Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Entwicklung Freiheitsplatz“ in der Stadt Hanau

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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. Der Geltungsbereich umfasste den Freiheitsplatz selbst sowie die unmittelbar angrenzenden Straßenzüge. Am 11.04.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen westlich des Freiheitsplatzes, zwischen Sternstraße, Steinheimer Straße und Im Bangert gefasst. Seit der Erweiterung umfasst der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Im Zuge einer umfassenden städtebaulichen Gesamtentwicklung für die Innenstadt von Hanau, hat die Stadt Hanau, dem Bebauungsplan vorgeschaltet, ein Vergabeverfahren im Wege des „Wettbewerblichen Dialogs“ zur gemeinsamen Entwicklung der innerstädtischen Bebauung mit einem privaten Partner durchgeführt.

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. Städtischerseits ist ein weiteres Ziel die Neuordnung und Optimierung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) auf der östlichen Platzseite, die Schaffung eines Stadtplatzes mit Aufenthaltsqualitäten sowie ein fußgänger- und radfahrerfreundlicher Umbau eines Teils der den Freiheitsplatz umgebenden Straßen.

Die leerstehende Handelsimmobilie westlich des Freiheitsplatzes konnte während des Verfahrens in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden, 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 anfänglich geplanten Tiefgarage unterhalb des Stadtplatzes und des Busbahnhofes ergaben, in dem neuen Konzept auf eine deutlich bessere Weise gelöst werden, in dem die Tiefgarage unterhalb der geplanten Baulichkeiten Platz findet. Mit dem Erweiterungskonzept zu dem Vorhaben ergeben sich Verkaufsflächen für den Handel von ca. 22.500 m².

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. 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.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Bebauungsplanverfahren waren auch Fragen der Umweltprüfung, des Artenschutzes und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu klären. Diese Fragestellungen wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung geklärt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil II der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargelegt.

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 über die Straße Am Bangert 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 Altbaubestand 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 Einkaufszentrums 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 des Stadtbildes (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 zu erwartenden Umweltwirkungen auf den Menschen lagen vielfältige Fachgutachten vor, die in der Anlage zur 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 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 im Umfeld des Freiheitsplatzes zu rechnen. Der bisher als Parkplatz und im westlichen 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. Die denkmalgeschützte Wartehalle des Busbahnhofs wird im Zuge der Umgestaltungen zurückgebaut. Hierfür ist gemäß § 16 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Stadt Hanau ging zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens davon aus, dass es sich bei dem Freiheitsplatz um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB umgeben von Innenbereichsflächen 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 Stand der Freiflächenkonzeption zum Satzungsbeschluss 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.

Verfahrensablauf

Im Laufe des Verfahrens fanden drei Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) statt. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen

der Beteiligungen neben der Einsicht im Rathaus auch die Möglichkeit auf der Homepage der Stadt Hanau Einsicht in die Planungsunterlagen zu nehmen und online Stellungnahmen abzugeben. Ebenso waren die zum jeweiligen Beteiligungszeitpunkt vorliegenden Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einsehbar.

Die Öffentlichkeit wurde in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 22.11.2010 bis zum 31.12.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet. Es gingen in diesem Zeitraum 38 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Mit Anschreiben vom 22.11.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß 4 (1) BauGB beteiligt und hatten bis zum 31.12.2010 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Nach der Erweiterung des Geltungsbereiches fand vom 06.06.2011 bis zum 06.07.2011 eine erneute frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt, in deren Rahmen 18 Stellungnahmen eingingen. Ebenso fand mit Anschreiben vom 01.06.2011 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt, die bis zum 06.07.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme hatten.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 12.09.2011 bis zum 12.10.2011 statt. Es gingen 52 Stellungnahmen in diesem Zeitraum ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.09.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und hatten bis zum 12.10.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Einer der inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit waren in allen drei Beteiligungsphasen entsprechend der im Internet verfügbaren Einwendungsvordrucke die klimatische Auswirkung der Vorhaben, verbunden mit der Forderung stadt-weite 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. Weiterhin waren Schwerpunkt der eingegangenen Stellungnahmen 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 wiederholter Schwerpunkt der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezog sich auf die Notwendigkeit von neuen 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. Insbesondere im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden darüber hinaus Bedenken in Bezug auf eine unzureichende Sachverhaltsermittlung und unvollständige Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, Anwohnerparken, Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot – Verschattung und erdrückende Wirkung des Einkaufszentrums sowie in Bezug auf Erschließungsdefizite vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main 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. Der weit überwiegende Teil der eingegangenen Stellungnahmen in den frühzeitigen Behördenbeteiligungen, insbesondere die der zuständigen Leitungsträger, bezogen sich auf Aspekte, die nicht zuvorderst planungs-rechtliche Belange betreffen, sondern Themenstellungen, die Gegenstand der Abstimmung und Berücksichtigung auf Ebene der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen sind.

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

In der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB gab es abwägungsrelevante Ausführungen 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.

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 / Gestaltung der Platzräume mit Festsetzungen der raumbegrenzenden Bäume / Offenhaltung der Wege durch den Block.

Ergebnisse der Abwägung

Um zu einer sachgerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange gelangen zu können, wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahren zu den im Vorigen vorgetragenen Aspekten und Belangen zahlreiche Gutachten und Untersuchungen zur Verträglichkeit des zukünftigen Vorhabens durchgeführt und deren Ergebnisse in die Abwägung eingestellt. Weitere Regelungen befinden sich im Durchführungsvertrag, den die Stadt Hanau vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen hat sowie in einer Fassadenvereinbarung. Unter anderem sind folgende Untersuchungen mit in die Abwägung eingeflossen, die Anlagen der Planbegründung sind:

Archäologische Voruntersuchungen, Bioökologische Untersuchungen, Baumwertermittlungen und Baumzustandsuntersuchungen, Bodengrundgutachten, Schalltechnische und verkehrstechnische Untersuchungen, Klimatologische Expertisen, gutachterliche Stellungnahmen zum Denkmalschutz, Abstandsflächenuntersuchungen, Wirkungsanalysen und Verträglichkeitsuntersuchungen in Bezug auf Einzelhandelsflächen, Freiflächenkonzeption, und zur Weiterentwicklung des ÖPNV in Hanau.

Die klimatologische Expertise 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. Vor allem durch ihre Schattenwirkung spielen Bäume im Sommer eine wichtige Rolle für das Komfortempfinden der sich auf dem Platz aufhaltenden Personen. Dies sollte gemäß Expertise bei der Neugestaltung des Platzes berücksichtigt werden.

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.

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 Bebauungen 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.

In Bezug auf die künftige Lärmsituation stellt die Schalltechnische Untersuchung im Ergebnis 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 (Ist-Zustand) zum Prognose-Planfall (realisierte Vorhaben) 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 d. 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.

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 detaillierten Straßenplanung (inkl. Fahrspuren des Busbahnhofes) ist dementsprechend eine detaillierte Untersuchung nach den Kriterien der 16. BImSchV durchzuführen und ggf. Maßnahmen zu ergreifen.

Die Luftschadstoffuntersuchung 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. 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.

Die Verkehrsuntersuchung, die nach der Erweiterung des Geltungsbereichs ergänzt wurde, hat 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 ebenfalls analysiert und die Abwickelbarkeit der künftig zu erwartenden Verkehre überprüft..

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.

Denkmalrechtliche Bedenken stehen der Bebauung des Platzes nach dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen nicht grundsätzlich entgegen. Soweit Anregungen aus den zu dieser Thematik erstellten 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, 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.

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.

In der gutachterlichen Stellungnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Am Freiheitsplatz Nr. 14 die Anlage der Planbegründung ist, 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 Ha-

nauer Innenstadt in das Straßengitter einfügt sind, zumeist mit einer Straßenverbreiterung, sowie es für das „Ypsilon-Haus“ vorgesehen ist.

In Bezug auf die vorhandenen Bodendenkmale sollen die abschließenden archäologischen Grabungen 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.

Die Auswirkungen auf die Zentrenverträglichkeit der geplanten bzw. möglichen Verkaufsflächen wurden im Laufe des Verfahrens mehrfach analysiert und bewertet, zuletzt am 18.07.2011 durch die CIMA GmbH. Die ergänzende Stellungnahme der CIMA erfolgte vor dem Hintergrund, dass im weiteren Planungsprozess Fragen hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen je Sortiment zu beantworten waren. Im Zuge dieser Stellungnahme wurden die einzelnen Branchenbereiche hinsichtlich ihrer möglichen Verkaufsflächenobergrenzen eingehender bewertet und maximale Verkaufsflächenkorridore daraus abgeleitet werden.

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 Verkaufsflächen-spektren 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 Geschossen 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.

Im Rahmen eines Fachgutachtens 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 Untersuchung 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 Ver-

schlechterungen 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 Bebauungsrastrer vorzufindenden Situation weitgehend entspricht. Innerstädtische Wohnungen sind aufgrund der dichten urbanen Bebauung in größerem Maß einer Verschattung ausgesetzt als Standorte am Stadtrand.

Das Bauvorhaben hält die nach § 6 HBO erforderlichen Abstände ein. Der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften dienen auch dem Ziel einer ausreichenden Belichtung der Nachbargrundstücke. Die Mindestzufuhr von Licht, Luft und Sonne ist damit auch in Bezug auf das Rücksichtnahmegebot definiert worden; mehr kann der Nachbar im Regelfall nicht verlangen. Liegen keine Besonderheiten vor, bleibt die Einhaltung der Abstandsfläche für die Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme maßgeblich. 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.

Zu den Themen Artenschutz, Baumschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung befinden sich Ausführungen im oben stehenden Kapitel „Beurteilung der Umweltbelange“.

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau am 30.01.2012 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 10.02.2012 rechtskräftig.