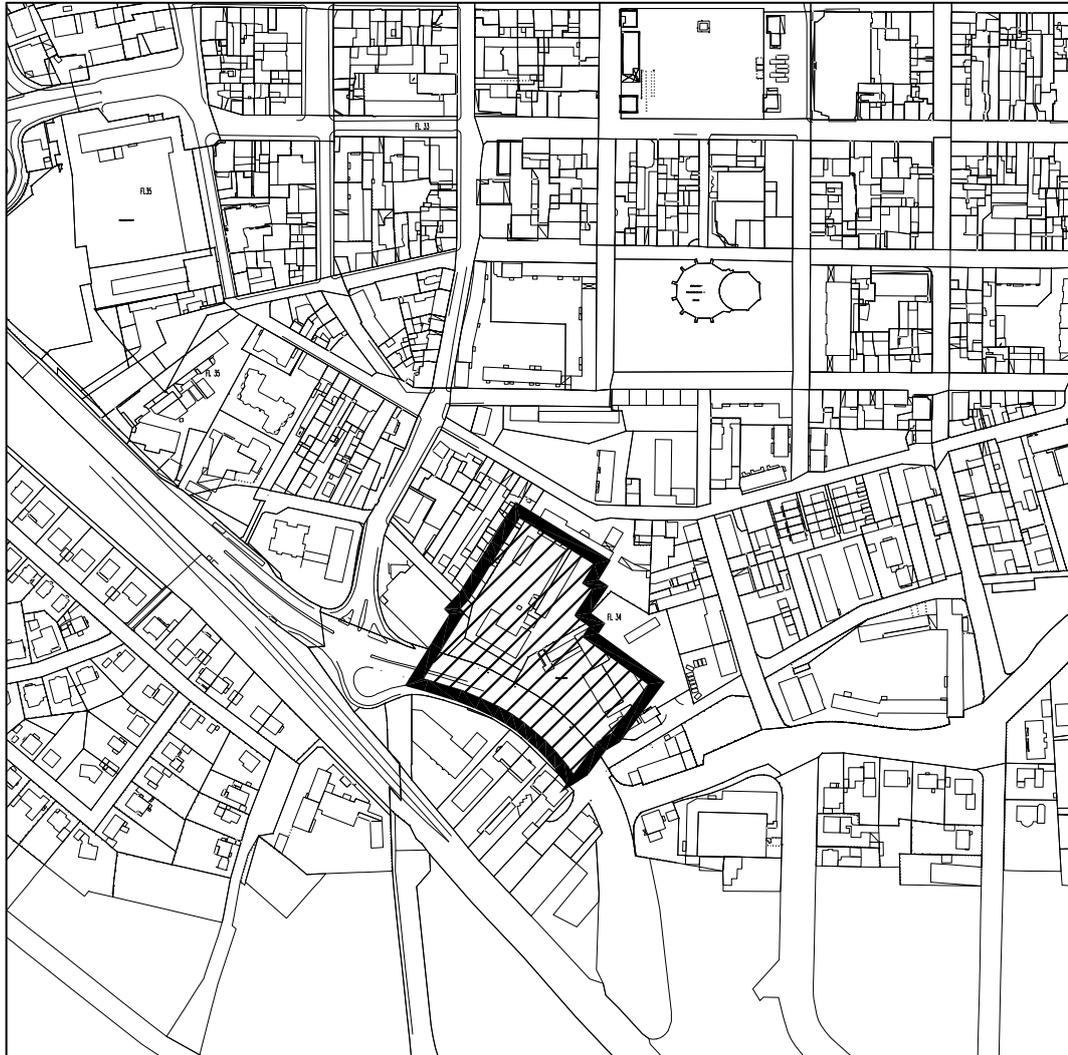




**Hanau**  
Brüder Grimm Stadt



Übersichtskarte M 1 : 5.000

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Kino-Quartier"**

**Begründung mit  
Umweltbericht**

Entwurf: PAN Planungsgesellschaft mbH

Datum: 22.10.2011

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>4</b>
2.1	Landesplanung und Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Hanau.....	4
2.3	Informelle Planungen für das Plangebiet.....	5
2.3	Übersicht des Aufstellungsverfahrens.....	5
2.4	Vorliegende Untersuchungen / Weiterer gutachterlicher Bedarf.....	6
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET</b> .....	<b>8</b>
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	8
3.2	Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur.....	8
3.3	Verkehr / Erschließung.....	9
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	9
3.5	Ver- und Entsorgung.....	10
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT UND VORHABENBESCHREIBUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>12</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.3	Öffentliche Verkehrsflächen.....	14
5.4	Stellplätze und deren Zufahrten.....	15
5.5	Öffentliche Grünflächen.....	15
5.6	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	15
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
5.8	Ver- und Entsorgung.....	16
5.9	Erhalt von Bäumen.....	16
5.10	Anpflanzen von Bäumen.....	16
5.11	Bedingte Festsetzung.....	17
5.12	Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen.....	17
5.13	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	17
<b>6.</b>	<b>ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG</b> .....	<b>18</b>
6.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	18
6.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung.....	18
6.3	Verkehrliche Belange.....	21
6.4	Belange des Immissionsschutzes.....	23
6.5	Belange des Nachbarschutzes.....	26
6.6	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.....	26
6.7	Belange des Denkmalschutzes.....	31
6.8	Belange des Bodenschutzes (Altlasten/Kampfmittel).....	31
6.9	Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes.....	32
6.9.1	Vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag).....	32
6.9.2	Baugenehmigungsverfahren.....	32
<b>7.</b>	<b>KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS UND ZUR PLANREALISIERUNG</b> .....	<b>33</b>
7.1	Bodenordnung.....	33
7.2	Kosten für die Stadt Hanau.....	33
<b>8.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>33</b>

#### Anlagen:

- 1) Nutzungstypen (Biotopkartierung Bestand) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, Stand 10.11.2010
- 2) Vorhaben- und Erschließungskonzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, Stand: 17.11.2010
- 3) Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 27 „Kino-Quartier“ der Stadt Hanau, Masuch + Olbrisch GmbH, Oststeinbek, 17. November 2010
- 4) Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammoor, 12.November 2010
- 5) Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrslärm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammoor, 25.Februar 2011
- 6) Notwendige Baumfällungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 27, 17.11.2010
- 7) Karte: Wegebeziehung von der Innenstadt zum Kino-Center Am Steinheimer Tor
- 8) Anlage zu Punkt 6.5 der Planbegründung: Fotoaufnahmen Bestandssituation des Plangebietes
- 9) Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Kinopolis Kompakt am Steinheimer Tor in Hanau, Geotechnik Gründling, Darmstadt, Dezember 2010

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 13.12.2010 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Kino-Quartier“ am südlichen Rand der Hanauer Innenstadt gefasst, um die Errichtung eines Multiplex-Kinos innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen. In der Stadt Hanau bestehen derzeit zwei Kinos, die jedoch sowohl in ihrer Größe als auch in ihrer Ausstattung den Anforderungen an moderne Kino-Unterhaltung nicht mehr entsprechen. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das kulturelle Angebot der Stadt Hanau durch die Errichtung eines Multiplex-Kinos erweitert werden.

Im Zuge einer umfassenden städtebaulichen Gesamtentwicklung für die Innenstadt von Hanau, hat die Stadt einen „Wettbewerblichen Dialog“ zur gemeinsamen Entwicklung der innerstädtischen Bebauung durchgeführt. Zum Aufgabenkatalog des „Wettbewerblichen Dialogs“ gehörte es auch, ein Standort für ein neues Kino in Hanau zu definieren und bestmöglich in die städtebauliche Umgebung zu integrieren.

Der Vorschlag des erfolgreichen Bieters sah hierfür ein Standort im Bereich der Nordstraße/Rappengasse vor, der jedoch aus verschiedenen Gründen – insbesondere Grundstücksverfügbarkeit und verkehrliche Anbindung – ungeeignet wieder verworfen werden musste. Bei der Suche nach Grundstücken, die sowohl vom Flächenzuschnitt als auch von der Lage die nötige Eignung aufweisen, kristallisierte sich der Bereich der ehemalige Pedro-Jung-Schule/Alte Hauptfeuerwache am südlichen Rand der Innenstadt heraus.

Es ist daher vorgesehen, auf dem Grundstück der frei zuräumenden Pedro-Jung-Schule ein Kino mit ca. 1.100 Sitzplätzen und 8 Sälen zu errichten. Die hier abzufangende Stellplatznachfrage wird in einem unmittelbar benachbarten Parkhausgebäude untergebracht. Wesentliche Teile des Blockinnenbereiches können als gestaltete Grünanlage erhalten werden; der Bereich der bisherigen „Bäckerinnung“ steht mit hohem Gestaltungs- und Städtebaupotential für eine zusätzliche Entwicklung offen.

Das Gebäude im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wurde bis Oktober 2010 von der Pedro-Jung-Schule genutzt. Der Standort befindet sich nun in dem neuen Förderzentrum auf der früheren Argonner-Kaserne in Hanau-Wolfgang. Das ehemalige Schulgebäude wurde zwischenzeitlich im März 2011 abgerissen. Im östlichen Teil befindet sich derzeit die Hauptfeuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Hanau. Diese ist mit Fertigstellung der neuen Hauptfeuerwache auf dem Gelände der früheren Hutier-Kaserne im August 2011 ausgezogen. Die bisherigen Baulichkeiten wurden anschließend abgerissen.

Für eine Nachnutzung als Kinostandort spricht also neben der guten verkehrlichen Anbindung auch die Flächenverfügbarkeit, was eine zeitnahe Realisierung ermöglicht. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ebenfalls gewährleistet. Dieser wird in dem geplanten Parkhausneubau auf dem Feuerwehrgelände innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes untergebracht.

Auch für Besucher, die mit dem ÖPNV zum Kino kommen möchte, besteht eine gute fußläufige Anbindung. Hier sind mehrere Wegebeziehungen möglich (siehe auch Anlage 6).

Für das beabsichtigte Vorhaben lässt sich nicht zwangsläufig eine Anpassung an die nähere Umgebung entsprechend des Wortlauts des § 34 BauGB formulieren, da in der unmittelbar umgebenden Bebauung sowohl Wohnnutzungen wie auch gewerbliche Nutzungen untergebracht sind. So ist, trotz der Lage im Innenbereich, die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Auf Grund der Individualität des geplanten Vorhabens wird das Be-

bauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan beinhaltet, wie dem Piktogramm auf der Planzeichnung zu entnehmen ist, den Bereich des Kinoneubaus als Vorhaben- und Erschließungsplan, dessen Realisierung über einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt wird, sowie die übrigen Flächen des Geltungsbereiches als „Angebots“-Bebauungsplan.

Um eine zeitnahe Umsetzung der Planinhalte zu ermöglichen, macht die Stadt Hanau zudem von dem Instrument des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13a BauGB Gebrauch, da die wesentlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen. Ein Umweltbericht ist in diesem Fall nicht zu erstellen. Da der Geltungsbereich eine Fläche von unter 2 ha aufweist, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB ebenfalls nicht erforderlich. Bei der geplanten Kinonutzung handelt es sich auch nicht um ein in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aufgeführten „UVP-pflichtigen Vorhaben“. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

Im Zuge der sich konkretisierenden Erschließungsplanung stellte sich heraus, dass für einen funktionierenden und reibungslosen Betriebsablauf zwei Einfahrtspuren zum und im Parkhaus notwendig sind. Dies machte es erforderlich, das geplante Parkhaus um ca. 4.0 m in südöstliche Richtung zu verschieben, womit nicht nur das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster überschritten wurde, sondern auch dessen Geltungsbereich. Diese Überschreitungen machten es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie das Baufenster entsprechend anzupassen. Dies wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2011 beschlossen. Durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Für das Kino-Center wurde zwischenzeitlich durch die Stadt Hanau die Planreife nach § 33 (1) BauGB mit Schreiben vom 23.03.2011 attestiert. Die Baugenehmigung erfolgte am 11.04.2011. Das Vorhaben befindet sich in der Realisierung.

## **2. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Landesplanung und Raumordnung**

Die Stadt Hanau ist Oberzentrum und hat damit auch eine entsprechende Versorgungsfunktion für das Umland. Die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ‚Kino-Center‘ mit angrenzendem Parkhaus erweitert das Hanauer Angebot im Entertainmentbereich und steht somit im Einklang mit dieser oberzentralen Versorgungsfunktion.

Darüber hinaus trifft der Regionalplan Aussagen zum Ausbau des Schienennetzes im S-Bahn-, Regionalbahn- sowie Fernzugverkehr um eine leistungsfähige Anbindung der Stadt zu gewährleisten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung teilte das Regierungspräsidium mit Schreiben vom 27.01.2011 mit, dass die Errichtung eines Kino-Quartiers an diesem Standort in den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die Innenstadt der Stadt Hanau passt und mit landesplanerischen Grundsätzen und Zielen abgestimmt ist.

### **2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hanau / Regionaler Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hanau, der seit dem 17.10.2011 nicht mehr wirksam ist, während des bisherigen Verfahrens jedoch maßgeblich war, stellte für den Bereich des Steinheimer Tors ‚bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Allgemeinbedarf – Schule / Feuerwehr‘ dar. Im Norden, Nordosten und Osten des Plangebietes wurden im FNP ‚Wohn-

„Wohnbauflächen“ dargestellt. „Gemischte Bauflächen“ befanden sich hingegen im Süden und Südosten sowie nordwestlich des Plangebietes. Ebenfalls westlich zum Plangebiet waren im FNP „öffentliche Parkbauten“ dargestellt.

Die Planinhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kino-Quartier“ hätten sich nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hanau gefunden. Da es sich um ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, wäre der Flächennutzungsplan ohne separates Änderungsverfahren im Zuge der Berichtigung anzupassen gewesen.

Mit der Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main in Kraft getreten. Mit dem Inkrafttreten des Regionalen Flächennutzungsplanes hat der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Hanau die Wirksamkeit verloren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete sind als Darstellungen grundsätzlich vom Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Main zu übernehmen. Der RegFNP stellt die Fläche des zukünftigen Kinostandortes als „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ (im Bestand) und des geplanten Parkhauses als „Gemischte Baufläche“ (im Bestand) dar. Ebenfalls als gemischte Baufläche wird der Bereich südlich der B 45 dargestellt. Als „Wohnbauflächen im Bestand“ ist die unmittelbare nördliche und östliche Umgebung zum Plangebiet dargestellt. Die Fläche westlich des Plangebietes wird im RegFNP als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Des Weiteren sieht der RegFNP eine „Ausbaustrecke Schienen“, die im Verlauf der B 45 folgt, vor. Der geplante Haltepunkt befindet sich nordwestlich vom Plangebiet.

### 2.3 Informelle Planungen für das Plangebiet

#### Soziale Stadterneuerung „Südliche Innenstadt Hanau“

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt „Südliche Innenstadt“. Der Bau des Kinos an dieser Stelle wird sicherlich zu einer Imageaufwertung dieses Stadtquartiers beitragen und damit ein wichtiges Ziel des Förderprogramms umsetzen. Darüber hinaus wird durch den geplanten Geh- und Radweg entlang der Straße Am Steinheimer Tor Richtung Westbahnhof und dessen Anbindung in nördliche Richtung über die Gärtnerstraße (vorbei an einem geplanten baumbestandenen Quartiersplatz) an die Innenstadt eine attraktive Rad- und Fußwegverbindung geschaffen.

### 2.3 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Termin	Verfahrensschritt	
13.12.2010	Aufstellungsbeschluss	BauGB § 2 (1) Satz 1
14.12.2010	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	BauGB § 4 (2) i.V. mit § 13 a BauGB
23.12.2010 bis 26.01.2011	Öffentlichkeitsbeteiligung	BauGB § 3 (2) i.V. mit § 13 a BauGB
23.03.2011	Planreife	BauGB § 33 (1)
20.06.2011	Aufstellungsbeschluss zur Geltungsbereichserwei-	BauGB § 2 (1) Satz 1

	terung
27.06.2011	Anschreiben zur eingeschränkten Beteiligung der BauGB § 4a (3) Satz 4 Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

## 2.4 Vorliegende Untersuchungen / Weiterer gutachterlicher Bedarf

Die unten aufgeführten Gutachten und Untersuchungen liegen für diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vor. Die Gutachten werden hier kurz dargestellt und deren Ergebnisse unter Pkt. 6 ‚Abwägung und Konfliktbewältigung‘ in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt und soweit erforderlich, planungsrechtlich festgesetzt.

### Verkehrstechnische Untersuchung

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> wird die künftig zu erwartende Verkehrssituation analysiert und aus fachlicher Sicht bewertet. Es wird geprüft, ob die aus dem Plangebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, im angrenzenden Straßennetz leistungsgerecht abgewickelt werden können. Erforderliche Um- und Ausbaumaßnahmen werden aufgezeigt.

Für den Knotenpunkt B 45, Am Steinheimer Tor/ Steinheimer Straße liegen Knotenstrombelastungsdaten aus Verkehrszählungen 2005 vor. Auf Grundlage von an Signalanlagen automatisch erfassten aktuellen Tagesganglinien, die von der Stadt Hanau zur Verfügung gestellt wurden, konnten die 4-Stunden-Daten aus 2005 auf Tagesgangdaten umgerechnet werden, so dass auch für die außerhalb der allgemeinen Verkehrsspitzen liegenden Hauptkinozeiten Beurteilungsgrundlagen zur Verfügung stehen. Zur Berücksichtigung der seit 2005 eingetretenen verkehrlichen Entwicklungen wurden die Knotenstromdaten pauschal um durchschnittlich 10% angepasst.

Gemäß vorliegender Prognosegrundlagen resultieren Verkehrszuwächse in den nächsten Jahren den Gutachtern nach 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. In die Entwicklung des allgemeinen Verkehrsaufkommens wurden die aus dem Ende November 2010 eröffnenden Postcarree resultierenden Neuverkehre eingerechnet.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wird festgehalten, dass an der Anbindung des Parkhauses an die B 45 zur Sicherung einer leistungsgerechten Verkehrsabwicklung eine Rechts- und eine Linksabbiegespur vorzusehen ist. Linkseinbieger in die B 45 werden nicht zugelassen. Der benachbarte signalisierte Knotenpunkt B 45/ Steinheimer Straße ist auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wendeverkehre ausreichend leistungsfähig.

### Schalltechnische Untersuchung

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> beinhaltet folgende Aufgabenstellungen:

<sup>1</sup> B-Plan Nr. 27 „Kino-Quartier“, Hanau, Verkehrstechnische Untersuchung, Masuch & Olbrisch, Hamburg, 18. November 2010

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Kino-Quartier“ der Stadt Hanau, LairmConsult GmbH, Hammoor, 12. November 2010

- Schutz der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes vor Immissionen aus Gewerbelärm (exemplarischer Lastfall) vom Plangebiet;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den BPlan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Die Immissionen aus Gewerbelärm werden dementsprechend auf Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Betriebe ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden schützenswürdigen Nutzungen nachzuweisen. Für das geplante Bauvorhaben erfolgt daher eine detaillierte Prognose auf Grundlage der TA Lärm. Auf diese Weise wird bereits in der Phase der Bauleitplanung geprüft, ob die Betriebe als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG, [1]) am geplanten Standort bau- und immissionsschutzrechtlich prinzipiell genehmigungsfähig sind. Als Untersuchungsfälle werden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Gewerbelärm: Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden 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.

Verkehrslärm: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehrslärm berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30). Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025/30) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm.

Gesamtlärm: Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Verkehrslärm überwiegend pegebestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der Sondergebiete sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten.

Die Zunahmen liegen überwiegend unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Ausschließlich an zwei Immissionsorten westlich des Plangeltungsbereiches sind durch den Gewerbelärm höhere Zunahmen zu erwarten. Diese sind jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

Darüber hinaus wurde eine ergänzende Stellungnahme zum Verkehrslärm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 mit Stand vom 25. Februar 2011 erarbeitet, in der veränderte verkehrliche Eingangszahlen zu Grunde gelegt wurden, was jedoch nicht zu Änderungen der oben getroffenen Ergebnissen führte.

## Kampfmittelbelastung & Altlasten

Für das Grundstück der Feuerwache liegen umwelttechnische Erkundungen vor. Im Zusammenhang mit dem Altstandort der Betriebstankstelle an der westlichen Grenze zum Areal der Pedro-Jung-Schule fanden 1989/1990 Baugrunduntersuchungen sowie zwischen 1992 und 1994 Grundwasseruntersuchungen statt. Da die Grundwasseruntersuchungen keinen Handlungsbedarf ergaben, wurde seinerzeit von einer Sanierung abgesehen. Es existiert dort eine Grundwassermesstelle.

Für den verfüllten Stadtgraben, der sowohl über das Areal der Feuerwehr als auch der Pedro-Jung-Schule verläuft, liegen derzeit noch keine Untersuchungen vor.

## Baugrundgutachten

Als vorbereitende Untersuchung für das geplante Kino-Center liegt ein Baugrundgutachten<sup>3</sup> vor, in dessen Rahmen geotechnische Feld- und Laborarbeiten, umwelttechnische Untersuchungen der Auffüllungen vorgenommen wurden und Hinweise und Empfehlungen zur Gründung gegeben werden. Das Gutachten beschränkt sich auf Flächen, die zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht überbaut waren und die künftig durch das Kino-Center überbaut werden.

## 3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das rund 1,2 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Innenstadt nördlich der Straße Am Steinheimer Tor in der Stadt Hanau.

Der Geltungsbereich wird unmittelbar begrenzt durch die Straße Am Steinheimer Tor (B 45) im Süden, ein öffentliches Parkhaus sowie Wohnbebauung im Westen, Teile eines leerstehenden Schulgebäudes im Norden sowie die derzeitige Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Hanau im Osten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Hanau, Flur 34 die Flurstücke 1/27 (tw.), 33/17 (tw.), 170/8 (tw.), 170/6 (tw.), 206/8 (tw.), 206/10, 206/9 (tw.).

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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst Teile der ehemaligen Pedro-Jung-Schule und das östlich hiervon gelegene Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Hanau. Das Schulgelände, das sich von der Straße Am Steinheimer Tor im Süden bis zur Gärtnerstraße im Norden erstreckt, steht seit Oktober 2010 leer, da der Schulbetrieb in das neue Förderzentrum im Stadtteil Wolfgang umgezogen ist. Das ehemalige Schulgebäude wurde während dieses Bebauungsplanverfahrens im März 2011 abgerissen und mit dem Bau des Kino-Centers begonnen.

Für die Feuerwehr gibt es ebenfalls einen neuen Standort an der Hutier-Kaserne (Stadtteil Lamboy), auf dem die neue Feuerwache im August 2011 bezogen wurde. Die bisherigen Gebäude der Feuerwehr wurden unmittelbar nach dem Umzug abgerissen und im September 2011 mit dem Neubau des Parkhauses begonnen.

<sup>3</sup> [Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Kinopolis Kompakt am Steinheimer Tor in Hanau, Geotechnik Gründling, Darmstadt, Dezember 2010](#)

Westlich des neuen Kinostandortes entlang der Straße Am Steinheimer Tor und der Steinheimer Straße befindet sich ein dreigeschossiges Parkhaus, das über die Stichstraße Steinheimer Straße (parallel zur B45 verlaufend) erreicht wird. Das Parkhaus verfügt über 227 Stellplätze. Nordwestlich schließt an das Parkhaus eine Mischung aus Wohn- und Gewerbebauten an. Die Wohnnutzungen sind überwiegend in zweigeschossigen Gebäuden untergebracht. In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Kino befindet sich das Wohnhaus Am Steinheimer Tor 2a. Rückwärtig befinden sich mehrere Garagen, die über eine Zufahrt auf dem Grundstück Am Steinheimer Tor 2a erschlossen sind. Entlang der Gärtnerstraße befinden sich vier Reihenhäuser und an der Steinheimer Straße zwei weitere Wohnhäuser. Die übrige Fläche nordwestlich des künftigen Kinostandortes ist durch Gewerbebauten gekennzeichnet. Es besteht in diesem Bereich ein hoher Versiegelungsgrad.

Die Wohnbebauung setzt sich nördlich der Gärtnerstraße in aufgelockerter Form fort. Auch östlich des Schulgebäudes schließt sich Wohnbebauung in Form von überwiegend dreigeschossiger Blockrandbebauung entlang der Gärtner- und der Brüder-Grimm-Straße an. Zwei der Gebäude an der Brüder-Grimm-Straße verfügen über je einen Seitenflügel, der übrige Blockinnerbereich wird durch Grünflächen mit einem großen Baumbestand geprägt.

Südlich der Straße Am Steinheimer Tor (B 45) setzt sich die Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Grünflächen fort. Auch hier ist die Wohnbebauung überwiegend zweigeschossig.

### **3.3 Verkehr / Erschließung**

---

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Innenstadt und wird durch die Straße Am Steinheimer Tor (B45) im Süden erschlossen. Außerdem begrenzen die Steinheimer Straße im Westen, die Gärtnerstraße im Norden, die Brüder-Grimm-Straße sowie den Wallweg im Osten das Gebiet in dem das Plangebiet liegt.

Die Neustadt, an deren südlichen Ende sich der geplante Kinostandort befindet, ist geprägt durch einen schachbrettartigen Straßenverlauf. Im Umfeld des Marktplatzes sind einige Straßen als Fußgängerzonen ausgestaltet, die Nürnberger Straße und die Fahrstraße in Mischfunktion mit öffentlichem Busverkehr. Die übrigen Straßen der Neustadt sowie der Altstadt sind Verkehrsstraßen. Die unmittelbar das Plangebiet umgebenden Straßen sind in ihrem Verlauf auch durch den ehemaligen Festungsverlauf geprägt. Die Straße „Am Steinheimer Tor“ ist als Bundesstraße B 45 mehrspurig angelegt.

Das Stadtzentrum ist von einem Innenstadtring umgeben, von dem zahlreiche Ausfallstraßen in die angrenzende Stadtteile, ins Hanauer Umland und zur BAB A 66 führen.

Zurzeit ist der Bereich des neuen Kinocenters am Steinheimer Tor mit der ca. 200 Meter entfernten, gleichnamigen Haltestelle der Stadtbuslinie 4 an das ÖPNV-Netz der Stadt Hanau angebunden. Diese stellt sowohl eine Verbindung zum ZOB Freiheitsplatz als auch eine Direktverbindung nach Steinheim und Klein-Auheim her. Eine Verknüpfung zu weiteren Linien des Stadtbusverkehrs besteht über die Haltestellen Marktplatz bzw. Heumarkt (ca. 400 m Entfernung) und Westbahnhof (ca. 500 Meter Entfernung). Am Westbahnhof bestehen auch überregionale Fahrtbeziehungen, die durch eine Realisierung der Nordmainischen S-Bahn noch verbessert werden.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

---

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befanden sich zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Eigentum der Stadt Hanau. Straßenlastträger der Bundesstraße B 45 ist die Stadt Hanau. Die Grundfläche des Kinogebäudes wurde zwi-

schenzeitlich vom künftigen Betreiber erworben. Der Parkhausneubau verbleibt im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Parkhausgesellschaft.

### **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. Die Oberflächenentwässerung und die Schmutzwasserentsorgung erfolgt wie bisher in die städtische Kanalisation.

Zur Stromversorgung ist davon ausgegangen, dass der Bedarf zur Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation für das Kino-Quartier besteht. Sollte der Bedarf einer Transformatorenstation bestehen, so soll diese vorzugsweise als Fertigbaustation freistehend mit ca. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgeführt werden. Alternativ kann die Trafostation auch im Erdgeschoss oder 1. Untergeschoss an der Außenseite des geplanten Gebäudes vorgesehen werden. Im weiteren befinden sich Ausführungen über bestehende Leitungsanlagen innerhalb des Plangebietes.

Die Trinkwasserversorgung des Kinocenters und des Parkhauses ist möglich. Der neue Hausanschluss muss von der Wasserhauptleitung DN150GG auf der Südseite der Straße "Am Steinheimer Tor" erfolgen. Für das Kinocenter und das Parkhaus kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für Löschangriffe von außen eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) bereitgestellt werden.

In Bezug auf die Gasversorgung befindet sich im nördlichen Gehweg der Straße "Am Steinheimer Tor" eine Hochdruck-Gashauptleitung DN300St. Die Leitung führt auf kurzen Abschnitten unmittelbar an bzw. geringfügig auf die Flächen Flur 34, Flurstück 206/1 0 und Flurstück 170/8. Zurzeit befindet sich auf der Ostseite der Fläche Flur 34, Flurstück 206/1 eine Gasdruckregelstation für die Gasversorgung der ehemaligen Pedro-Jung-Schule und der alten Hauptfeuerwache. Die Gasdruckregelanlage ist an die vorgenannte Hochdruck-Gashauptleitung DN300St angeschlossen. Die Versorgung des Kinocenters mit Erdgas ist ebenfalls möglich. Diese kann jedoch nur aus der im nördlichen Gehweg der Straße "Am Steinheimer Tor" befindlichen Hochdruck-Gashauptleitung DN300St erfolgen. Dafür muss auf dem Gelände des Kinocenters an ähnlicher Stelle wie bisher eine neue, für den neuen Gasbedarf ausgelegte, Gasdruckregelstation und eine private Niederdruck-Gasanschlussleitung von der Gasdruckregelstation bis zu einem geeigneten Anschlussraum an den südlichen Außenseiten des Kinocenters im Unter- oder Erdgeschoss errichtet werden.

Die Wärmetransportleitung liegt in der Straße "Zum Steinheimer Tor". Eine Versorgung mit Wärme für das geplante Areal ist grundsätzlich möglich. Zukünftige Leitungstrassen innerhalb und außerhalb des Baugebiets sind bei der Planung neuer Gebäude und Bepflanzungen zu beachten. Bestehende Leitungstrassen sind während der Baumaßnahmen, nach Vorgaben der Netzdienste Rhein-Main GmbH Hanau, gegen Beschädigungen zu sichern.

## **4. PLANUNGSKONZEPT UND VORHABENBESCHREIBUNG**

Bei dem Am Steinheimer Tor geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sogenanntes „Multiplex-Kino“, ein Lichtspielhaus mit mehreren Sälen in denen gleichzeitig oder zeitversetzt mehrere Filme und/ oder ein Film in mehreren Sälen vorgeführt werden kann. Projektiert sind 8 Säle mit insgesamt ca. 1079 Besucherplätzen. Die geplanten Saalgrößen liegen zwischen max. 318 Plätzen (größter Saal) und 75 Plätzen (kleinster Saal).

Die Kinosäle sind intern über einen T-förmigen Flur erschlossen. Dem Flur vorgelagert ist ein Foyer angeordnet, das sowohl den Zugang zum Objekt und den Standort für Informationen und Eintrittskartenerwerb, als auch das nutzungsspezifische Begleitangebot Popcorn-, Süßwaren- und Getränkeverkauf beherbergt.

Der Foyerfläche ist ein Cafe-Bistro als zusätzliches Kundenangebot angelagert, ein bewirtschafteter Bereich mit Snack- und Getränkeangeboten für die Kinobesucher vor und nach den Vorstellungen. Das Speisenangebot wird sich nach Art und Umfang darauf beschränken, was in einer sog. Wärmeküche mittels Micro-Welle, Heißluftofen u. ähnliches an Snacks produziert werden kann. Eine Gastronomieküche und entsprechendes Speisenangebot ist nicht vorgesehen.

Erschlossen wird das Gebäude von Süden über einen Vorplatz zwischen Gebäude und der Hauptverkehrsstrasse (B45). Geplant ist das Gebäude ohne Unterkellerung. Neben den erforderlichen Gründungsbauteilen, Frostschürzen, etc, bindet lediglich der Große Saal in einem Teilbereich ca. 1,5 m in den Untergrund ein. Die Warenanlieferung (Thekenverkauf und Cafe-Bistro) erfolgt über die nutzungszugehörig ost- bzw. westseitig angeordneten Nebenräume, respektive an diese Bereiche heranreichende Zufahrtsmöglichkeiten. Die Müllabfuhr erfolgt auf die selbe Weise aus einem nordöstlich unterhalb eines Kinosales geplanten Müllraum.

Die Versammlungsräume (Kinosäle, Foyer) sind sämtlich erdgeschossig angeordnet, werden über den T-förmigen Flur erschlossen und haben jeweils einen eigenständigen Ausgang ins Freie. Die Sitzreihen in den Sälen sind amphitheaterartig aufgerampt, um dem Besucher von jedem Platz aus eine unbehinderte Sicht auf die Leinwand zu ermöglichen.

Das Obergeschoß liegt zwischen den Kinosälen, bzw. lagert sich an dieselben an und beherbergt neben den Verwaltungs- und Sozialräumen als „Herz“ der gesamten Anlage die sog. Bildwerferräume in welchen die Vorführtechnik untergebracht ist und aus welchen die Filme projiziert werden.

Auf den Dachflächen der nord-südverlaufenden Bildwerferräume sind die erforderlichen raumluftechnischen Anlagen und die Kälteanlage aufgestellt. Im Übrigen sind die Dachflächen als Kiesdächer vorgesehen. Das Gebäude wird voraussichtlich als Mischkonstruktion aus Skelett- und Massivbau errichtet werden. Für die Herstellung kommen sowohl Ortbeton- und Mauerwerk-, als auch Fertigteilkonstruktionen und -systeme in Betracht.

Südöstlich des Kinos wird ein **Parkhaus** entstehen. Dieses bietet sowohl für den ruhenden Verkehr der Kinobesucher als auch für Besucher der Hanauer Innenstadt ausreichend Stellplätze. Das Parkhaus wird über 221 Stellplätze auf sieben Halbebenen (4+3) verfügen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Steinheimer Tor (B 45). Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus wird sich an der westlichen Gebäudekante befinden. Das Parkhaus wird als öffentliches Parkhaus von der Stadt Hanau bzw. der Parkhaus GmbH betrieben.

### **Verkehrskonzept**

Das im Bebauungsplan Nr. 27 vorgesehene Kino und das Parkhaus sollen für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die B 45, Am Steinheimer Tor erschlossen werden. Die neue Anbindung an die B 45 wird neben der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses auch die Anbindung der Ver- und Entsorgungsverkehre des Kinos abwickeln, für die nördlich des Parkhauses eine Wendeanlage konzipiert wurde.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der B 45 (aktuell im Planbereich rd. 32.700 Kfz/ Tag im Querschnitt) ist eine Linksabbiegespur zum Plangebiet unerlässlich. Durch die örtlichen Randbedingungen (Länge der Linksabbiegespur zur Friedrich-Ebert-Anlage, Linksabbiege-

spur im Knoten mit der Steinheimer Straße) definiert die mögliche Lage einer Linksabbiegespur auch die Lage der Anbindung des Parkhauses.

Da aufgrund der geplanten Struktur des Parkhauses eine gemeinsam geführte Ein- und Ausfahrt vorgesehen werden soll, ist zur Sicherung aller erforderlichen Aufstellflächen eine Rechtsabbiegespur von der B 45 zum Parkhaus vorzusehen. Die Anbindung des Parkhauses, über die zeitgleich auch die Ver-/ Entsorgung des Kinos erfolgen soll, muss für einen störungsfreien Begegnungsverkehr ein- und ausfahrender Kinobesucher eine Breite von mindestens 5,50 m zzgl. Sicherheitsstreifen erhalten.

Für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer ist vorgesehen, neben dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der B 45 eine attraktive Verbindung in bzw. aus Richtung Innenstadt zu schaffen. Aktuell ist östlich des Kinogebäudes eine Verbindung über Gärtnerstraße/ Brüder-Grimm-Straße in Richtung Französische Allee/ Markt sichergestellt. Mit Umsetzung der Entwicklungskonzepte des Wettbewerblichen Dialogs im Bereich der Niederländisch-Wallonischen Kirche soll eine direkte fußläufige Anbindung über die Französische Allee in/ aus Richtung Lindenstraße geschaffen werden. Die Möglichkeiten der Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer ist in der Anlage 6 dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Das vorgesehene Kino ist mit der in ca. 200 Meter Luftlinie gelegenen Haltestelle "Am Steinheimer Tor" erschlossen. Von dort bestehen mit dem Stadtbus Fahrbeziehungen zum ZOB Freiheitsplatz und Richtung Steinheim und Klein-Auheim. Es bestehen Überlegungen zur Stärkung sowohl des Stadt- als auch des Regionalbusverkehrs hin zum geplanten Kino. Für eine direkte ÖPNV-Anbindung wird im geplanten Rechtsabbieger zum Parkhaus die Möglichkeit offen gehalten werden, eine ÖPNV-Haltestelle in Fahrtrichtung Westbahnhof einzurichten. Wegen fehlender Fußgängerquerungsmöglichkeiten besteht die Möglichkeit der Anlage einer ergänzenden Haltestelle stadtauswärts aber nicht. Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung werden durch die Hanau LNO GmbH im Rahmen der Nahverkehrsplanung überprüft.

## **5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst sowohl die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der sich auf das Sonstige Sondergebiet (SO) ‚Kino-Center‘ beschränkt als auch das östlich anschließende Sonstige Sondergebiet (SO) ‚Parkhaus‘ umgebenden bzw. darüber liegenden öffentlichen Verkehrsflächen mit den unterschiedlichen Funktionen und Zweckbestimmungen. Die Abgrenzung dieser beiden Bereiche findet sich auf der Planzeichnung als gesonderte Darstellung.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO**

Sonstige Sondergebiete dienen nach § 11 (1) BauNVO der Darstellung von Gebieten, die sich von den Baugebieten nach §§ 1 bis 10 wesentlich unterscheiden. Das westlich gelegene Sonstige Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung ‚Kino-Center‘ und das östliche Sonstige Sondergebiet ‚Parkhaus‘.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ‚Kino-Center‘ sind neben den notwendigen Räumlichkeiten für die Kinonutzung ebenfalls gastronomische Einrichtungen zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Ziel des wettbewerblichen Dialogs ist eine attraktivere Innenstadt. Dies soll erreicht werden durch hochwertiges Wohnen, ein breiteres Einzelhandelsangebot sowie mehr Kultur-, Gastronomie- & Freizeitangebote.

Im Bereich des Freizeitangebotes fehlt es der Stadt Hanau und seinen rd. 92.500 Einwohnern (Stand September 2010) an einem zeitgemäßen Kino. Es gibt derzeit zwei Kinos mit insgesamt 4 Sälen und rd. 880 Sitzplätzen. Da das vielfältige kulturelle Angebot, bestehend aus den Brüder-Grimm-Märchenfestspielen, Musik- und Theaterveranstaltungen sowie Museen und Ausstellungen, ein Qualitätsmerkmal der Stadt ist, ergänzt der Kinoneubau diese Vielfalt im Bereich des Freizeitangebotes. Die zulässige Gastronomie dient als Ergänzung und Stabilisierung der vorhandenen Angebote in der Hanauer Innenstadt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ‚Parkhaus‘ ist die Errichtung eines Parkhauses zulässig. Die Hanauer Innenstadt zeichnet sich grundsätzlich durch ein gutes Angebot an öffentlichen Parkplätzen aus. Ziel der städtischen Verkehrsplanung ist es, den öffentlichen Straßenraum den Kurzparkern zur Verfügung zu stellen. Längere Parkvorgänge und das Anwohnerparken sollen in Parkhäusern und Tiefgaragen erfolgen. Öffentliche Plätze, die von ruhendem Verkehr in städtebaulich nachteiliger Art und Weise dominiert werden und somit ihrem Potenzial als innerstädtische Frei- und Grünflächen nicht gerecht werden können, sollen künftig dem ruhenden Verkehr nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Für diese angestrebte Zurückdrängung des öffentlichen Parkplatzanspruchs sind sowohl bestehende Parkplatzreserven als auch neue Angebote in die Planung der Innenstadt zu integrieren. Der Neubau des Parkhauses am Kino wird zum Einen den benötigten Stellplatzbedarf der Kinobesucher decken als auch auf Grund seiner Lage am Rand der Innenstadt, den Besuchern der Innenstadt eine gute Ausgangssituation bieten, um ihr Fahrzeug abzustellen und dann zu Fuß die Innenstadt zu besuchen. Dies vermeidet Verkehre und entlastet die Wohngebiete, außerdem erhöht dies die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet ‚Kino-Center‘ setzt der Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 eine **Grundfläche** (GR) von 3.150 m<sup>2</sup> fest. Das bedeutet, dass innerhalb der überbaubaren Flächen eine 100%ige Bebauung zulässig ist. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die umgebenden Freiflächen im Eigentum der Stadt verbleiben sollen. Die festgesetzte Grundfläche von 3.150 m<sup>2</sup> darf um die in der textlichen Festsetzung 3.2. formulierten und im nachfolgenden Kapitel 5.2 beschriebenen Abweichungen überschritten werden.

Da auf Grund der baulichen Eigenart weder die Höhe eines Kinogebäudes noch die eines Parkhauses mit der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann, wird die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Das Kino-Center ist nach Vorhabenkonzept mit einer baulichen Höhe von rund 11 m über Grund geplant. Das Parkhaus ist mit einer Höhe von ca. 11,30 m vorgesehen.

Zur Rechtsbestimmtheit dieser Höhenfestsetzung wird als Bezugspunkt eine Höhenfestsetzung in Metern über NN getroffen. Die Höhen innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) „Kino-Center“ und „Parkhaus“ bewegen sich zwischen 104,5 m und 105,5 m über NN. Dem entsprechend wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen des Kino-Centers und des Parkhauses mit 117,5 m über NN festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung sollen die für die Ausführungsplanung notwendigen Spielräume planungsrechtlich gesichert werden.

Für technische Aufbauten sowie andere **untergeordnete Bauteile** dürfen die festgesetzten Höhen auf maximal 10 % der Fläche ausnahmsweise um 2,50 m überschritten werden. Die-

se Aufbauten müssen mindestens 2,50 m von den Gebäudekanten entfernt liegen. Mit dieser Festsetzung wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, dass Spielräume für diese technischen Anlagen bestehen müssen, sie aber wegen ihrer optischen Wirksamkeit sowohl in der Fläche als auch in der Höhe zu begrenzen sind.

Für das Parkhaus wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ ergibt sich aus der städtebaulich gewünschten kompakten Bauweise des Parkhauses möglichst nah an der B 45 und um möglichst große Räume für die nordöstlich angrenzende Freiflächensicherung mit dem Baumbestand zu sichern. Darüber hinaus ergibt sich der hohe Grad an zulässiger Versiegelung durch die Zu- und Abfahrten, die auch der Feuerwehr und der teilweisen Andienung des angrenzenden Kino-Centers dienen.

## **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise für die Sonstigen Sondergebiete SO ‚Kino-Center‘ und SO ‚Parkhaus‘ wird gemäß § 22 (4) BauNVO jeweils die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a1“ in dem Sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ bedeutet, dass das Gebäude mit seitlichem Grenzabstände auch Längen von über 50 Meter aufweisen können. Die Festsetzung dieser Bauweise ergibt sich aus der geplanten Längen des Gebäudes.

Die abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a2“ in dem Sonstigen Sondergebiet „Kino-Center“ bedeutet, dass das Gebäude ohne seitliche Grenzabstände Längen von mehr als 50 Meter aufweisen kann, und keine Anbauverpflichtung auf angrenzenden Baugrundstücken besteht. Diese abweichende Bauweise, ergibt sich aus dem Umstand, dass das künftige Gebäude ein eigenständiges Baugrundstück bilden soll und die umgebenden Flächen in städtischem Eigentum verbleiben werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Kino-Center werden durch Baulinien festgesetzt, an die angebaut werden muss. Zum Einen dient das der Fixierung des Baukörpers des Kino-Centers zwischen den Nebenanlagen der Steinheimer Straße und den weiteren baulichen Entwicklungsabsichten an der Gärtnerstraße und zum Anderen an der o.g. geplanten Neuparzellierung.

Im Sonstigen Sondergebiet „Kino-Center“ darf von den festgesetzten Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO ausnahmsweise pro Fassadenseite auf der gesamten Länge bis zu 1,50 m zurückgewichen werden. Für außenliegende Fluchttreppen und Bauten im Zusammenhang mit Ein- und Ausgängen darf die Baulinie bis maximal 2,50 m bis zu einer Länge von insgesamt 10 m pro Gebäudekante überschritten werden. Insgesamt darf die Baulinie zu allen Seiten ausnahmsweise um 1 m überschritten werden.

Diese Festsetzungen sollen der Planung des Baukörpers auf Ebene der Bauordnung eine gewisse Flexibilität bieten, da durch die Festsetzung von Baulinien an allen vier Fassadenseiten eine sehr hohe Regelungsdichte besteht.

Die Fassadenabfolgen und gestalterischen 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 ein Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche Am Steinheimer Tor. Der Einbezug dieser Verkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Si-

cherung der gesamten Neugestaltung der Flächen am Steinheimer Tor mit direktem Bezug zu den Bauvorhaben innerhalb der zwei Sonstigen Sondergebiete. Dazu gehören auch der erforderliche Bau einer Rechts- und Linksabbiegespur. Da es sich um eine Bundesstraße handelt, müssen im Regelfall Veränderungen im Zuge des Planfeststellungsverfahrens bzw. Plangenehmigungsverfahren erfolgen. Dieses wird durch dieses B-Planverfahren ersetzt.

#### **5.4 Stellplätze und deren Zufahrten**

---

Östlich des Kinokomplexes ist ein öffentliches Parkhaus mit ca. 221 Stellplätze auf sieben Halbebenen (4+3) geplant und in seiner Ausdehnung in der Planzeichnung festgesetzt. Dieses öffentliche Parkhaus steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und sichert den erforderlichen bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf. Hierzu erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag und in den textlichen Festsetzungen.

Auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze wird entsprechend § 2 Abs. 3a der Hanauer Stellplatzsatzung verzichtet, da durch eine „besondere Maßnahme“, in diesem Fall durch einen Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, die Schaffung der notwendigen Stellplätze geregelt wird.

Die vorgesehene Zu- und Abfahrt wird in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt, da auf Grund der Verkehrsbelastung und der erforderlichen Abbiegespuren hier keine Spielräume für die Ausführungsplanung verbleiben. Dem entsprechend sind die übrigen, an die B 45 angrenzenden Flächen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.

#### **5.5 Öffentliche Grünflächen**

---

Die öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB erhält die Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘. Hier soll eine Verbindung zu einer neu zu gestaltenden Grünfläche nördlich des Parkhauses bis zur Gärtnerstraße, außerhalb des Geltungsbereiches, geschaffen werden. Auf Grund dieser beabsichtigten Verbindungsfunktion ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Anlage eines 3 m breiten Fuß- und Radweges zulässig.

Die öffentliche Grünfläche darf für Erschließungen des Kino-Centers bis zu einer Breite von insgesamt 15 m unterbrochen werden. Die zulässigen Querungen des Grünzuges werden nicht zeichnerisch festgesetzt, um auch hier für die Ausführungsplanung noch gewisse Spielräume zu erhalten.

#### **5.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**

---

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Kino-Nutzung werden im Plangebiet Flächen mit einem ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)‘ belastet. Die mit ‚GFL 1‘ in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden mit einem Fahrrecht zu Gunsten des Kinobetreibers zur Andienung, mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Leitungsträger belastet.

#### **5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

Zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Büronutzungen 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 Steinheimer Tor zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$  dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup> [dB(A)]
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> 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.

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.

Die nicht mittels Planungsrecht zu regelnden Maßnahmen sind auf Baugenehmigungsebene zu beauftragen (siehe Pkt. 6.9 dieser Begründung).

## 5.8 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind keine Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Sämtliche technischen Medien liegen in den angrenzenden Straßen an.

## 5.9 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Da nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass alle festgesetzten Bäume im Zuge von Baumaßnahmen erhalten bleiben können, wird bestimmt, dass von dem Erhalt von Bäumen ausnahmsweise abgewichen werden darf. In diesem Fall ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hanau zu berücksichtigen bzw. anzuwenden.

## 5.10 Anpflanzen von Bäumen

Gemäß der Baumschutzsatzung erfolgt als Ersatz für die zu fällenden Bäume die Anpflanzung von mindestens 7 Bäumen aus der festgelegten Pflanzliste mit einem Stammumfang von mind. STU 16/18 innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die Bäume werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht standortbezogen festgesetzt, um einem noch zu entwickelnden Freiflächenkonzept nicht entgegen zu stehen. Die vier bestehenden Bäume in der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind auf Grund ihres Wuchses nur bedingt oder nicht erhaltenswürdig (siehe Anlage 5). Die Bäume sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht zum Erhalt festgesetzt, um mit Neupflanzungen von Bäumen eine linear raumunterstützende Wirkung mit einer nachhaltigen Qualität der Neuanpflanzungen zu erreichen.

Die weiteren gemäß Baumschutzsatzung vorzunehmenden Anpflanzungen sind außerhalb des Plangebietes anzulegen. Mit Schreiben vom 28.02.2011 hat der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz gemäß § 3 (1) der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau die Genehmigung zur Fällung von insgesamt 22 Bäumen erteilt, inklusive der Linde Nr. 34, die im Entwurf zur öffentlichen Auslegung zum Erhalt vorgesehen war. Die weiteren 15 Ersatzpflanzungen erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Hanau nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Umsetzung der externen Pflanzmaßnahmen wird zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

### **5.11 Bedingte Festsetzung**

---

Die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn schädliche Umweltauswirkungen auf die geplante Nutzung durch Bodenbelastung bzw. Bodenverunreinigung auszuschließen sind. Durch diese textliche Festsetzung mit aufschiebender Wirkung sollen die Belange des Bodenschutzes auf Ebene der Bauleitplanung und der Bauordnung angemessene Berücksichtigung finden.

### **5.12 Hinweise, Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen**

---

#### **Bodendenkmale**

Der ehemalige Stadtgraben wird als Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Eine archäologische Voruntersuchung ist erforderlich, wenn tiefere Bodeneingriffe wie z.B. für die Errichtung von Untergeschossen vorgesehen sind. Dies ist nach der vorliegenden Vorhabenplanung des Kino-Centers nicht der Fall.

Auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren sind die Maßnahmen mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde – Abt. Bodendenkmalpflege sowie mit dem Landesdenkmalamt Abt. Archäologie und Paläontologie in Wiesbaden abzustimmen.

#### **Altlastenkennzeichnung**

Der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindliche, Anfang der 1950er Jahre verfüllte Stadtgraben der Stadt Hanau sowie der Altstandort einer Betriebs-tankstelle auf dem Areal der Feuerwache, werden gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (Siehe hierzu auch Pkt. 6.8). Sollten bei den Erd und Bauarbeiten Hinweise gegeben sein, die auf eine Bodenbelastung schließen lassen ist unverzüglich die Ordnungsbehörde der Stadt Hanau zu informieren.

#### **Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegs-luftbilder hat ergeben, dass sich das Bebauungsplangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

### **5.13 Städtebauliche Übersichtsdaten**

---

<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>11.720 m<sup>2</sup></b>
----------------------------------	-----------------------------

<b>Sondergebiet (SO Kino)</b>		<b>4.796 m<sup>2</sup></b>
<b>Sondergebiet (SO Parkhaus)</b>		<b>3.339 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>		<b>3.005 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>		<b>581 m<sup>2</sup></b>
<b>Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL )</b>	<b>1.583 m<sup>2</sup></b>	

## **6. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG**

### **6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

es sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, hat die Stadt Hanau von der rechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten und mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, Stand 22.10.2011 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand vom 23.12.2010 bis zum 26.01.2011 statt. Es gingen in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen ein.

### **6.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13 a BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 14.12.2010. Die Angeschriebenen hatten bis zum 26.01.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der weit überwiegende Teil der im Beteiligungsverfahren gegebenen Hinweise und Anregungen bezogen sich nicht auf das unmittelbare Bauleitplanverfahren, sondern auf die Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie das Baugenehmigungsverfahren.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte mit, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung, wenn die unten genannten fachlichen Anregungen und Bedenken ausreichend berücksichtigt werden, keine weiteren grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die vom Regierungspräsidium Darmstadt gegebenen Hinweise in Bezug auf den Bodenschutz und die Vorgaben zur Kampfmittelsondierung beziehen sich auf Abstimmungen und Maßnahmen im Rahmen des nachfolgenden Bauordnungsverfahren. Sie berühren keine planungsrechtlich relevanten Belange. Der bisherige Hinweis Nr.1 wird in der Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss auf Grund der dargestellten Kampfmittelsituation ergänzt.

In seiner Stellungnahme vom 27.01.2011 weist das Regierungspräsidium in Bezug auf den Bodenschutz mit, dass bei den Altstandorten die Verzahnung zwischen Bebauung und Sanierung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, im Bauordnungsverfahren abzustimmen ist. Bei einer Freilegung und vor einer Neubebauung der in der Planzeichnung gekennzeichneten ehemaligen Eigenbedarfstankstelle auf dem Feuerwehrgelände sind vor einer Überbauung die Verunreinigungen in Abstimmung und nach Vorgaben der Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu beseitigen. Die Hinweise sind auf der nächstkonkreteren Ebene zu berücksichtigen.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 02.02.2011 teilt das Regierungspräsidium mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet und vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden muss. Der Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen übernommen; eine Kampfmittelsondierung hat zwischenzeitlich bereits stattgefunden.

In einer ergänzenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 22.02.2011 wurde thematisiert, dass im Schallgutachten für die Prognose der Ladegeräusche keine allgemeine Erkenntnisquelle, sondern eigene Messungen benutzt wurden und klarzustellen sei, unter welchen Randbedingungen die Messungen erfolgt sind; in dem Gutachten keine detaillierte Ausbreitungsberechnung vorhanden ist, so dass die Berechnungen/Ausbreitungsweg nicht nachvollzogen werden kann, und die südlich des IO 3 vorhandenen Wohnhäuser nicht als Immissionsorte berücksichtigt wurden, obwohl diese ebenfalls als maßgebliche Immissionsorte zu beurteilen wären. Es wurde abschließend gebeten, die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der o.g. Anmerkungen ergänzen zu lassen und erneut vorzulegen.

Die Stadt Hanau hat daraufhin das Regierungspräsidium Darmstadt mit Anlagen erneut angeschrieben. Dem Regierungspräsidium wurde eine im Hause der Lärmgutachter erstellte Diplomarbeit zur Verifizierung der Ansätze, die für Ladegeräusche verwendet wurden, zur Verfügung gestellt. Es wurden anhand einer Textdatei der Lärmgutachter die Zuschläge etc. nach der DIN 9613-2 aufgeschlüsselt und es wurde erläutert, dass nach Auffassung der Lärmgutachter kein weiterer Handlungsbedarf besteht, da es sich bei dem o.g. Gebiet südlich des Immissionsortes IO 3 (südlich der Gärtnerstraße), entsprechend einer Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau, um ein Mischgebiet handelt.

Daraufhin teilte das Regierungspräsidium mit Schreiben vom 17.03.2011 mit, dass grundsätzlich von Seiten des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung bestehen, soweit sichergestellt wird, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden. Es wird ausgeführt, dass entsprechend der schalltechnischen Untersuchung im Bereich einiger Immissionsorte von einer unwesentlichen Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) sowie im Bereich von zwei Immissionsaufpunkten von einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte während der Nachtzeit auszugehen sei. Unter der Voraussetzung, dass an den o.g. Immissionsaufpunkten eine Vorbelastung der Immissionsorte bereits vorhanden ist, bedeute dies folglich eine zusätzliche Lärmbeeinträchtigung der Wohnungsnutzer im Wirkungsbereich. Abschließend wurde in der Stellungnahme empfohlen, weitere aktive Schallschutzmaßnahmen als primäre Maßnahmen vorzusehen und diese in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festzuschreiben.

In Bezug auf die oben dargestellten ggf. vorhandenen Vorbelastungen wurde am 17.03.2011 zwischen dem Stadtplanungsamt der Stadt Hanau und dem Regierungspräsidium Darmstadt telefonisch geklärt, dass, sollten keine solche Vorbelastungen bestehen, keine weiteren Maßnahmen notwendig und die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ergänzt werden müssten. Der Gutachter der Schalltechnischen Untersuchung haben daraufhin bestätigt, dass an den relevanten Immissionsaufpunkten im Planungsgebiet keine Vorbelastungen durch betriebliche Anlagen bestehen und somit keine immissionsschutzrechtlichen Belange der Planung entgegen stehen. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen erübrigt sich damit.

In der Stellungnahme vom 20.02.2011 empfiehlt der Main-Kinzig-Kreis in Bezug auf den Immissionsschutz textliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Bezug auf Gerüche und Lärm emittierende Anlagen, Kli-

maanlagen, Kühlanlagen u.ä. sowie in Bezug auf Lichtimmissionen durch Sonnenlichtreflektionen sowie in Bezug auf die Außenbeleuchtung und Werbeanlagen. Dieser Empfehlung zu weiteren textlichen Festsetzungen wurde nicht gefolgt, da diese planungsrechtlich nicht ohne Weiteres festsetzbar sind und Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Verfahrens werden. Diese planerische Zurückhaltung ist auch angemessen, da die grundsätzlichen Fragen der Nachbarschafts- und Immissionsverträglichkeit auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst sind. Diese Hinweise werden in die Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss aufgenommen und sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren beachtet.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen teilte mit, dass es davon ausgeht, dass die im Bebauungsplan dargestellten Straßenverkehrsflächen ausreichend bemessen sind. Sämtliche Kosten der geplanten Umbaumaßnahmen sind erschließungsbedingt und somit von der Stadt Hanau zu tragen. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung des Plangebietes in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen erfolgt. Die Stadt Hanau hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die von der B 45 ausgehenden Emissionen wurden fachgutachterlich untersucht und eine entsprechende textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurden keine Bedenken geäußert. Die DB Services Immobilien GmbH wies daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) und diesbezügliche Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden können, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Schienenverkehrslärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und ist die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüsse eingeflossen.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie hat ebenfalls keine Bedenken geäußert, jedoch darauf hingewiesen, dass Abstimmungen so früh wie möglich erfolgen sollten, damit evtl. notwendig werdende archäologische Maßnahmen nicht zu Verzögerungen im Bauablauf führen. Dem Hinweis wurde gefolgt, die Abstimmungen haben zwischenzeitlich statt gefunden. Durch die HEMG GmbH wurden umfangreich Hinweise auf die Ausführung der öffentlichen Beleuchtung gegeben. Die gegebenen Hinweise werden in der Erschließungs- und Ausführungsplanung Berücksichtigung finden.

In der Stellungnahme der NetzDienste RheinMain wurden umfangreich Ausführungen zur bestehende und künftigen Versorgungssituation mit Strom, Trinkwasser, Löschwasser, zur Gas- und zur Wärmeversorgung gegeben, die auf Ebene der Ausführungs- und Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind. Der Pkt. 3.5 ‚Ver- und Entsorgung‘ wurde um die gemachten Angaben redaktionell ergänzt. In der Stellungnahme der Lokalen Nahverkehrsorganisation GmbH, Hanau LNO wurden für zwei Kapitel der Begründung Hinweise zur redaktionellen Ergänzung gegeben, die in diese Entwurfsbegründung zum Satzungsbeschluss eingearbeitet wurden.

Wie unter Pkt. 1 bereits beschrieben, war es nach der öffentlichen Auslegung erforderlich, im Interesse einer optimierten Erschließung des geplanten Parkhauses den Geltungsbereich um rd. 4 m südöstliche Richtung zu erweitern. Dies wurde durch die Stadtverordnetenver-

sammlung am 20.06.2011 beschlossen. Durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es fand mit Anschreiben vom 27.06.2011 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB statt. Angeschrieben wurde das Regierungspräsidium Darmstadt sowie der Fachbereich 7, Abteilung Umwelt- und Naturschutz der Stadt Hanau. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

### 6.3 Verkehrliche Belange

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung<sup>4</sup> wurde für eine Abschätzung der sich zukünftig einstellenden Verkehrssituation das durch die im Bebauungsplan vorgesehene Kinoansiedlung hervorgerufene Verkehrsaufkommen in Anlehnung an einschlägige Standardwerke sowie verschiedene Statistiken unterschiedlicher Kinobetreiber ermittelt.

Im Kino sind in mehreren Sälen ca. 1.100 Sitzplätze geplant. Bei 364 Spieltagen pro Jahr mit jeweils 4 Vorstellungen pro Tag resultiert daraus ein maximales Platzangebot von rd. 1.601.600 Besuchern pro Jahr bzw. rd. 4.400 Besucher pro Woche. Die Verteilung auf die jeweiligen Vorstellungen (V1-V4) und die zu erwartende Verkehrserzeugung sind in der folgenden Übersicht für den maßgebenden Werktag sowie für einen Samstag zusammengestellt. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wurde aufgrund der direkten Lage an der B 45 eher im oberen, der Besetzungsgrad im mittleren Wahrscheinlichkeitsbereich gewählt.

maßgebender Werktag:

Vorstellung	Besucher		MIV-Anteil		Pers./Pkw		Anzahl Pkw
V1	140	x	35%	:	2	=	24
V2	138	x	50%	:	2	=	35
V3	406	x	70%	:	2	=	142
V4	208	x	75%	:	2	=	78

Samstag:

Vorstellung	Besucher		MIV-Anteil		Pers./Pkw		Anzahl Pkw
V1	163	x	40%	:	2	=	33
V2	170	x	60%	:	2	=	51
V3	504	x	75%	:	2	=	189
V4	331	x	80%	:	2	=	133

Aus dem geplanten Kino resultieren am maßgebenden Werktag rd. 560 Kfz/ Tag im Querschnitt. An Samstagen sind rd. 810 Kfz/ Tag im Querschnitt abzuwickeln.

In der verkehrstechnisch maßgebenden nachmittäglichen Hauptverkehrszeit sind aus der Überlagerung des Abflusses der Nachmittagsvorstellung (V2) und dem Zufluss zur Abendvorstellung (V3) zusätzlich rd. 190 Kfz/ h im Zu- und 35 Kfz/ h im Abfluss zu erwarten (maximierter Ansatz des jeweils gesamten Zu- und Abflusses auf eine Stunde). Die Verkehrsverteilung der Kinoverkehre wurde aufgrund der Siedlungsstruktur des angestrebten Einzugsbereiches wie folgt angenommen:

- 40 % in/ aus Richtung B 45 Ost bzw. Friedrich-Ebert-Anlage,
- 40 % in/ aus Richtung B 45 West sowie
- 20 % in/ aus Richtung Steinheimer Straße/ Innenstadt.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 vorgesehene Kino und das Parkhaus sollen für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die B 45, Am Steinheimer Tor erschlossen werden. Die neue Anbindung an die B 45 wird neben der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses

<sup>4</sup> B-Plan Nr. 27 „Kino-Quartier“, Hanau, Verkehrstechnische Untersuchung, a.a.O

auch die Anbindung der Ver- und Entsorgungsverkehre des Kinos abwickeln, für die nördlich des Parkhauses eine Wendeanlage konzipiert wurde.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der B 45 (aktuell im Planbereich rd. 32.700 Kfz/ Tag im Querschnitt) ist eine Linksabbiegespur zum Plangebiet unerlässlich. Durch die örtlichen Randbedingungen (Länge der Linksabbiegespur zur Friedrich-Ebert-Anlage, Linksabbiegespur im Knoten mit der Steinheimer Straße) definiert die mögliche Lage einer Linksabbiegespur auch die Lage der Anbindung des Parkhauses.

Da aufgrund der geplanten Struktur des Parkhauses eine gemeinsam geführte Ein- und Ausfahrt vorgesehen werden soll, ist zur Sicherung aller erforderlichen Aufstellflächen eine Rechtsabbiegespur von der B 45 zum Parkhaus vorzusehen. Die Anbindung des Parkhauses, über die zeitgleich auch die Ver-/ Entsorgung des Kinos erfolgen soll, muss für einen störungsfreien Begegnungsverkehr ein- und ausfahrender Kinobesucher eine Breite von mindestens 5,50 m zzgl. Sicherheitsstreifen erhalten.

Leistungsfähigkeitsberechnungen sind für die maßgebenden Spitzenstunden mit Realisierung der im B-Plan Nr. 27 geplanten Nutzungen (allgemeines Verkehrsaufkommen 2025 inkl. Postcarrè und prognostizierte Neuverkehre des Kinos) für den Knotenpunkt B 45/ Steinheimer Straße und die unmittelbare Anbindung des Plangebietes an die B 45 auf Basis des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2009 [6]) sowie der RiLSA (Richtlinien zur Berechnung von Lichtsignalanlagen, Ausgabe 1992, Teilfortschreibung 2003) durchzuführen. Die im Zuge der B 45 vorhandene Koordinierung ist zu berücksichtigen. Die Bearbeitung erfolgt mit dem Programm LISA+.

Die geplante Parkhausanbindung an die B 45 soll aufgrund der Lage zwischen den signalisierten Knotenpunkten Steinheimer Straße und Friedrich-Ebert-Anlage nicht signalisiert werden. Zur Sicherung eines störungsfreien Verkehrsflusses auf der B 45 sind eine Rechts- und eine Linksabbiegespur in Richtung Parkhaus geplant.

In die B 45 kann nur nach rechts eingebogen werden. Linkseinbieger werden an dieser Stelle nicht zugelassen. In Richtung Osten orientierte Verkehre können an der benachbarten Signalanlage B 45/ Steinheimer Straße wenden. Durch die unmittelbar benachbarten Signalanlagen, die miteinander koordiniert sind, entstehen ausreichend Zeitlücken, in denen die aus Richtung Westen/ Steinheimer Straße kommenden Kino-Besucher zum Parkhaus einfahren können. Überschlägige Berechnungen ergeben für die maßgebende Hauptverkehrszeit einen Aufstellbedarf von bis zu 3 Fahrzeugen. Im Konzept vorgesehen wurde eine für 6 Pkw bemessene Aufstellfläche.

Da die aus dem Parkhaus abfließenden Verkehre ausschließlich rechts in die B 45 einbiegen können, werden am Knotenpunkt B 45/ Steinheimer Straße entsprechende Wenderverkehre auftreten. Da die Berechnungssoftware für LSA-Knoten keine Wender kennt, werden diese mit der Verdreifachung der Kfz-Anzahl berücksichtigt.

Anhand der Bewertungen des in der maßgebenden Hauptverkehrszeit aktuell geschalteten Signalzeitenplanes ist der Knotenpunkt B 45/ Steinheimer Straße ohne und mit Kinoansiedlung gemäß HBS in die Qualitätsstufe C („... stabiler Verkehrszustand...“) einzustufen.

Die Auslastungsgrade sämtlicher Ströme liegen auch in der Hauptverkehrszeit bei maximal ca. 60 %. Der Knotenpunkt ist auch mit den zusätzlichen Parkverkehren aus der Kinoansiedlung ausreichend leistungsfähig. Da die Signalanlage verkehrabhängig geschaltet wird, kann variabel auf Belastungsschwankungen reagiert werden. Die Leistungsfähigkeit ist somit höher als mit dem Festzeitprogramm nachgewiesen. Die Abfertigungsanlagen an der Parkhausein- und -ausfahrt sind ebenfalls nach HBS zu bemessen, um evt. Rückstauungen in den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden bzw. unzumutbare Wartezeiten zu unterbinden.

Der Nachweis für die jeweiligen Zu- und Abfahrtszeiten des Kinos wurde in der Verkehrsuntersuchung zusammengestellt. Maßgebend sind der Zufluss zur Abendvorstellung (V3) sowie der Abfluss aus der Nachtvorstellung am Samstag.

Mit jeweils einer Abfertigungseinrichtung für die Ein- und für die Ausfahrt entstehen an normalen Veranstaltungstagen Rückstaulängen von bis zu 7 Pkw bzw. 42 m in der Ein- und Ausfahrt. An Spitzentagen ist von größeren Fahrzeugmengen auszugehen, so dass eine Abfertigungsanlage für eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung am Parkhaus nicht mehr ausreicht.

### **Resümee**

An der Anbindung des Parkhauses an die B 45 sind zur Sicherung einer leistungsgerechten Verkehrsabwicklung eine Rechts- und eine Linksabbiegespur vorzusehen. Linkseinbieger in die B 45 werden nicht zugelassen. Der benachbarte signalisierte Knotenpunkt B 45/ Steinhheimer Straße ist auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wendeverkehre ausreichend leistungsfähig. Mit den beschriebenen Maßnahmen können die künftig in den maßgebenden Hauptverkehrszeiten zu erwartenden Verkehrsbelastungen leistungsgerecht abgewickelt werden.

Die fußläufige Erschließung ist den Planungen entsprechend herzustellen. Die Möglichkeit der Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit aus Richtung Innenstadt im Zuge der Umsetzung der Wohnentwicklungen im Bereich der Französischen Allee ist sicherzustellen.

### **6.4 Belange des Immissionsschutzes**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Kino-Quartier“ will die Stadt Hanau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Kinocenters und eines Parkhauses schaffen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen sicherzustellen.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung<sup>5</sup> wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Da im Verfahren neue Eingangsdaten für den Straßen- und Schienenverkehr vorlagen, wurde eine ergänzende Stellungnahme<sup>6</sup> zum Verkehrslärm durchgeführt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfalls 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.

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:

<sup>5</sup> Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Kino-Quartier“ der Stadt Hanau, a.a.O.

<sup>6</sup> [Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrslärm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Kino-Quartier“ der Stadt Hanau, LairmConsult, Hammoor, 25.02.2011](#)

- Bebauung westlich, östlich und südlich des Plangeltungsbereiches (IO 01, IO 02, IO 04 bis IO 07); ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diese Bereiche existiert nicht. In Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Hanau ist für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) auszugehen;
- Bebauung nördlich des Plangeltungsbereiches nördlich der Gärtnerstraße (IO 03): ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diese Bereiche existiert nicht. In Abstimmung mit der Stadtplanung der Stadt Hanau ist für diese Bebauung von einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen.

### **Gewerbelärm:**

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden 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.

Unter Berücksichtigung der folgenden Schallschutzmaßnahmen ist zusammenfassend festzustellen, dass durch den Betrieb des Kinocenters und dem dazugehörigen Parkhaus im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm grundsätzlich eingehalten werden. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen:

- Einhausung der haustechnischen Anlagen, Technikzentrale; alternativ dürfen die haustechnischen Anlagen mittlere Schalleistungspegel von LWA = 80 dB(A) nicht überschreiten;
- Das Erdgeschoss des Parkhauses ist zu allen Seiten mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen (Profilitverglasung bzw. Alu-Schallschutzlammellen mit einem Schalldämm-Maß von  $R_{w,r} \geq 5$  dB ( $R_{w,p} \geq 7$  dB));
- In den oberen Parkebenen (zwei bis sieben) sind außer an der südwestlichen Gebäudefassade alle Seiten des Parkhauses mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen (Profilitverglasung bzw. Alu-Schallschutzlammellen mit einem Schalldämm-Maß von  $R_{w,r} \geq 5$  dB ( $R_{w,p} \geq 7$  dB)).

Die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung festgelegten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm können auf Grund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht planungsrechtlich festgesetzt werden und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

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

### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehrslärm berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30). In der ergänzenden Stellungnahme zum Verkehr wurden darüber hinaus die lichtzeichengeregelten Signalanlagen an der Kreuzung Steinheimer Straße/Steinheimer Tor (B 45) und an der Kreuzung Friedrich-Ebert-Anlage/Steinheimer Tor (B 45) in die Berechnungen mit einbezogen.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025/30) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm.

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 sind keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten. Die Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm liegen deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen nicht möglich und aufgrund der geplanten Nutzungen auch nicht angemessen.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich für das Sondergebiet Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von möglicherweise geplanten Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

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).

## **Gesamtlärm**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der Sondergebiete sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten.

Die Zunahmen liegen überwiegend unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Ausschließlich an zwei Immissionsorten westlich des Plangeltungsbereiches sind durch den Gewerbelärm höhere Zunahmen zu erwarten. Diese sind jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau textlich festgesetzt.

In der ergänzenden Stellungnahme zum Verkehrslärm wird abschließend festgehalten, dass der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet sind, 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 sind jedoch auch weiterhin keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten. Die Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm liegen deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

Die Ergebnisse der Beurteilung des Verkehrslärms sind somit trotz neuer Eingangsdaten und Berücksichtigung der Zuschläge für lichtzeichengeregelten Kreuzungen mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT GmbH, vom 12. November 2010)

überwiegend vergleichbar. Ausschließlich bezüglich des Textvorschlages für die Festsetzungen ergeben sich geringe Unterschiede in der grafischen Darstellung der Lärmpegelbereiche.

## **6.5 Belange des Nachbarschutzes**

---

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Multiplex-Kinos am Standort der ehemaligen Pedro-Jung-Schule vor. Um ausreichend Stellplätze für den, durch die Kinonutzung entstehenden ruhenden Verkehr, zur Verfügung zu stellen, wird östlich des Kinoneubaus ein Parkhaus entstehen. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über die Bundesstraße B 45. Diese Lage des Kinos ermöglicht es der Stadt, zusätzliche Verkehre aus Wohngebieten herauszuhalten. Das bereits bestehende Parkhaus westlich des Kinostandes wird für den Stellplatznachweis nicht in Anspruch genommen, da der Parkhausneubau ausreichend Stellplätze bieten wird und durch die direkte Lage an der Bundesstraße besser erreichbar ist.

In Bezug auf die Belange des Nachbarschutzes ist darauf zu achten, dass das geplante Vorhaben nicht gegen das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Neben der Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nur insoweit konkretisieren, als die Belange der Belichtung und Belüftung ausreichend gesichert sind, ist zu klären, ob es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer optisch erdrückenden Wirkung im Hinblick auf das bestehende Wohnhaus an der Steinheimer Straße Nr. 2a kommt. Ob eine optisch erdrückende Wirkung vorliegt, ist für diesen Planfall zu prüfen.

Die erforderlichen Bauabstände gemäß hessischer Bauordnung werden für das Wohnhaus in der Am Steinheimer Tor 2a auch trotz der Festsetzung von Baulinien eingehalten. Das Wohngebäude befindet sich nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur bisherigen Pedro-Jung-Schule, sondern ist durch eine Mauer und eine Zufahrt zu den Nebengebäuden dieses Wohngrundstücks abgerückt.

Das Gebäude liegt als Wohnhaus isoliert und ist umgeben von gewerblichen Nutzungen, die in z.T. großvolumigen Gebäuden untergebracht sind. Die nächste Wohnbebauung befindet sich an den Straßenzügen der Steinheimer Straße sowie der Gärtnerstraße. Unmittelbar südlich befindet sich ein Parkhaus von über 10 m Höhe und östlich der 2-geschossige Gebäudekomplex der Pedro-Jung-Schule, an dessen Stelle das Kinogebäude errichtet werden soll.

Das künftige Kinogebäude wird sich dem Wohnhaus von Osten nähern, so dass eine Verringerung der Besonnung des Grundstücks eintreten wird. Es kann aber nicht von „abriegeln“ gesprochen werden, da es nur von einer Seite an das bestehende Gebäude heranrückt. Auch das bereits existierende Parkhaus südlich des Wohnhauses hat keinen Einfluss auf die Entscheidung, ob eine erdrückende Wirkung vorliegt.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind aus Sicht der Stadt Hanau aber nicht erheblich und deshalb zumutbar und verstoßen nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

## **6.6 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

---

### **Biotope und Nutzungstypen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände der Pedro-Jung-Schule und der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Hanau sowie anteilig Verkehrsflächen der Straße „Am Steinheimer Tor“. Das Gebiet ist dementsprechend großflächig bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Die Bestandsgebäude und die weiteren versiegelten Flächen nehmen insgesamt

ca. 9.110 m<sup>2</sup> ein. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen sowie entlang der Straße „Am Steinheimer Tor“ befinden sich auf ca. 2.250 m<sup>2</sup> kleinteilige Grünflächen mit zum Teil dichtem Baumbestand. Die Umgestaltung und Neubebauung des Gebietes führt zum teilweisen Verlust dieser Grünflächen. Erhalten und durch Festsetzung gesichert wird ein Grünstreifen zwischen den beiden Sondergebieten für Kinocenter und Parkhaus. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines maximal 3 m breiten Fuß- und Radweges zulässig.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 31 HENatG sind innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 26 Bäume unterschiedlicher Größe und Artzugehörigkeit. Darunter vorrangig Birken und Robinien sowie u.a. einzelne Platanen, Winterlinden, Trompetenbäume, Eschen, Spitzahorne und Schwarzkiefern. Die Neubebauung des Areals verursacht den Verlust des überwiegenden Teils des Baumbestandes. Zwei Bestandsbäume (Platanen) im Eingangsbereich des geplanten Kinocenters werden erhalten und durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. In der folgenden Tabelle sind die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume aufgelistet und markiert, sofern zum Erhalt festgesetzt.

Nr.	Baumart	Alter	Stammdurchmesser	Stammumfang	Erhalt
7	Birke	41-60 J.	30 cm	94 cm	
8	Birke	41-60 J.	30 cm	94 cm	
9	Birke	41-60 J.	38 cm	119 cm	
10	Birke	41-60 J.	33 cm	104 cm	
11	Trompetenbaum	41-60 J.	78 cm	245 cm	
13	Feldahorn	21-40 J.	35 cm	110 cm	
14	Trompetenbaum	bis 20 J	25 cm	78 cm	
15	Robinie	41-60 J.	46 cm	144 cm	
16	Robinie	41-60 J.	40 cm	126 cm	
17	Robinie	41-60 J.	60 cm	188 cm	
18	Robinie	41-60 J.	60 cm	188 cm	
19	Blutpflaume	21-40 J.	30 cm	94 cm	
20	Robinie	21-40 J.	30 cm	94 cm	
21	Blumenesche	41-60 J.	33 cm	104 cm	
22	Schwedische Mehlbeere	41-60 J.	30 cm	94 cm	
27	Spitzahorn	21-40 J.	20 cm	63 cm	
28	Esche	21-40 J.	30 cm	94 cm	
29	Platane	41-60 J.	55 cm	173 cm	
30	Spitzahorn	21-40 J.	23 cm	72 cm	
31	Spitzahorn	21-40 J.	25 cm	78 cm	
32	Platane	41-60 J.	40 cm	126 cm	X
33	Platane	41-60 J.	47 cm	148 cm	X
34	Winterlinde	21-40 J.	33 cm	104 cm	
35	Schwarzkiefer	21-40 J.	36 cm	113 cm	
36	Schwarzkiefer	21-40 J.	30 cm	94 cm	
40	Blaue Stechfiche	bis 20 J.	25 cm	78 cm	

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.

Die Baumschutzsatzung verlangt in Abhängigkeit des Stammumfangs des zu fällenden Baums eine Ersatzpflanzung durch einen großkronigen Laubbaum bestimmter Qualität (mind. 12, 14 oder 16 cm Stammumfang). 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.

Für die erforderlichen Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (unter Berücksichtigung der Erhaltungsfestsetzungen) werden Ersatzpflanzungen im Umfang von 22 großkronigen Laubbäumen erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird bereits die Neupflanzung von mindestens 7 Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Diese dienen als Ersatz für einen Teil der Baumfällungen. Mit Schreiben vom 28.02.2011 hat der Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Umweltschutz gemäß § 3 (1) der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau die Genehmigung zur Fällung von insgesamt 22 Bäumen erteilt, inklusive der Linde Nr. 34, die im Entwurf zur öffentlichen Auslegung zum Erhalt vorgesehen war. Die weiteren 15 Ersatzpflanzungen erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet von Hanau nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Umsetzung der externen Pflanzmaßnahmen wird zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Artenschutz**

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der großflächigen Bebauung und der bisher intensiven Nutzung sind die Lebensraumpotenziale für Tiere im Gebiet stark eingeschränkt. Der Baumbestand sowie die Gebäude bieten zumindest Möglichkeiten für in städtischen Siedlungsgebieten häufig vorkommende und störungsunempfindliche Vogelarten, wie z.B. Haussperling, Stadttaube, Amsel, Blau- und Kohlmeise sowie Star und Kleiber. Für Fledermäuse spielt der Geltungsbereich potenziell als Nahrungshabitat eine Rolle. Auch Quartiere und Wochenstuben von Fledermäusen sind in größeren Baumhöhlen und im alten Gebäudebestand der Schule nicht ausgeschlossen.

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 auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode weitgehend vermieden werden. Hierfür ist der Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar sinnvoll. Da die Fällgenehmigung am 28.02.2011 erteilt wurde, und die Bäume somit in der Vogelbrutzeit gefällt wurden, war die Genehmigung mit der Auflage versehen, dass die Bäume vor der Fällung auf Brut- und Nistplätze zu prüfen waren.

Vor dem Abriss der Gebäude und Fällungen größerer Bäume in den Wintermonaten wird eine Prüfung auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen erforderlich, um im gegebenen Fall geeignete Schutzmaßnahmen ergreifen zu können. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen lassen sich Konflikte mit den speziellen artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden.

Der Abriss der Feuerwache erfolgte nach Inbetriebnahme der neuen Feuerwache an der Lamboystraße im August 2011. Falls der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hanau keine Informationen zu möglichen Winterquartieren von Fledermäusen im Plangebiet hat, ist ggf. eine Prüfung auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen in den Wintermonaten 2010/2011 vorzunehmen.

### **Boden / Versiegelung**

Der geologische Untergrund im Bereich der Hanauer Innenstadt wird unterhalb von anthropogenen Auffüllungen durch eiszeitliche Main-Terrassensedimente (Sande und Kiese) sowie voreiszeitliche Sedimente gebildet. Aufgrund der bestehenden bzw. ehemaligen Nutzungen ist das Areal großflächig versiegelt. 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 im Ausgangszustand bereits sehr stark eingeschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Ausgangszustand ca. 9.110 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Plätze und Verkehrsflächen versiegelt. Bei Durchführung der Planung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans eine vollständige Versiegelung der beiden Sondergebiete für Kinocenter und Parkhaus anzunehmen. Unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen zu Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich eine Versiegelung von 10.980 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Neuversiegelung gegenüber dem Ausgangszustand von 2.420 m<sup>2</sup>. In diesem Umfang führt die Planung zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen.

### **Oberflächengewässer und Grundwasser**

Gemäß der Karte der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG), Wiesbaden, liegt das Projektgebiet außerhalb von Heilquellenschutzgebieten und Trinkwasserschutzgebieten.

Bei gutachterlichen Feldarbeiten<sup>7</sup> im Grundwasser wurde bei den durchgeführten Erkundungen in einer Tiefe von etwa NN + 99,50 m (BS 3) angetroffen, was 4,86 m unterhalb der Geländeoberfläche entspricht. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist demnach im bauwerksrelevanten Höhenbereich aktuell nicht ausgebildet. Der Baugrund weist oberflächennah voraussichtlich jedoch nur eine geringe Durchlässigkeit auf. Es ist somit lokal und periodisch zumindest mit aufstauendem Sickerwasser bis zur derzeitigen GOF zu rechnen.

Nach Auskunft durch das HLUG befindet sich das Untersuchungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Mains. Die aktuelle Nachfrage beim Wasser- und Schifffahrtssamt Hanau sowie die Nachfrage beim HLUG ergab, dass für das Projektgebiet keine Grundwasserpegelmessungen oder Grundwasserganglinien vorliegen.

Aus der hydrogeologischen Karte (Beiblatt zu U2, aus dem Jahr 1998), ist für das Untersuchungsgebiet, mit einem Grundwasserstand von etwa NN + 99,2 m zu rechnen. Auf Basis der Angaben in dem vorgenannten hydrologischen Kartenwerk sowie eigener Erkundungsergebnisse empfehlen die Gutachter für die Bauzeit von einem Bemessungswasserstand von NN + 99,5 m auszugehen, also erwartungsgemäß ohne Einfluss auf die Baumaßnahme.

<sup>7</sup>

[Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Kinopolis Kompakt am Steinheimer Tor in Hanau, a.a.O.](#)

Der Bemessungswasserstand für den Endzustand sollte mit mindestens NN + 101 m angenommen werden, wobei auch hier aufgrund der nicht unterkellerten Bauweise ein Einfluss des Grundwassers auf das Bauwerk damit nicht zu erwarten wäre.

Für die Grundwasserneubildung ist das Gebiet aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung bedeutungslos. Laut dem Landschaftsplan der Stadt Hanau<sup>8</sup> liegt im Gebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine mittlere bis hohe Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Mit den geplanten Nutzungen für Kinocenter und Parkhaus entstehen jedoch keine besonderen Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser.

### **Lokale Klimaverhältnisse**

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die im Gebiet vorhandene und umgebende Bebauung bestimmt. Bebaute bzw. versiegelte Flächen bedingen eine verstärkte Erwärmung am Tag und eine verlangsamte nächtlichen Abkühlung sowie eine verringerte Luftfeuchte. Laut dem Landschaftsplan der Stadt Hanau liegt der Geltungsbereich innerhalb des „Thermischen Belastungsraums“ mit ungünstigem Bioklima. Der Baumbestand entfaltet im Gebiet einen zumindest lokal wirksamen klimatischen Ausgleich. Die Umgestaltung des Areals führt gegenüber dem Ausgangszustand zu einer gleichwertigen Neuversiegelung und bewirkt in diesem Umfang keine erheblichen negativen Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse.

### **Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die innerstädtische Lage sowie die bisherige Nutzung als Schule und Feuerwache mit großmaßstäblicher Bebauung und hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die Bäume innerhalb des Areals stellen nennenswerte Landschaftselemente innerhalb des Stadtgebietes dar. Ein besonderer ortsbildprägender Charakter des hier vorhandenen Baumbestandes ist jedoch nicht gegeben. Es werden zudem Neuanpflanzungen von Bäumen im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Stadt plant nördlich des vorgesehenen Parkhauses eine Parkanlage zu errichten, in der Bestandsbäume gesichert und neue Bäume angepflanzt werden können.

### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Durch die vorliegende Planung werden bereits dicht bebaute und vollständig erschlossene Grundstücke mit entsprechenden Vorbelastungen durch Versiegelung und Lebensraumzug beansprucht. Insofern stellt bereits die Standortwahl eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Umweltwirkungen auf weniger vorbelasteten Standorten dar.

Durch den Bebauungsplan wird eine Reihe von Festsetzungen getroffen und Hinweise gegeben, um die Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter soweit möglich zu vermeiden oder zu mindern. Soweit es mit der geplanten Neubebauung vereinbar ist, werden wertvolle Einzelbäume erhalten. Durch den Bebauungsplan sind zwei Platanen im Eingangsbereich des geplanten Kinocenters sowie vier weitere Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzt.

Da Vorkommen von Fledermausquartieren im Gebäudebestand und in einzelnen Bäumen nicht ausgeschlossen werden können und aus Gründen des allgemeinen Vogelschutzes, waren vor den Baumfällarbeiten als Auflage der Fällgenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde die Bäume auf Brut- und Nistplätze zu untersuchen.

<sup>8</sup> Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Stadt Hanau im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (2003).

## Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im Fall einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Diese Bedingung ist durch den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung dürfen ist in diesem Fall nicht erforderlich. Die Regelung rechtfertigt sich im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung und durch das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

## 6.7 Belange des Denkmalschutzes

---

### Bodendenkmale Stadtgraben/ Maingraben

Im Geltungsbereich befinden sich Teile des ehemaligen Stadtgrabens. Der weit überwiegender Anteil des Stadtgrabens wurde bereits 1823 zugeschüttet, der restliche Anteil vor 1953. Der Graben ist im Bestand völlig versiegelt und teilweise durch Gebäude des bestehenden Parkhauses und der ehemaligen Schule überbaut.

Der ehemalige Graben ist als Bodendenkmal nachrichtlich in die Entwurfsfassung übernommen worden. Eine archäologische Voruntersuchung ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich, da für das geplante Kino-Center als auch für das Parkhaus keine Tiefengründungen vorgesehen sind. Der Stadtgraben bleibt unter dem geplanten Kino respektive Parkhaus erhalten. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde – Abt. Bodendenkmalpflege sowie des Landesdenkmalamt Abt. Archäologie und Paläontologie in Wiesbaden wurden diesbezüglich während der Behördenbeteiligung keine Bedenken geäußert.

## 6.8 Belange des Bodenschutzes (Altlasten/Kampfmittel)

---

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den Anfang der 1950er Jahre verfüllten Stadtgraben der Stadt Hanau durchzogen. Er wurde überwiegend aus Bauschutt und Erdaushub verfüllt. Stellenweise können aber auch andere Abfälle eingelagert sein. Aus Baumaßnahmen im Bereich des Stadtgrabens (z.B.: Ordnungsamt, Postcarree, Stadtkrankenhaus, Eberhardschule) ist bekannt, dass z.T. Belastungen insbesondere mit ploycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen vorliegen. Auch können Deponiegase nicht ausgeschlossen werden, da Abfälle bis in den Grundwasserbereich verfüllt wurden. Für den ehemaligen Stadtgraben liegen derzeit noch keine Untersuchungen vor. Die Bohrprofile aus dem Bereich der Betriebstankstelle der Feuerwehr zeigen Auffüllungsmächtigkeiten bis zu 4,5 m.

Auf dem Areal der Feuerwache befindet sich ein Altstandort Betriebstankstelle im westlichen Grundstücksteil. Dieser Altstandort wurde wegen einer Verunreinigung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen umwelttechnisch erkundet (Baugrundgutachten Kleiner & Warko vom 10.07.1989 und 19.01.1990 sowie Grundwasseruntersuchungen hsw zwischen 1992 und 1994). Da die Grundwasseruntersuchung keinen Handlungsbedarf ergab, wurde von einer Sanierung abgesehen. Es könnten demnach Bodenbelastungen mit MKW vorliegen. Es existiert eine Grundwassermessstelle.

Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen mit Bodenverunreinigungen gekennzeichnet. Darüber hinaus wird auf Ebene des Bebauungsplanes textlich festgesetzt, dass Bauvorhaben gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst dann zulässig sind, wenn

schädliche Umweltauswirkungen durch Bodenbelastung bzw. Bodenverunreinigung auf die geplante Nutzung auszuschließen sind. Durch die Verankerung im Durchführungsvertrag als auch durch die textliche Festsetzung mit aufschiebender Wirkung finden die Belange des Bodenschutzes innerhalb des Geltungsbereiches angemessene Berücksichtigung.

In der Baugenehmigung für das Kino-Center vom 11.04.2011 sowie in der Baugenehmigung für das öffentliche Parkhaus wurden fachgutachterliche Begleitungen der Bodenarbeiten beauftragt.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Bebauungsplangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Eine Kampfmittelsondierung nach den Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen ist zwischenzeitlich erfolgt.

## **6.9 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes**

### **6.9.1 Vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag)**

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hanau und dem Vorhabenträger wurde am 23. Februar 2011 geschlossen. Der Durchführungsvertrag ist seit der Erteilung der Baugenehmigung am 11.04.2011 auf Basis der Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 33 (1) BauGB vom 23.02.2011 wirksam. Im Durchführungsvertrag wird u.a. geregelt

- Kostenübernahmen Planungs- und Gutachterkosten
- Beteiligung an Erschließungskosten (Zufahrten, Abbiegespuren), Mängelansprüche und Abnahme
- Grundstücksverkehr, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflichten
- Baumpflanzungen und Umsetzung der externen Ausgleichspflanzungen, dauerhafte Baumpflege,
- Baukostenzuschuss zur Errichtung des öffentlichen Parkhauses
- Fassadengestaltung
- Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung
- Fertigstellung des Vorhabens bis spätestens 31.12.2012 Nutzung als Multiplex-Kino für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren

### **6.9.2 Baugenehmigungsverfahren**

Die folgenden, im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zwingend erforderlich erachteten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm können auf Grund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht planungsrechtlich festgesetzt werden und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen:

- Einhausung der haustechnischen Anlagen, Technikzentrale; alternativ dürfen die haustechnischen Anlagen mittlere Schalleistungspegel von LWA = 80 dB(A) nicht überschreiten;

- Das Erdgeschoss des Parkhauses ist zu allen Seiten mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen (Profilitverglasung bzw. Alu-Schallschutzlammellen mit einem Schalldämm-Maß von  $R_{w,r} \geq 5$  dB ( $R_{w,p} \geq 7$  dB));
- In den oberen Parkebenen (zwei bis sieben) sind außer an der südwestlichen Gebäudefassade alle Seiten des Parkhauses mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen (Profilitverglasung bzw. Alu-Schallschutzlammellen mit einem Schalldämm-Maß von  $R_{w,r} \geq 5$  dB ( $R_{w,p} \geq 7$  dB)).

Auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren sind darüber hinaus Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde – Abt. Bodendenkmalpflege sowie mit dem Landesdenkmalamt Abt. Archäologie und Paläontologie in Wiesbaden zu führen (siehe Pkt. 6.8 dieser Begründung und textliche Festsetzung Nr. 9.1).

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

### **7.1 Bodenordnung**

Der Investor hat, soweit es für die Realisierung des Kino-Centers erforderlich ist, Grundstücke, die sich im städtischen Eigentum befinden, erworben.

### **7.2 Kosten für die Stadt Hanau**

Für die Stadt Hanau entstehen durch die Bauleitplanung einschließlich der für die Abwägung sämtlicher Belange erforderlichen Fachgutachten keine Kosten. Die diesbezügliche Kostenübernahme durch den Investor ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Durchführung von erforderlichen Abbruchmaßnahmen, der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, Teile der Erschließung und der Errichtung der Abbiegespuren in der Bundesstraße kommen städtische Mittel zum Einsatz. Das öffentliche Parkhaus innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Stadt Hanau bzw. einer Gesellschaft der Stadt Hanau errichtet. Da dieses Parkhaus auch den Stellplatzbedarf für das Kino-Center befriedigt, erhält die Stadt Hanau vom Vorhabenträger einen Baukostenzuschuss. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt. Der Durchführungsvertrag wurde am 23.02.2011 abgeschlossen.

## **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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Verkündung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274), ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), Zuletzt geändert durch § 33 Nr. 1 Ausführungsg zum BundesnaturschutzG vom 20. 12. 2010 (GVBl. I S. 629)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndG vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291)