungsteile die schon im späten 18. und frühen 19. Jahrhundert geschleift wurden, liegen etwa bei 1,2 m bis 2 m unter der heutigen Oberfläche des Platzes. Die Sohle der Festungsgräben und die zugehörigen Mauerwerke sind noch in einer Tiefe von über 3 m anzutreffen. Die eigentlichen archäologischen Grabungen sollen vor Einleitung der Bau-

vorhaben erfolgen. Die einzelnen Verfahrensschritte hierzu werden in enger Abstimmung zwischen der Stadt Hanau und dem Landesamt für Denkmalpflege festgelegt.⁵⁶

In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme des Büros Lorscheider wird eine Einschätzung zur archäologischen Situation im Bereich des Karstadtgebäudes westlich des Freiheitsplatzes gegeben. Hiernach dürften keine archäologischen Befundlagen mehr anzutreffen sein, sofern hier Kellergeschosse vorhanden sind. Beim Ausbruch des bestehenden Gebäudes sind jedoch das Entfernen flacherer Bodenplatten sowie die Baugrubenränder zu beobachten. Es besteht die Möglichkeit, dass beim Abbruch in den Profilen der neuen Baugrube Mauern und sonstige archäologische Strukturen wieder sichtbar werden.

Kulturdenkmale

Der Freiheitsplatz ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“. Mit der Wartehalle des bestehenden Busbahnhofs auf dem östlichen Freiheitsplatzes befindet sich zudem ein Einzelkulturdenkmal innerhalb des Geltungsbereiches.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die folgenden im Sinne des §2.1 HDSchG unter Schutz stehende Kulturdenkmäler: Das Behördenhaus am Freiheitsplatz 2, Wohn- und Geschäftsbauten Am Freiheitsplatz 5 bis 15 sowie Fahrstraße 11 und 13, das DGB-Hochhaus Am Freiheitsplatz 6 sowie das sog. Ypsilon-Haus Am Freiheitsplatz 14.

Nach § 16 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz benötigt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung, wer in der Nähe eines Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Rahmen der Vorbereitung dieses Vorentwurfes wurden gutachterliche Stellungnahmen zum städtebaulichen Denkmalschutz⁵⁷ im Kontext der geplanten Neubebauung auf dem Freiheitsplatz in Auftrag gegeben. Die darin gegebenen Hinweise sind im Abschnitt zu Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Zustands der Umwelt, wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen und durch äußere Einflussfaktoren. Die für das Plangebiet relevanten Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind im Folgenden zusammengefasst:

⁵⁶ Archäologische Ausgrabungen Frank Lorscheider M.A. (März 2010): Bericht zur archäologischen Voruntersuchung, Schürfbeobachtung auf dem Freiheitsplatz, Hanau.

⁵⁷ Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, a.aO.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<p>Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Klima, Grundwasserflurabstand) sowie von der Besiedlung durch Tiere.</p> <p>Pflanzen als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Pflanzen – Mensch, Pflanzen – Tiere.</p> <p>Abhängigkeit der Vegetation von Standortveränderungen durch die intensive bauliche Inanspruchnahme und Nutzung des Gebietes.</p>
Tiere	<p>Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Klima, Wasserhaushalt).</p> <p>Abhängigkeit der Tierwelt von Lebensraumbeeinträchtigungen und Störungen durch die intensive bauliche Inanspruchnahme und Nutzung des Gebietes.</p>
Boden	<p>Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den Wasserhaushalt, Vegetation und Klima.</p> <p>Boden als Standort für Pflanzengesellschaften und als Lebensraum für Bodentiere.</p> <p>Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik).</p> <p>Boden als Schadstoffsene und Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Boden – Pflanzen, Boden – Wasser, Boden – Mensch, Boden – Tiere.</p> <p>Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von der Vegetation.</p> <p>Anthropogene Beeinflussung des Bodens durch großflächige Versiegelung und historische Bebauung und Aufschüttungen.</p>
Grundwasser	<p>Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden, Klima, Vegetation und Nutzung.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung aufgrund bestehender Versiegelung.</p> <p>Abhängigkeit der Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens.</p> <p>Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Pflanzen- und Tierlebensgemeinschaften.</p> <p>Bedeutung von oberflächennahem Grundwasser für die Bodenentwicklung.</p> <p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Grundwasser – Mensch, Grundwasser – Pflanzen.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers.</p>
Luft	<p>Lufthygienische (gesundheitliche) Situation für den Menschen.</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion.</p> <p>Abhängigkeit der lufthygienischen Belastung von klimatischen Besonderheiten.</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium in der Wirkbeziehung Luft – Pflanzen, Luft – Mensch.</p> <p>Anthropogene, insbesondere verkehrsbedingte lufthygienische Belastungen.</p>
Klima	<p>Lokales Klima in seiner ökologischen Bedeutung für den Menschen.</p> <p>Klima als Standortfaktor für Vegetation und die Tierwelt.</p> <p>Abhängigkeit des lokalen Klimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Vegetation und Nutzung.</p> <p>Bedeutung von Waldfläche für den regionalen Klimaausgleich.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des lokalen Klimas durch Bodenversiegelung.</p>

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Landschaft	<p>Abhängigkeit des Landschafts- und Ortsbildes von Boden, Vegetation, Nutzung und kulturellem Erbe.</p> <p>Landschafts- und Ortsbild in seiner Bedeutung für die natürliche Erholungsfunktion.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen des Landschafts- und Ortsbildes aufgrund des derzeitigen Zustandes einer Gewerbebrache.</p>
Mensch	<p>Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen.</p> <p>Tiere, Pflanzen, Wasser und Luft als Lebensgrundlage des Menschen.</p> <p>Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschafts- und Ortsbild. Einschränkung der Erholungseignung aufgrund der Unzugänglichkeit und Ausprägung als Gewerbebrache.</p> <p>Geringe anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumansprüche und Belastungen durch Lärm.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Abhängigkeit von Boden, Wasserhaushalt und Klima.</p> <p>Anthropogene Vorbelastungen anderer Schutzgüter sowie konkurrierende Raumnutzungen.</p>

3. PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1 Auswirkungen auf den Menschen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit erhöhten Lärm- und Staubbelastrungen aus dem Baustellenbetrieb zu rechnen. Hierdurch kommt es, wenn auch zeitlich begrenzt, zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Umfeld des Freiheitsplatzes. Genaue Angaben zur Dauer des Baustellenbetriebs und zum Umfang der baubedingten Lärm- und Staubbelastrungen sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Durch den Baustellenbetrieb ist außerdem mit Erschütterungen im Umfeld des Freiheitsplatzes zu rechnen. Die Immission der Erschütterungen stellt zwar vordergründig eine Beanspruchung der benachbarten Bauwerke dar. Zusätzlich können erschütterungsintensive Bautätigkeiten aber auch durch Anwohner als Belästigung empfunden werden.

Während der Bauphase steht der bisher als Parkplatz und im östlichen Teil als Grünanlage genutzte Freiheitsplatz der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Lärmbelastrungen

Die geplante Neubebauung u.a. mit Einzelhandels- und Kultureinrichtungen sowie dem Neubau der Tiefgarage verbunden mit der Aufgabe der bisherigen Parkplatznutzung wird Veränderungen der Lärmbelastrungen auf dem Freiheitsplatz sowie dessen Umfeld bewirken.

Daher wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Es wurden die Veränderungen der Belastrungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastrungen ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Zum Gewerbelärm wird in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass Im Tagesabschnitt, unter Berücksichtigung eines akustisch dichten Sichtschutzes für die haustechnischen Anlagen auf dem Dach sowie Rangierverkehr und Be- und Entladevorgänge im Inneren der Ladezone im Erdgeschoss bei geschlossenem Tor, die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte aus dem Betrieb des Einkaufszentrums und der Nutzung der Tiefgarage für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und für Kerngebiete von 60 dB(A) tags eingehalten werden.

Für den Nachtabschnitt zeigt sich, dass der Betrieb der haustechnischen Anlagen des Einkaufszentrums sowie die Nutzung der Tiefgarage mit der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung verträglich ist und die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts und für Kerngebiete von 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Verbleibende Richtwertüberschreitungen an einem Gebäude nördlich der Tiefgaragenzufahrt sind nicht relevant, da keine schutzbedürftige Nachtnutzung vorliegt. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt wird festgestellt, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Einkaufszentrums grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30).

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Für die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich überwiegend Zunahmen, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. An zwei Immissionsorten nördlich der Straße Im Bangert sind aufgrund der geänderten Bebauungssituation und dem neuen Verkehrskonzept Zunahmen größer 3 dB(A) zu erwarten. In diesem Bereich werden jedoch die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

An den Gebäuden Bangertstraße 1 und Im Bangert 2 werden in den Erdgeschossen und im 1. Obergeschoss des Gebäudes Im Bangert 2 erstmalig die Immissionsgrenzwerte überschritten. Hier befinden sich in den Erdgeschossen dieser Gebäude zur Zeit keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Zusammenfassend wird durch die schalltechnische Untersuchung festgestellt, dass der Verkehrslärm (Straßenverkehrslärm) überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Flächen sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich überwiegend Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) sowie Abnahmen der Beurteilungspegel. Ausschließlich an einigen Immissionsorten nördlich der Straße Im Bangert, westlich der Steinheimer Straße und südwestlich der Hammerstraße ergeben sich aufgrund der neuen Bebauungssituation und des Verkehrskonzeptes deutlich höhere Zunahmen. Diese Zunahmen sind jedoch zu relativieren, da aus Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und für den Verkehrslärm eine entsprechende Abwägung erfolgt ist. Die jeweilig geltenden Sanierungsgrenzwerte werden nicht erreicht.

Luftschadstoffe

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Luftschadstoffuntersuchung⁵⁸ durchgeführt. Darin wurden die Auswirkungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen aufgezeigt und bewertet. Für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen wurden die aktuellen Grenz- und Immissionswerte herangezogen (EU-Richtlinien, 39. BImSchV). Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Benzol. Im Bereich des Freiheitsplatzes befindet sich eine Messstation der Luftüberwachung Hessen, die zur Plausibilitätsprüfung des Rechenmodells herangezogen wurde.

Für die Berechnung der Abgasemissionen wurde das Bezugsjahr 2010 zugrunde gelegt. Damit ist sichergestellt, dass die verwendeten Emissionen auf der sicheren Seite liegen, auch wenn die Abnahmen der Emissionsfaktoren (EFA) aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem Umfang eintreten sollten, wie sie für künftige spätere Jahre prognostiziert werden. Für den NO₂-Jahresmittelwert wurde zusätzlich zur Abschätzung der Tendenzen zukünftiger Jahre das Bezugsjahr 2015 verwendet.

Werden die Gesamtemissionen im Untersuchungsgebiet betrachtet, so sind im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall Zunahmen der Gesamtemissionen im Untersuchungsgebiet von 2,4 % für den Schadstoff CO₂, 2,8% für PM_{2,5}, 13,5% für PM₁₀, 16,3% für NO₂ sowie 130,5 % für Benzol zu erwarten.

Immissionsseitig ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung des Plangebiets festzustellen, dass für die untersuchten Schadstoffkomponenten Benzol sowie Feinstaub(PM₁₀) und Feinstaub(PM_{2,5}) die derzeit bzw. ab 2015 geltenden Grenzwerte sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall überall eingehalten werden. Dies ist auch für den Stundenmittelwert der Stickstoffdioxid-Immissionen der Fall. Für den Jahresmittelwert der Stickstoffdioxid-Gesamtbelastungen zeigt sich dagegen, dass im Untersuchungsgebiet der Grenzwert gemäß 39. BImSchV von 40 µg/m³ nicht überall an der Straßenrandbebauung eingehalten wird. Dies ist bereits im Prognose-Nullfall gegeben. Die Grenzwertüberschreitungen im Prognose-Nullfall betreffen vor allem die Nordstraße, die Mühlstraße, die Bangertstraße, die Fahrstraße und die Hospitalstraße. Ab dem 2. Obergeschoss wird der Grenzwert im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten.

Im Prognose-Planfall unter Verwendung des EFA-Bezugsjahres 2010 sind überwiegend Abnahmen des NO₂-Jahresmittelwertes zu erwarten. Zunahmen sind lediglich an der Bebauung in der Nordstraße, des nordöstlichen Freiheitsplatzes sowie der Straße Im Bangert festzustellen. Letztere weist keine Grenzwertüberschreitungen auf. Dagegen führt die Zunahme der Gesamtbelastung am Freiheitsplatz und der Nordstraße zu Überschreitungen des zulässigen Grenzwertes. Diese sind bis zum 2. Obergeschoss feststellbar.

Wird das EFA-Bezugsjahr 2015 für den Prognose-Planfall zugrunde gelegt, sind deutliche Abnahmen der NO₂-Immissionen gegenüber dem Prognose-Nullfall an der Straßenrandbebauung zu erkennen. Im Erdgeschoss wird der Grenzwert noch in der Nordstraße, der Fahrstraße und in der Hospitalstraße überschritten. In den darüberliegenden Geschossen der Straßenrandbebauung wird mit gerundet 40 µg/m³ der zulässige NO₂-Grenzwert knapp eingehalten.

⁵⁸ LA/IRM CONSULT GmbH (2011): Luftschadstoffuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau.

Für die Bewertung der verbleibenden Grenzwertüberschreitungen ist festzustellen, dass gemäß 39. BImSchV der Ort von Probenahmestellen im Allgemeinen so zu wählen ist, dass die Messung von Umweltzuständen, die einen sehr kleinen Raum in ihrer unmittelbaren Nähe betreffen, vermieden wird. Dies bedeutet, dass der Ort der Probenahmestelle so zu wählen ist, dass die Luftproben für die Luftqualität eines Straßenabschnitts von nicht weniger als 100 Meter Länge bei Probenahmestellen für den Verkehr repräsentativ sind. Dementsprechend sind kleinräumig auftretende Grenzwertüberschreitungen an Straßenabschnitten mit einer Ausdehnung von weniger als 100 Metern Länge nicht beurteilungsrelevant im Sinne der 39. BImSchV.

Ergänzend ist anzumerken, dass in der vorliegenden Untersuchung von dem konservativen Ansatz ausgegangen wurde, dass die großräumige Hintergrundbelastung konstant bleibt. Tatsächlich ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund emissionsmindernder Maßnahmen zur flächendeckenden Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV in den kommenden Jahren eine Abnahme der großräumigen Hintergrundbelastungen zu erwarten ist. Dies wird voraussichtlich auch zu einer Abnahme der Stickstoffdioxid-Hintergrundbelastungen führen, so dass die tatsächlichen Gesamtbelastungen geringer ausfallen werden als hier dargestellt.

Abschließend ist für die vorliegende Planung festzustellen, dass in großen Teilen des Untersuchungsgebietes eine Abnahme der Straßenverkehrsbelastungen zu erwarten ist. In diesen Bereichen ist auch mit einer Abnahme der Luftschadstoffimmissionen zu rechnen, so dass dort derzeit vorhandene Überschreitungen des Grenzwertes für den NO₂-Jahresmittelwert künftig vermieden werden.

Zunahmen, die den Grenzwert überschreiten, ergeben sich im Wesentlichen nur nördlich des ZOB aufgrund der Konzentration des Busverkehrs in diesem Bereich und entlang der Nordstraße. Für das Jahr 2015 ist dagegen eine Verschlechterung gegenüber dem heutigen Zustand nicht mehr gegeben.

Insgesamt überwiegen die Vorteile der vorliegenden Planung, so dass verbleibende Grenzwertüberschreitungen – insbesondere aufgrund der Kleinräumigkeit der Überschreitungen – zu relativieren sind.

Geruchsbelastungen

Durch den Betrieb des Einzelhandelszentrums sind in geringem Umfang auch Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen. Erhebliche Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen sind daraus jedoch nicht abzuleiten.

Verschattung

Im Rahmen eines Fachgutachtens⁵⁹ wurde die Veränderung der Verschattungs- bzw. Besonnungssituation durch den Neubau des geplanten Einkaufszentrums im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Freiheitsplatz 14 untersucht. Die andere Wohnbebauung ist hinreichend weit entfernt oder es sind nur Nordfassaden betroffen, so dass kein maßgebender Einfluss auf die Besonnung zu erwarten ist. Die Ermittlungen beschränken sich auf die Obergeschosse des betreffenden Wohngebäudes, im Erdgeschoss liegt keine Wohnnutzung vor.

⁵⁹ LAIRM CONSULT GmbH (2011): Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ der Stadt Hanau.

Vorab ist festzustellen, dass es hinsichtlich der Beurteilung einer Verschattung von Gebäuden und Grundstücken derzeit keine verbindlichen Grenzwerte gibt. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen somit prinzipiell abwägungsfähig.

Die Beurteilung erfolgte durch einen Vorher-Nachher-Vergleich sowie anhand der Richtwerte gemäß DIN 5034-1 (1999), des aktuellen Entwurfs der Neufassung der DIN 5034-1 (2010) sowie weiterer Regelwerke. Diese Richtwerte gelten jedoch nur für die Besonnung von Fenstern von Wohnräumen, für die Beurteilung einer Verschattungssituation von Außenwohnbereichen (z. B. Balkone) sind sie nicht geeignet.

Das Fachgutachten stellt im Ergebnis zusammenfassend fest, dass sich Abnahmen der potenziell möglichen Besonnungstunden auf das Winterhalbjahr beschränken. Auch wenn Abnahmen rechnerisch teilweise bis zum 7. Obergeschoss zu erkennen sind, werden die üblichen Kriterien einer Mindestbesonnung überwiegend eingehalten. In den Wohnungen vom 1. bis 4. Obergeschoss werden einige Kriterien nicht erfüllt. Für die Außenwohnbereiche (Balkone) sind keine relevanten Verschlechterungen zu erwarten, da sich die Nutzung üblicherweise auf das Sommerhalbjahr beschränkt.

Bei der Bewertung der vorliegenden Situation ist ergänzend zu beachten, dass sich das Plangebiet in einem innerstädtischen Bereich mit mehrgeschossiger Bebauung befindet. In derartigen Lagen ist eine Verschattung insbesondere der unteren Geschosse daher grundsätzlich nicht auszuschließen und eher ortsüblich. Die Verschlechterungen im Winterhalbjahr sind daher zu relativieren, insbesondere da den üblichen Kriterien an eine Mindestbesonnung überwiegend weiterhin entsprochen wird.

Aufenthaltsqualität

Die öffentliche Grünfläche mit seinem Altbaumbestand im Westen des Freiheitsplatzes wird von der geplanten Neubebauung in Anspruch genommen. In dieser Stelle gehen Freiflächen mit vergleichsweise hoher Aufenthaltsqualität und mit klimatischen Ausgleichsfunktionen verloren. Durch die Gestaltung des Stadtplatzes im südöstlichen Bereich wird aber ein neuer attraktiver Aufenthaltsraum mit hoher Anziehungskraft und neu gepflanzten Bäumen geschaffen. Durch die geplante Neubebauung ergeben sich wesentliche Veränderungen der bestehenden Platzsituation und Blickbeziehungen. Es ist beabsichtigt, dem neu entstehenden Quartier durch Ausbildung mehrerer Baukörper einen gassenartigen, altstadttypischen Charakter zu verleihen.

3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase kann es durch die Baufeldfreimachung und insbesondere durch Baumfällungen zu Verletzungen, Tötungen und Störungen vorkommender Tiere kommen. Diese Beeinträchtigungen können durch Begrenzung der Baumfällungen und auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode und Winterruhe vermieden werden. Das bioökologische Gutachten empfiehlt hierfür den Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November, da dann die Fortpflanzungsquartiere verlassen und die Winterquartiere noch nicht aufgesucht wurden. Bei Baumfällungen in den Wintermonaten ist die Untersuchung größerer Baumhöhlen auf überwinternde Fledermäuse erforderlich.

Auswirkungen auf gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse durch den Abriss des leerstehenden Karstadtgebäudes sind nicht zu erwarten. Hierzu wurde eine Untersuchung des Gebäudes durchgeführt und keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von

Vögeln oder Fledermäusen festgestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat daraufhin einem evtl. Abbruch des Gebäudes aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen lassen sich keine Konflikte mit den speziellen artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennen, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Neubebauung und Umgestaltung des Freiheitsplatzes verursacht den Verlust der vorhandenen öffentlichen Grünflächen und des Baumbestandes im Westen des Platzes sowie innerhalb des Parkplatzareals. Auf den zum Bau der Tiefgarage gekennzeichneten Flächen im Osten des Platzes sowie im Bereich der Straße „Am Freiheitsplatz“ wird ebenfalls die Fällung der vorhandenen Bäume erforderlich. Inwieweit ein Teil des Baumbestandes in Randbereichen des Freiheitsplatzes sowie entlang der Straße „Am Freiheitsplatz“ erhalten bleiben, ist zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht entgeltig geklärt.

Der gegenwärtige Stand des Freiflächenkonzeptes für den Freiheitsplatz sieht die Lindenreihe im Süden des Freiheitsplatzes, eine der großkronigen Platanen innerhalb der bestehenden Grünanlage sowie einen Teils der Schnurbäume östlich des Busbahnhofes zum Erhalt vor. Der Entwurf des Bebauungsplans setzt ausgehend vom Stand des Freiflächenkonzeptes insgesamt 23 Bäume zum Erhalt fest.

Die nachfolgende Berechnung geht aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans von einem vollständigen Verlust der Grünflächen mit insgesamt 2.924 m² und des nicht zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes mit einer gesamten Kronenfläche von ca. 4.698 m² aus. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in der nachfolgenden Tabelle bei Durchführung der Planung berücksichtigt.

Für die Neubebauung im Kerngebiet MK1 ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für notwendige Dachaufbauten sowie Flächen für mögliche Photovoltaik-Anlagen. Da aufgrund dieser Festsetzung keine Flächenangabe für die zukünftige Dachbegrünung ableitbar ist, kann diese hier zunächst nicht in die Berechnung des Wertverlustes bei Durchführung der Planung aufgenommen werden.

Nutzungstypen nach Durchführung der Planung		WP / m ²	Fläche	Wertpunkte
04.110	Einzelbäume einheimisch, Obstbäume	31	304 m ²	9.424
04.120	Einzelbäume nicht einheimisch	26	1.069 m ²	27.794
10.510, 10.520	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Beton, Asphalt, Pflaster)	3	25.889 m ²	77.667
10.710	Überbaute Flächen nicht begrünt	3	16.100 m ²	48.300
Korrektur			- 1.373 m ²	
Gesamt			41.989 m ²	163.185
Ausgangszustand (Übertrag aus Kap. 2.2)				319.555
Änderung durch Auswirkung der Planung				- 156.370

Nach dem Wertpunkteverfahren der hessischen Kompensationsverordnung wird bei dem gegenwärtigen Planungsstand folglich ein Lebensraumverlust von 156.370 Wertpunkten

verursacht. In diesem Umfang werden Kompensationsmaßnahmen mit funktionalem und räumlichen Bezug zum Eingriff erforderlich.

Der Baumbestand ist zum überwiegenden Teil (bei einem Stammumfang über 60 cm) durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützt. Für die Fällung geschützter Bäume wird eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

3.3 Auswirkungen auf den Boden

Baubedingte Auswirkungen

Beim Bau des Einzelhandelszentrums bzw. der Tiefgarage fallen erhebliche Aushubmengen an. Der Bodenaushub ist sachgerecht zu verwerten. Angaben zu Entsorgung und ggf. Wiedereinbau vor Ort sowie zur Baustellenlogistik können zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht getroffen werden.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf dem Freiheitsplatz wird durch Festsetzung der Kerngebiete eine umfangreiche Bebauung ermöglicht. Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Kerngebiete Grundflächenzahlen von 0,9 (MK1) und 1,0 (MK2, MK 3 und MK 4) festgesetzt. Da eine Überschreitung der GRZ in MK1 bis zu 1,0 zugelassen wird, ist auch hier von einer vollständigen Bodenversiegelung auszugehen. Des Weiteren werden Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Auch hier ist von einer vollständigen Versiegelung auszugehen. Gegenüber dem Ausgangszustand mit einer Versiegelung von 38.985 m² wird somit bei Durchführung der Planung eine Neuversiegelung von 3.004 m² verursacht. In diesem Umfang führt die Planung zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Nutzungstyp	Abflussbeiwert	Fläche Versiegelung	
Kerngebiete	1	16.100 m ²	16.100 m ²
Verkehrsflächen	1	25.889 m ²	25.889 m ²
Gesamt		41.989 m ²	41.989 m ²
Vorversiegelung (Übertrag aus Kap. 2.3)			38.985 m ²
Neuversiegelung bei Durchführung der Planung			+ 3.004 m²

3.4 Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen

Das hydrologische Gutachten⁶⁰ zeigt anhand der durchgeführten Grundwassermodellierung, dass eine Wasserhaltung ohne Dichtelemente massive Absenkungen im Umfeld der Baumaßnahme von bis zu 3,5 m zur Folge hätte. Aufgrund der sensiblen Umfeldbebauung ist nach Ansicht des Gutachtens eine Wasserhaltung ohne seitliche Baugrubenabdichtung (z.B. Spund-/Dichtwand) nicht durchführbar. Unter Berücksichtigung einer Spund-/Dichtwandumschließung bis in die Trennschicht (93 m ü.NN) resultieren lediglich geringe Absenkungen

⁶⁰ GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (2011): Hydrogeologisches Gutachten zum Neubau des Einkaufszentrum Freiheitsplatz in 63450 Hanau.

von ca. 0,02 m im östlichen Bereich (Anstrom) und von 0,28 m im westlichen Bereich (Abstrom). Aufgrund der resultierenden relativ geringen festgestellten Absenkungsbeträge im direkten Umfeld des Baukörpers wird diese Variante zur Herstellung des Bauwerks favorisiert.

Die spätere Entwässerung der Baugrube erfolgt innerhalb des wasserdichten Verbaus, so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung als auch des umgebenden Baumbestandes ausgeschlossen werden kann. Die Dichtigkeit des Verbaus wird durch Grundwassermessstellen außerhalb des Verbaus, deren Wasserstände täglich zu dokumentieren sind, überprüft. Beweissicherungsverfahren an den umliegenden Gebäuden sind zur Kontrolle durchzuführen. Im Rahmen der noch durchzuführenden detaillierten Baugrunderkundung ist die flächenhafte Verbreitung der Trennschicht (Schluffschicht) nachzuweisen. Ggf. vorhandene größere Fehlstellen sind durch Injektion zu schließen. Vor Herstellung des Verbaus ist der hydraulische Grundbruch nach Aushub des Bodens mit laufender Wasserhaltung zu berechnen. Ggf. sind hier unter Inkaufnahme höherer Fördermengen Entlastungsbohrungen oder Kiessäulen erforderlich. Die Einleitbedingungen für das geförderte Grundwasser sind insbesondere aufgrund der bekannten LCKW-Belastungen mit der Stadt Hanau im Vorfeld abzustimmen. Die Entnahme und Einleitung des Grundwassers bedarf zudem der Genehmigung durch die Stadt Hanau.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinflussung der Grundwasserstände durch die Baumaßnahme ist auch bei Verbleib der Spund-/Dichtwände im Untergrund im Rahmen der Grundwassermodellierung nur in sehr geringem Umfang feststellbar. Relevante Auswirkungen auf die Bebauung und den Baumbestand im Umfeld sind aufgrund der sehr geringen Wasserstandsänderungen durch die geplante Baumaßnahme somit auch anlagenbedingt nicht zu befürchten.

Die mit der geplanten Bebauung und Umgestaltung des Freiheitsplatzes verursachte Neuversiegelung im Umfang von 3.000 m² verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser und führt damit zu einer gegenüber dem Ausgangszustand zusätzlichen Reduzierung der Grundwasserneubildung im Gebiet.

3.5 Auswirkungen auf Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit erhöhten Staubbelastungen aus dem Baustellenbetrieb zu rechnen. Hierdurch kommt es, wenn auch zeitlich begrenzt, zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Umfeld des Freiheitsplatzes. Genaue Angaben zur Dauer des Baustellenbetriebs und zum Umfang der baubedingten Staubbelastungen sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das lokale Klima auf dem Freiheitsplatz und seinem weiterem Umfeld wird durch die innerstädtische Lage mit dichter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad bestimmt. Die prognostizierte Neuversiegelung im Umfang von rund 3.000 m² bewirkt allein keine erhebliche Veränderung der klimatischen Verhältnisse. Im Zusammenhang mit den erforderlichen Baumfällungen (Verlust von rund 4.600 m² Kronenfläche) ist hingegen ein Verlust klimatischer Ausgleichswirkung in Form verringerter Erwärmung, erhöhter Luftfeuchte und Frischluftentstehung zu erwarten. Durch die extensive Dachbegrünung auf einem Teil der im Kerngebiet neu entstehenden Gebäude kann ein wertvoller lokalklimatischer Ausgleich geschaffen werden.

Die vorliegenden Expertisen⁶¹ des Deutschen Wetterdienstes zur Beurteilung der klimatischen Situation am Freiheitsplatz sowie der Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens kommt in Bezug auf die Realisierung des Vorhabens zu den folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der geplanten Maßnahmen soll ein großer Teil des Baumbestandes in der Westhälfte des Freiheitsplatzes abgeholzt und durch einen Gebäudekomplex ersetzt werden. Vor allem im östlichen Teil des Platzes sollen nach den Planungsunterlagen neue Bäume gepflanzt werden. Folgende Aussagen bezüglich zu erwartender klimatologischer Auswirkungen können gemacht werden. Abgesehen von evtl. zwischen den Gebäuden auftretenden Düseneffekten, ist durch die Bebauung insgesamt eine weitere leichte Reduktion der Windgeschwindigkeit und damit der Durchlüftung des Platzes zu erwarten.

Im Bereich der geplanten Gebäude entsteht eine „Straßenschluchten-Geometrie“. Welche Auswirkungen dies hat, hängt unter anderem von dem Verhältnis von der Höhe der Gebäude H zu ihrem Abstand W ab. Geht man von einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 17 m und einem Abstand von 10 m bis 20 m aus ergeben sich Werte für H/W von ca. 0,8 bis 1,7. Untersuchungen von HAMDl und SCHAYES (2007) für die Stadt Basel, ergaben bei einer Erhöhung von H/W von 0,43 auf 1,5 eine Erhöhung der Temperatur bei Nacht um bis etwa 1 K und eine Reduktion um ca. 0,6 K bei Tag. Dabei wurde aber von sonst gleichen Bedingungen ausgegangen.

Weitere, signifikante Sensitivitäten bestehen nach HAMDl und SCHAYES (2007) gegenüber der Wärmeleitfähigkeit, der Albedo und der Wärmekapazität des verwendeten Baumaterials und Straßenbelags. Eine Erhöhung der Albedo (z.B. durch einen hellen Anstrich) hat immer einen kühlenden Effekt. Bei den anderen Eigenschaften ist eine kühlende Wirkung bei Tag in der Regel mit einer wärmenden Wirkung bei Nacht verbunden und umgekehrt.

Der aktuell vorhandene Baumbestand, der zum großen Teil wegfallen soll, sowie die geplanten neu zu pflanzenden Bäume haben vor allem durch ihren Schattenwurf an Tagen mit hohen Temperaturen und starker Sonneneinstrahlung einen positiven Effekt. Vor allem größere Baumgruppen können hier zumindest lokal zu einer spürbaren Entlastung führen und so den Aufenthalt auf dem Platz deutlich angenehmer machen.

Der im Planzustand insgesamt reduzierte Baumbestand im westlichen Teil des Freiheitsplatzes lässt außerdem eine verminderte Verdunstung erwarten, was zu niedrigeren Luftfeuchten und höheren Temperaturen führen kann. Wie groß dieser Effekt sein wird, lässt sich aber nur schwer abschätzen. Maßnahmen wie eine Dach- und Fassadenbegrünung könnten hier eine kompensierende Wirkung haben.

In den Bereichen des Platzes, wo bisher keine Bäume standen, und die mit Bäumen bepflanzt werden sollen, ist durch die erhöhte Verdunstung und vor allem die Schattenwirkung hinsichtlich der Wärmebelastung zumindest lokal ein positiver Effekt zu erwarten. Dabei kommt es aber auf die Anzahl, Größe, Anordnung und Art der Bäume an.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch die geplanten Maßnahmen vor allem lokale Effekte zu erwarten sind. Aufgrund des geplanten Gebäudekomplexes im Westteil des Platzes ist dort im Bereich der Straße am „Am Freiheitsplatz“ mit einer leichten Erhöhung der

⁶¹ Klimatologische Expertise zum Bauvorhaben auf dem Freiheitsplatz in Hanau, Deutscher Wetterdienst, a.a.O; klimatische Expertise zur Erweiterung des Bauvorhabens auf dem Freiheitsplatz in Hanau.

Temperatur und damit der Wärmebelastung im Sommer zu rechnen. Wie stark diese zu verschiedenen Tageszeiten ausfällt, hängt auch von den verwendeten Materialien ab und ist mit der vorhandenen Datenbasis nicht abzuschätzen. Vor allem durch ihre Schattenwirkung spielen Bäume im Sommer eine wichtige Rolle für das Komfortempfinden der sich auf dem Platz aufhaltenden Personen. Dies sollte bei der Neugestaltung des Platzes berücksichtigt werden.

Bei der Bewertung der geplanten Maßnahme ist zu beachten, dass das Klimagutachten von 1992 ergeben hat, dass die Innenstadt von Hanau stark wärmebelastet ist. Entsprechend wurde empfohlen, Maßnahmen durchzuführen, die zu einer besseren Durchlüftung und einer Reduktion der Wärmebelastung beitragen, nämlich eine Entsiegelung von Flächen sowie, wo möglich, eine flächenhafte Begrünung, z.B. (da nur wenige freie Flächen zur Verfügung stehen), in Form einer Dachbegrünung.

Auch wenn die geplante Maßnahme auf dem Freiheitsplatz voraussichtlich zu keiner weitreichenden Verschlechterung der klimatologischen Gegebenheiten in der Innenstadt führen wird, muss doch festgestellt werden, dass sie nicht den gegebenen Empfehlungen entspricht und voraussichtlich eben auch keine Verbesserung der belastenden Verhältnisse bewirken wird.

Das Gutachten zur Erweiterung der Bebauung nach Westen kommt zu dem Ergebnis, dass die klimatischen Auswirkungen dieser Maßnahme am Freiheitsplatz einschließlich des Erweiterungsvorhabens auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung auf dem Planungsareal sowie der umliegenden dichten und zu einem großen Teil geschlossenen Bebauung als insgesamt gering und lokal sehr begrenzt einzuschätzen ist.

Es wird auch darauf verwiesen, dass es eine weitere Verdichtung der Bebauung in der durch eine schlechte Belüftung und einen deutlichen Wärmeinseleffekt gekennzeichneten Innenstadt von Hanau darstellt und nicht zur Entlastung beiträgt. Bei mehreren derartigen Maßnahmen in der Innenstadt von Hanau wird es dann doch zu einer spürbaren Erhöhung der Belastung kommen können.

Die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Veränderungen der Belastung mit Luftschadstoffen sind bereits in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes „Auswirkungen auf den Menschen – Luftschadstoffe“ ausgeführt.

3.6 Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird das Ortsbild im Bereich des Freiheitsplatzes durch die großflächige Baustelle sowie durch weithin sichtbare Kräne geprägt.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Neubebauung und Umgestaltung des Freiheitsplatzes verursacht den Verlust der vorhandenen öffentlichen Grünflächen und des Baumbestandes im Westen des Platzes sowie innerhalb des Parkplatzareals. Auf den zum Bau der Tiefgarage gekennzeichneten Flächen im Osten des Platzes sowie im Bereich der Straße „Am Freiheitsplatz“ wird ebenfalls die Fällung der vorhandenen Bäume erforderlich. Inwieweit ein Teil des Baumbestandes in Randbereichen des Freiheitsplatzes sowie entlang der Straße „Am Freiheitsplatz“ erhalten bleiben, ist zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht entgültig geklärt. Durch die Gestaltung des Stadtplatzes mit umfangreichen Baumpflanzungen im östlichen Teil des Freiheitsplatzes werden neue attraktive und das Ortsbild in der Hanauer Innenstadt positiv wirksame Bereiche geschaffen.

Durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe für die Kerngebiete MK 1 und MK 3 von 121,60 m über NN, das entspricht ca. einer Höhe von ca. 16,50 bis 17,50 m über dem vorhandenen Gelände, werden über die umliegenden Bebauung hinausreichende Gebäude und dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Ortsbildes in der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“ minimiert.

Der Bereich gegenüber der Kirche im MK 2 wird mit einer Traufhöhe festgesetzt, um denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen. Insgesamt wird für das MK 2 Gebiet eine Höhe von 119,10 m über NN, also gegenüber dem MK 1 und 3 um 2,50 m abgesenkt, festgesetzt.

3.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes haben im Bereich des Freiheitsplatzes eine besondere Bedeutung. Neben den Kenntnissen zur mittelalterlichen Festungsanlage gibt es möglicherweise auch Hinweise auf eine frühgeschichtliche Siedlung. Vor den eigentlichen Bauarbeiten sind daher Grabungsarbeiten erforderlich. Eine baubegleitende archäologische Untersuchung wird nicht möglich sein. Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege stehen die Belange des archäologischen Denkmalschutzes einer Bebauung des Freiheitsplatzes grundsätzlich nicht im Wege.

Während der Bauphase ist mit Erschütterungen zu rechnen, die grundsätzlich eine Beanspruchung der benachbarten Bauwerke wie Wohngebäude, technische Anlagen oder denkmalgeschützter Gebäude darstellen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die bautechnischen Nachweise bzw. eine Beweissicherung dafür zu erbringen, dass durch die Arbeiten keine Schäden der umgebenden Bausubstanz auftreten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Freiheitsplatz als Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“ wird durch die geplante Bebauung in seiner Gestalt und Ausdehnung erheblich verändert. Eine Platzsituation bleibt lediglich in seinem östlichen Teil erhalten. Das denkmalgeschützte Wartehalle des Busbahnhofs wird im Zuge der Umgestaltungen zurückgebaut. Die historischen Festungsanlagen werden überbaut und teilweise beseitigt.

Für die Bebauung und Umgestaltung des Freiheitsplatzes wird gemäß § 16 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurden gutachterliche Stellungnahmen zum städtebaulichen Denkmalschutz⁶² im Kontext der geplanten Neubebauung auf dem Freiheitsplatz in Auftrag gegeben. Ziel der Stellungnahmen ist eine Wertung der vorgesehenen Bebauung für das Literaturquartier unter der Fragestellung des Städtebaulichen Denkmalschutzes und des bestehenden Ensembleschutzes für den Freiheitsplatz. Die gutachterlich durchgeführte Strukturanalyse umfasst die historischen Stadtpläne und Planungen der Wiederaufbauphase, den Baubestand um den Freiheitsplatz und die Planungen für die Neubebauung. Im Ergebnis kommt die gutachterliche Stellungnahme zu dem Schluss, dass städtebaulicher Denkmalschutz nicht das Bewahren oder Rekonstruieren einer der fünf historisch unterschiedlichen Stadtgrundrisslösungen des Bereiches Freiheitsplatz sein kann. In Fortsetzung der stetigen Veränderung und Anpassen an die Erfordernisse der Zeit erscheint eine Neuinterpretation dieses Stadtraums folgerichtig. Eine im Maßstab

⁶² Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Freiheitsplatz, Innenstadt Hanau, a.a.O.

verträgliche Platzbebauung, die neue gewerbliche und kulturelle Funktionen auf den Freiheitsplatz bringt, wird durch das Gutachten befürwortet. Voraussetzung aber ist eine maßstabsgerechte Bezugnahme auf den vorhandenen Baubestand.

Diesen Anforderungen war die Planung zum Stand Vorentwurf aus gutachterlicher Sicht nicht im ausreichenden Maße nachgekommen. Deshalb wurden viele der Anregungen verbindlich in die aktuelle Planung aufgenommen. Im Einzelnen erfolgte:

- die Festsetzung eines begrünten Daches für das Literaturquartier (textliche Festsetzung Nr. 7.2)
- die Überbrückung der Straße Am Freiheitsplatz West darf maximal nur noch 14,50 m Breite aufweisen (textliche Festsetzung Nr. 2.6)
- die Anlieferverkehre erfolgen konzentriert über eine Zufahrt, die in die Fassade integriert ist (Festsetzung des Zufahrtsbereiches in der Planzeichnung und Ausschlüsse anderer Zufahrten).
- Die Nachbarschaft zum Denkmal „Kirche Mariae Namen“ wird gezielt hinsichtlich der Anforderungen des Denkmalschutzes gestaltet. Dazu gehört die Platzbildung zwischen dem Denkmal und dem Vorhaben durch die Festsetzung von Baulinien (Planzeichnung) und einer zwingenden Traufhöhe (textliche Festsetzung Nr. 3.5).
- Das Baugebiet MK 2 wurde sowohl von der Geschossigkeit (zweigeschossig, Planzeichnung) als auch von der Höhe deutlich abgesenkt (textliche Festsetzung 3.3)
- Im nördlichen Bereich der Steinheimer Straße wird durch einen Versatz der Baugrenze entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung eine Torsituation vor dem Dechant-Theodor-Weidner-Platz (Planzeichnung) geschaffen.
- Die Sicherstellung von Bestandsbäumen im Bebauungsplan (Planzeichnung) und insbesondere einer raumwirksamen Platane im zukünftigen Haupteingangsbereich des Einkaufszentrums.
- Die Sicherstellung der Gestaltungsqualität der Fassaden erfolgt in einem eigenen Vertragswerk zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hanau.

Die Aspekte und Anforderungen des städtebaulichen Denkmalschutzes werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung sichergestellt.

**4. PROGNOSE DER UMWELTWIRKUNGEN BEI
 NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen der bisherigen Gestalt und Nutzung des Freiheitsplatzes auszugehen. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen kann angenommen werden, dass die öffentliche Grünanlage sowie der Baumbestand erhalten blieben. Die prognostizierte Neuversiegelung und der damit verbundene Lebensraumverlust sowie die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung würde nicht stattfinden. Die von der Stadt Hanau mit der Umgestaltung des Freiheitsplatzes angestrebten städtebaulichen Ziele könnten nicht realisiert werden.

5. MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER UMWELTWIRKUNGEN

Die Stadt Hanau geht davon aus, dass es sich bei dem Freiheitsplatz um eine Außenbereichslage nach § 35 BauGB umgeben von Innenbereichslagen nach § 34 BauGB handelt. In diesem Fall ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

In diesem Sinne stellt bereits die Standortwahl eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Umweltwirkungen dar. Durch die vorliegende Planung werden innerstädtische Flächen mit erheblichen Vorbelastungen durch Versiegelung, Lebensraumverlust und insbesondere verkehrsbedingten Störungen beansprucht. Damit wird die Inanspruchnahme von weniger vorbelasteten Flächen und damit verbundene erheblichere Umweltauswirkungen vermieden.

Durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe für die Kerngebiete von 121,60 m üNN werden über die umliegenden Bebauung hinausreichende Gebäude und dadurch bedingte Beeinträchtigungen des Ortsbildes in der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“ vermieden.

Um während der Bauarbeiten erhebliche Grundwasserabsenkungen im Umfeld des Freiheitsplatzes zu vermeiden, wird eine seitliche Baugrubenabdichtung (z.B. Spund-/Dichtwand) bis in die Trennschicht (93 m ü.NN) durchgeführt. Relevante Auswirkungen auf die Bebauung und den Baumbestand im Umfeld sind aufgrund der damit sehr geringen Wasserstandsänderungen durch die geplante Baumaßnahme nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan setzt, auf Grundlage des vorläufigen Standes des Freiflächenkonzeptes, insgesamt 23 Bäume auf dem Freiheitsplatz und den umgebenden Verkehrsflächen zum Erhalt fest. Hierzu gehören die Lindenreihe im Süden des Freiheitsplatzes, eine der großkronigen Platanen innerhalb der bestehenden Grünanlage sowie ein Teil der Schnurbäume östlich des Busbahnhofes. Durch den teilweisen Erhalt des Baumbestandes können die mit den Baumfällungen verbundenen Beeinträchtigungen von Lebensräumen sowie klimatischen Ausgleichsfunktionen verringert werden.

Für die Minderung der durch Neubebauung und Verlust der Grünflächen verursachten Umweltwirkungen wird auf einem Teil der im Kerngebiet entstehenden Gebäude eine extensive Dachbegrünung durchgeführt. Die auf den Gebäuden angelegten Vegetationsflächen entfalten eine ausgleichende Wirkung auf die lokalen Klimaverhältnisse.

Da Vorkommen von Fledermausquartieren in einzelnen Bäumen nicht endgültig ausgeschlossen werden können und aus Gründen des allgemeinen Vogelschutzes, werden Baumfällarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchgeführt und größere Baumhöhlen bei Fällarbeiten in den Wintermonaten zuvor auf Fledermausquartiere hin untersucht. Sollte ein Winterquartier vorhanden sein, erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die in Abschnitt 3.1 des Umweltberichtes beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung betreffen den Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung und der Lokalen Klimaverhältnisse durch Bebauung und Neuversiegelung sowie durch die erforderlichen Baumfällungen. Der Umfang der Eingriffe wurde mit einer Neuversiegelung von 3.004 m², einem Lebensraumverlust von 156.370 Wertpunkten sowie einen Baumverlust von rund 80 Bäumen beziffert.

Um einen möglichst funktionalen und räumlichen Bezug zum Eingriff zu gewährleisten, sind für die Kompensation vorrangig Baumpflanzungen und die Schaffung bzw. Aufwertung von Grünanlagen auf dem Freiheitsplatz selbst und darüber hinaus im Stadtgebiet von Hanau vorgesehen.

Die Grundlage für die Bestimmung des Umfangs der Kompensation bilden die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau als Orientierung sowie die Kompensationsverordnung des Landes Hessen. Die Kompensationsverordnung ist zwar für die Bauleitplanung nicht verbindlich, jedoch ist es landespolitisch empfohlen, dass sie auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nach Möglichkeit Anwendung findet.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau verlangt in Abhängigkeit des Stammumfangs des zu fällenden Baums eine Ersatzpflanzung durch einen großkronigen Laubbaum 1. Ordnung und bestimmter Qualität (mind. 12, 14 oder 16 cm Stammumfang). Bei Fällung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschützten und nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume werden Ersatzpflanzungen im Umfang von mindestens 56 großkronigen Laubbäumen erforderlich. Sind Ersatzpflanzungen im erforderlichen Umfang aus tatsächlichen Gründen nicht möglich, so ist auch eine Ausgleichszahlung möglich. Hierfür werden den vorgeschriebenen Qualitäten der Ersatzpflanzungen Geldwerte von 279,50 bis 520 Euro zugeordnet.

Nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen wird der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Flächenbilanzierung auf Grundlage des vorgegebenen Wertpunkteverfahrens bestimmt. Bei nicht flächenwirksamen Maßnahmen kann deren Umfang auch nach Kostenäquivalenz (0,35 Euro pro Wertpunkt) ermittelt werden. Da Einzelbaumpflanzungen auch unter Berücksichtigung einer 3-jährigen Entwicklungszeit keine plausible Flächenbilanzierung zulassen, wird hier von dieser Vorgehensweise Gebrauch gemacht. Der nach derzeitigem Planungsstand verursachte Wertverlust von 156.370 Punkten (siehe Kapitel 3.2 des Umweltberichtes) ergibt nach Kostenäquivalenz einen Maßnahmenumfang im Wert von 54.780 Euro. Unter Berücksichtigung der Kostenangaben laut Baumschutzsatzung von 396,50 bzw. 520 Euro pro Ersatzpflanzung der Qualität 14 bzw. 16 cm lässt sich eine Anzahl von 106 bis 139 Bäumen für die Kompensation ermitteln.

Gemäß dem derzeitigen Stand der Freiflächenkonzeption erfolgt die Anpflanzung von 56 Bäumen innerhalb der Straßenräume und im Bereich des zukünftigen Stadtplatzes auf dem

Freiheitsplatz. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht standortbezogen festgesetzt, um der Weiterentwicklung des Freiflächenkonzeptes nicht entgegen zu stehen. Auf dem geplanten Stadtplatz sollen die Bäume so gepflanzt werden, dass dort Spielräume für Veranstaltungen, Märkte und dergl. erhalten bleiben. Welche Baumarten auf dem Freiheitsplatz Verwendung finden, wird im weiteren Planverfahren und im Rahmen der Freianlagenplanung auf der Grundlage der erstellten Pflanzlisten entschieden.

Gleiches gilt auch für die anzupflanzenden Bäume außerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Stadt wird diese Ausgleichspflanzungen im Rahmen der Realisierung ihres Gestaltungsleitplanes vornehmen. Die Finanzierung dieser Pflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird, bezogen auf den vorhabenbedingten Eingriff, im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Viele denkbare Planungsvarianten wurden im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs und auch innerhalb dieses Planungsverfahren ausführlich betrachtet.

In den Jahren 2008 bis 2010 wurde ein Wettbewerblicher Dialog zur Entwicklung der Hanauer Innenstadt durchgeführt. Darin wurden räumliche und inhaltliche Handlungsschwerpunkte gesetzt und alternative Nutzungskonzepte diskutiert. Dem Freiheitsplatz wird das größte und wichtigste Entwicklungspotenzial in der Hanauer Innenstadt zugeordnet. Die Nutzung als oberirdischer Parkplatz und Busbahnhof entspricht nicht seinen Qualitäten und Potenzialen, die ihm aus dem Stadtgefüge zukommen. Im Rahmen der Innenstadtentwicklung soll die städtebaulich und funktional wichtige Brückenfunktion des Platzes zwischen Altstadt und Renaissancestadt belebt und in Wert gesetzt werden.

Über das konzipierte Literaturquartier auf dem westlichen Teil des Freiheitsplatzes soll sowohl die Altstadt, wie auch die Einkaufsstraßen Hanau an einem Punkt gebündelt und attraktiv miteinander verknüpfen werden. Die Neuordnung des Busbahnhofs führt zu einem wesentlich geringeren Flächenbedarf ohne Einschränkung der Funktionalität. Die hierdurch frei werdende südliche Platzfläche nimmt die gewünschten Funktionen als Ausweichplatz des Neustädter Marktes auf. Gleichzeitig bildet er den repräsentativen Vorbereich von Finanzamtsgebäude und Literaturquartier. Der Freiheitsplatz besitzt insbesondere aufgrund seiner zentralen Lage und sehr guten Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs (Busbahnhof) eine besondere Eignung für die im zugedachten Funktionen, einschließlich des Einkaufszentrums und der Bibliothek.

Die Anordnung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch die bisherige und aufgrund der Verkehrsanbindung an den Standort im Nordosten des Platzes gebundenen Busbahnhof weitgehend vorgegeben. Der Grundriss des Kerngebietes ist nicht wesentlich anders dimensionierbar, weder größer aufgrund des Flächenanspruches von Busbahnhof und künftigen Stadtplatz noch kleiner aufgrund der erforderlichen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums und der weiteren vorgesehenen Nutzungen, z.B. der Bibliothek. Eine Reduzierung der geplanten Bebauung steht der wirtschaftlichen Nutzung des Areals entgegen.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs entwickelten Konzepte und Varianten existieren zur nun vorliegenden Planung keine wesentlich abweichenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung vom 17.11.2010 wurde ein Teil des Baumbestandes auf dem Freiheitsplatz zum Erhalt festgesetzt. Die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume wurde im Planungsgebiet auf 56 erhöht. Damit wurden die Auswirkungen der Planung durch Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse minimiert.

Weitere Ausführungen zu Planungsalternativen sind im städtebaulichen Teil I dieser Planbegründung dargestellt.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Ermittlung der Eingriffsfolgen und des Kompensationsbedarfs wurden im vorliegenden Umweltbericht flächen-, funktions- und schutzgutbezogen durchgeführt. Als Hilfsmittel für die Eingriffsbilanzierung und die zunächst überschlägige Ermittlung des Kompensationsumfangs dienen das Wertpunkteverfahren der Kompensationsverordnung des Landes Hessen sowie die Baumschutzverordnung der Stadt Hanau.

Für die Erfassung und Bewertung planungsrelevanter Grundlagen wurden bisher folgende Fachgutachten erstellt. Die darin verwendeten Methoden und technischen Verfahren sind den als Anlagen dem Bauungsplan beigefügten Gutachten zu entnehmen.

- Bioökologisches Gutachten mit faunistische Erhebungen zu Vögeln und Fledermäusen,
- Baumwertgutachten.
- Bodengutachten mit geotechnischen und umwelttechnischen Erkundungen sowie Baugrund- und abfalltechnischen Untersuchungen.
- Hydrologisches Gutachten,
- Archäologische Voruntersuchungen
- Gutachterliche Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz,
- Klimatologische Expertise.
- Schalltechnische Untersuchung
- Luftschadstoff-Untersuchung,
- Untersuchung zur Verschattungssituation.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Für die Beurteilung der Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung liegen detaillierte Fachgutachten zu allen relevanten Schutzgütern vor. Aktualisierte Untersuchungen stehen noch zu den Themen des städtebaulichen Denkmalschutzes sowie der lokalen Klimaverhältnisse aus. Die Ausführungen im vorliegenden Umweltbericht zu diesen Themen sind daher als vorläufig zu betrachten.

7.3 Maßnahmen zum Monitoring

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch Umweltauswirkungen, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung

bleibt jedoch bei der Stadt Hanau. Die für den vorliegenden Bebauungsplan notwendig werdenden Monitoringmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Ziel der Aufwertung und Verknüpfung der Platzfolge in der Hanauer Innenstadt wurde ein wettbewerblicher Dialog durchgeführt, deren Ergebnisse in einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden. Am 28.06.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ gefasst.

Der Freiheitsplatz wird gegenwärtig als Parkplatz, Busbahnhof, öffentliche Grünanlage sowie durch Straßen und Gehwege genutzt. Der Bebauungsplan ermöglicht durch Festsetzung von Kerngebieten die Neubebauung des Freiheitsplatzes sowie des westlich anschließenden Areals einschließlich des leerstehenden Karstadtgebäudes. Es werden eine Reihe weiterer Festsetzungen zur zulässigen Nutzung und Gestaltung der Gebäude getroffen. Auf dem östlichen Freiheitsplatz wird der Busbahnhof in verkleinerter Ausdehnung umgebaut. Südlich des Busbahnhofs ist die Gestaltung eines Stadtplatzes vorgesehen. Des weiteren sieht der Bebauungsplan eine Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt an der Straße „Am Freiheitsplatz“ vor. Die Verkehrsflächen westlich und südlich des Freiheitsplatzes werden als Fußgänger- und Radfahrerbereiche ausgewiesen und von Straßenverkehr freigehalten.

Für die Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Grundlagen wurden zahlreiche Fachgutachten erstellt, u.a. zu Lärmbelastungen, zum Baumbestand, zu Vorkommen von relevanten Tierarten, zur geo- und umwelttechnischen Situation des Baugrundes, zu den lokalen Klimaverhältnissen sowie zu Archäologie und Denkmalschutz.

Trotz eines hohen Versiegelungsgrades von etwa 93 % verfügt der Freiheitsplatz über einen umfangreichen Baumbestand mit etwa 100 Bäumen. Besonders hervorzuheben ist der Altbaumbestand aus Platanen im Bereich der öffentlichen Grünanlage, die Schnurbäume im Bereich des Busbahnhofs sowie die Lindenreihe südlich des Freiheitsplatzes. Der überwiegende Baumbestand ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau geschützt.

Die Bebauung und Umgestaltung des Freiheitsplatzes wird vielfältige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter haben.

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Kernstadt von Hanau mit unmittelbar benachbarten Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen sowie Freianlagen und dem ZOB wird es sehr unterschiedliche Betroffenheiten des Schutzgutes „Mensch“ geben. Hier sind zunächst die Immissionsbelastungen durch den zu erwartenden Verkehr, aber auch durch die gewerblichen Aktivitäten des Einkaufszentrum zu nennen. Im Einzelnen geht es um die Belastungen durch Schall (Verkehr und Gewerbe), aber auch durch weitere Luftbelastungen, verursacht auch durch den Verkehr und gewerbliche Nutzungskomponenten.

Darüber hinaus wird es Beeinträchtigungen durch die Veränderungen der klimatischen Situation und das Stadtbild (Verlust von Bäumen) geben. Einzelne Gebäude sind durch den geplanten Hochbau von weiterer Verschattung betroffen und bestehende Sichtachsen, u.a. auf Kulturdenkmäler und Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer werden verändert.

Demgegenüber stehen aber auch Veränderungen, die für die Stadt als positive Entwicklungen betrachtet werden müssen. Das Zentrum verschafft in zentraler Lage neue Einkaufs- und Aufenthaltsmöglichkeiten, auch im kulturellen Bereich, organisiert den ruhenden

Verkehr unterirdisch und schafft auch neue verkehrsberuhigte Bereiche zur Ergänzung der Flächen für Fußgänger und Radfahrer-

Zur Bewertung der zunerwartenden Umweltwirkungen auf den Menschen liegen vielfältige Fachgutachten vor, die in der Anlage zu dieser Planbegründung enthalten sind. Die jeweils einzelnen Fachgutachten geben Prognosen der zu erwartenden Beeinträchtigungen ab und bewerten diese anhand von gesetzlichen oder auch informellen Umweltstandards. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass weder gesundheitsgefährdende noch unzulässige Auswirkungen zu erwarten sind. Mit einbezogen in diese Aussage sind natürlich vorzusehende Abhilfe- und Kompensationsmaßnahmen. So wird es Bereiche geben, in denen passiver Schallschutz erforderlich wird, um die zulässigen Immissionswerte einhalten zu können.

So wird auch der überwiegende Baumbestand sowie die öffentliche Grünanlage der Neubebauung weichen müssen oder im Zuge der Bauarbeiten der Tiefgarage und des Umbaus des Busbahnhofs entfernt. Für die auf dem Freiheitsplatz nachgewiesenen Brutvögel bedeutet dies den weitgehenden Verlust ihrer Brutmöglichkeiten. Des Weiteren wird die Qualität des Areals als Nahrungshabitat für Vögel und die hier vereinzelt jagenden Fledermäuse eingeschränkt. Durch Beschränkung der Baumfällungen auf die Wintermonate und die Kontrolle von Baumhöhlen auf Winterquartiere von Fledermäusen können die Tötung und Verletzung von Tieren und die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Für die Kerngebiete und die Verkehrsflächen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans eine vollständige Bodenversiegelung anzunehmen. Gegenüber dem Ausgangszustand mit einer bestehenden Versiegelung von rund 90 % wird bei Durchführung der Planung eine Neuversiegelung von rund 3.000 m² verursacht. In diesem Umfang führt die Planung zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und zur Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase ist mit besonderen Auswirkungen, insbesondere mit erhöhten Lärm- und Staubbelastungen aus dem Baustellenbetrieb sowie mit Erschütterungen im Umfeld des Freiheitsplatzes zu rechnen. Der bisher als Parkplatz und im östlichen Teil als Grünanlage genutzte Freiheitsplatz ist in der Bauphase für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Weitere Anforderungen während der Bauphase betreffen die Grundwasserhaltung, die sachgerechte Entsorgung des Bodenaushubs und die Berücksichtigung der archäologischen Besonderheiten im Gebiet.

Der Freiheitsplatz als Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt mit Freiheitsplatz“ wird durch die geplante Bebauung in seiner Gestalt und Ausdehnung erheblich verändert. Das denkmalgeschützte Wartehalle des Busbahnhofs wird im Zuge der Umgestaltungen zurückgebaut. Hierfür wird gemäß § 16 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz voraussichtlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Stadt Hanau geht davon aus, dass es sich bei dem Freiheitsplatz um eine Außenbereichslage nach § 35 BauGB umgeben von Innenbereichslagen nach § 34 BauGB handelt. In diesem Fall ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Um einen möglichst funktionalen und räumlichen Bezug zum Eingriff zu gewährleisten, sind für die naturschutzrechtliche Kompensation vorrangig Baumpflanzungen und ggf. die Aufwertung von Grünanlagen im Stadtgebiet von Hanau vorgesehen. Darüber hinaus stünden auch Flächen in einem Kompensationsflächenpool der Stadt grundsätzlich zur Verfügung.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wurde auf Grundlage der Kompensationsverordnung des Landes Hessen überschlägig ermittelt und mit einer Anzahl von 106 bis 139

Bäumen der Qualität 14 bzw. 16 cm Stammumfang beziffert. Nach dem derzeitigen Stand der Freiflächenkonzeption werden innerhalb des geplanten Stadtplatzes und der umgebauten Straßenräume 56 Bäume neu gepflanzt und können als Kompensation angerechnet werden. Die restlichen Bäume werden durch die Stadt Hanau im Zuge der Realisierung des beschlossenen Gestaltungsleitplanes, Teil A im Innenstadtbereich von Hanau gepflanzt.



PAN

Planungsgesellschaft ARSU-NWP mbH
Benzstraße 7a • 14482 Potsdam
☎ 0331/747 13-0 • Fax 0331/747 13 20
E-Mail: info@pan-planungsbuero.de