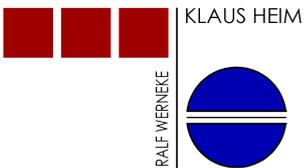


STADT HANAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ Begründung



15.02.2013



Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstraße 35, 63450 Hanau

INHALT

1. EINLEITUNG	5
1.1 Anlass und Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	6
1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	6
1.4 Übergeordnete Planungen	7
1.4.1 Regionalplan.....	7
1.4.2 Regionaler Flächennutzungsplan.....	7
1.4.3 Vorliegende Gutachten und Untersuchungen	7
2. BESTANDSSITUATION	10
2.1 Flächennutzungen.....	10
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
2.3 Ver- und Entsorgung.....	10
2.4 Immissionssituation.....	10
2.5 Bodenverunreinigungen, Altlasten.....	10
3. PLANUNG	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.2.1 Allgemeines Wohngebiet.....	11
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Verkehrliche Erschließung.....	13
3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	13
3.6 Grundstücksfreiflächen.....	14
3.7 Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
3.8 Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen.....	16
3.9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	17
3.10 Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.....	17
3.11 Verschattung.....	17
3.12 Abstandsflächen.....	18
3.13 Dachgestaltung.....	18
3.14 Fassaden.....	19
3.15 Einfriedung / Absturzsicherung.....	19
4. UMWELTBERICHT	20
4.1 Einleitung.....	20
4.1.1 Inhalt und Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans.....	20
4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	20
4.1.3 Darstellung der in Fachplanungen und Gesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet.....	20
4.1.3.1 Regionalplan.....	20
4.1.3.2 Regionaler Flächennutzungsplan.....	20
4.1.3.3 Fachgesetze, sonstige Regelungen.....	20
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	21

4.2.1 Methodik.....	21
4.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	21
4.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden.....	21
4.2.1.3 Angewandte Untersuchungsmethoden.....	21
4.2.2 Beschreibung der Wirkfaktoren.....	21
4.2.2.1 Sanierungsbedingte Wirkfaktoren.....	21
4.2.2.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren.....	21
4.2.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werde	21
4.2.3.1 Flora und Fauna	22
4.2.3.2 Boden	23
4.2.3.3 Wasser	23
4.2.3.4 Altlasten	23
4.2.3.5 Klima und Lufthygiene	24
4.2.3.6 Immissionen	24
4.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild	24
4.2.3.8 Geschichte und Kultur	25
4.2.3.9 Wechselwirkungen	25
4.2.3.10 Umweltsituation für den Menschen	25
4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. deren Unterlassung.....	25
4.2.4.1 Flora und Fauna	25
4.2.4.2 Boden	26
4.2.4.3 Wasser	26
4.2.4.4 Altlasten	26
4.2.4.5 Klima und Lufthygiene	27
4.2.4.6 Immissionen	27
4.2.4.7 Orts- und Landschaftsbild	29
4.2.4.8 Geschichte und Kultur	29
4.2.4.9 Wechselwirkungen	29
4.2.4.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Unterlassung (Nichtdurchführung) der Planung	29
4.2.4.11 Auswirkungen der durch die Planung hervorgerufenen Änderungen auf die Umweltsituation des Menschen	30
4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
4.2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	30
4.2.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	31
4.2.5.3 Technische, bauliche und grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	31
4.2.5.4 Flächenbilanz	32
4.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
4.3 Ergebnis der Umweltprüfung.....	35
4.4 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	36
4.4.1 Lärmschutz	36
4.4.2 Verkehr	36
4.4.3 Gestaltung privater Grundstücksfreiflächen	36
4.4.4 Baumpflanzung und Baumerhaltung	36
4.4.1 Naturschutzmaßnahmen	36
4.5 Zusammenfassung.....	36

Anlagen:

1. Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, Erhaltungsfähigkeit, Schutzmaßnahmen, Artenschutz während und nach der Baumaßnahme Westcarré Stadt Hanau. Volker Schlia, geprüfter Fachagrarwirt, Gründau, 05.06.2012
2. Entwurf des Leitbilds zur Fassadengestaltung Hanau-Innenstadt. ZvP Architektur und Stadtplanung, Hochheim; CNK Architekten, Hanau, 2012
3. Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau. Lairm Consult GmbH, Hammoor, 21.09.2012
4. Ergänzende Untersuchung für das Planvorhaben vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau. Lairm Consult GmbH, Hammoor, 07.02.2013
5. Baugrundtechnische Stellungnahme zum Bauvorhaben „Westcarré“ in 63450 Hanau, Hahnenstraße. Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettengel, 29.08.2012)
6. Gutachterliche Stellungnahme Denkmalschutz und Städtebaulicher Denkmalschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Entwurf für die Neubebauung, Architekten – Stadtplaner, Zuschlag, von Perbandt, Herrmann, Adamczyk; Hochheim, September 2012
7. Gutachterliche Stellungnahme zum Abbruchartrag der Wohnbebauung im denkmalgeschützten Westcarré an der Französischen Allee, Architekten – Stadtplaner, Zuschlag, von Perbandt, Herrmann, Adamczyk; Hochheim, Juli 2011
8. Stadt Hanau Bebauungsplan „Westcarré“, Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 28.09.2012
9. Umwelttechnische Untersuchung BV Westcarré Hanau, HYDRODATA GmbH, Oberursel, 15.05.2012
10. Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Südliche Innenstadt“ Stadt Hanau, ROB Planungsgruppe Schwalbach/Taunus, Klaus Heim GmbH Hanau, August 2012
11. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau, FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 01.10.2012
12. Verkehrsgutachten zur äußeren Erschließung der Tiefgarage Westcarré Hanau, Verkehrslösungen Blees, Darmstadt, 15.09.2012
13. Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau, FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 04.02.2013

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ein wesentlicher Baustein des wettbewerblichen Dialogverfahrens „Innenstadt Hanau“ ist der Wohnungsbau. Insbesondere stehen hier die Ziele der Neuentwicklung des Quartiers um die Wallo-nisch-Niederländische Kirche im Mittelpunkt.

Durch eine gezielte Stadtentwicklung soll langfristig der Wohnstandort Innenstadt geschützt und weiterentwickelt werden. Das Ziel liegt darin, neue bedarfs- und zukunftsorientierte Wohnformen zu etablieren.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Rahmenvertrags sieht der Stadtumbau zwischen der Stadt Hanau und dem Investor HBB eine Neubebauung des „Westcarrés“ mit Wohnbebauung vor. Die HBB hatte sich dazu verpflichtet, das „Westcarré“ entweder selbst zu bebauen oder durch Dritte bebauen zu lassen. Die Bebauung soll auf Vorschlag der HBB durch die Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH erfolgen.

Zwischen der Stadt Hanau und der Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH wurde ein sogenannter „Letter of Intent“ abgeschlossen (Magistratsbeschluss vom 14.05.2012). Ein abzuschließender Kaufvertrag sowie wichtige Inhalte der Planung werden in diesem Schreiben festgehalten und konkretisiert.

Das Plangebiet „Westcarré“ liegt in Hanau, im Quartier „Innenstadt Süd“. Es ist durch seine Blockrandbebauung geprägt, die seit dem Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg als innerstädtischer Wohnstandort genutzt wurde. Das „Westcarré“ ist schützenswerter Teil der Gesamtanlage „Stra-ßengitter der Hanauer Neustadt“.

Die Bebauung war technisch und bauphysikalisch stark veraltet und bot keine zeitgemäßen Woh-nungszuschnitte mehr. Die Bebauung ist mittlerweile abgerissen.

Grundstückseigentümer ist die Stadt Hanau. Die beiden von der Planung betroffenen Flurstücke sind mit einem Erbbaurecht zu Gunsten der Baugesellschaft Hanau GmbH belastet. Es ist geplant, dass die Erbbaurechte gelöscht werden und die Grundstücke von der Stadt Hanau an Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH verkauft werden.

Planungsziel ist, die wohnungswirtschaftliche Nutzung des Plangebiets des „Westcarrés“ in Ha-naus Stadtmitte zu erneuern und durch eine neue Blockrandbebauung zu ersetzen. Darüber hin-aus soll im Innenhof ein Wohngebäude errichtet werden. Die Innenhofbebauung dient der Gliede-rung der Platz-Raum-Proportion und einer positiven Wahrnehmung des Stadtraums.

Die gesamte Grundstücksfläche wird mit einer eingeschossigen Tiefgarage unterbaut. Es sind ca. 180 Stellplätzen vorgesehen. Die geplante Neubebauung des „Westcarrés“ wird ca. 150 Wohnein-heiten umfassen.

Für die Errichtung der Tiefgarage musste der Baumbestand im Innenhof gefällt werden. Der Innen-hof wird entsprechend der Ausgleichsberechnung neu begrünt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des geplanten Vor-habens hat die Firma Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH in der Funktion als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bau-ungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 25.06.2012 der Einlei-tung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548)

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des „Westcarrés“ befindet sich in Hanau in dem Gebiet „Innenstadt Süd“. Es umfasst die Flurstücke 100/5 und 100/7 in der Flur 33 der Gemarkung Hanau.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.438 m².

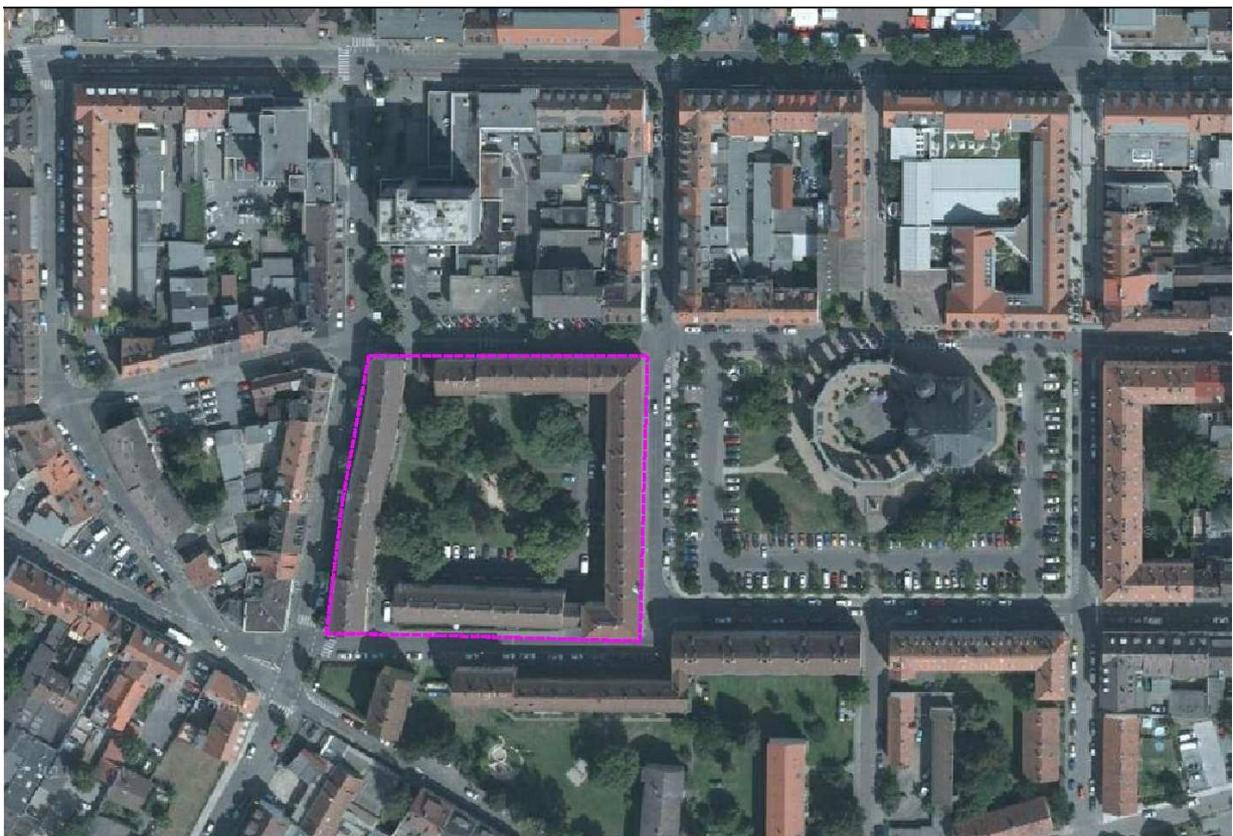


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2009 stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche/Bestand, zentralen Versorgungsbereich und Baufläche dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des denkmalgeschützten Straßenrasters der Hanauer Innenstadt.

Das geplante Vorhaben entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

1.4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Planung stimmt mit den Darstellungen und Zielen des wirksamen Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) überein.

1.4.3 Vorliegende Gutachten und Untersuchungen

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt bzw. herangezogen, die auch Anlage der Begründung sind.

1. Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, Erhaltungsfähigkeit, Schutzmaßnahmen, Artenschutz während und nach der Baumaßnahme Westcarré Stadt Hanau. Volker Schlia, geprüfter Fachagrarwirt, Gründau, 05.06.2012 (s. Punkt 4.2.3.1; 4.2.4.1)
2. Entwurf des Leitbilds zur Fassadengestaltung Hanau-Innenstadt. ZvP Architektur und Stadtplanung, Hochheim; CNK Architekten, Hanau, 2012
3. Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau. Lairm Consult GmbH, Hammoor, 21.09.2012 (s. Punkt 3.10; 4.2.4.11)
4. Ergänzende Untersuchung für das Planvorhaben vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau. Lairm Consult GmbH, Hammoor, 07.02.2013 (s. Punkt 3.11)
5. Baugrundtechnische Stellungnahme zum Bauvorhaben „Westcarré“ in 63450 Hanau, Hahnenstraße. Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettengel, 29.08.2012) (s. Punkte 4.2.3.2; 4.2.3.3; 4.2.4.2; 4.2.4.3; 4.2.4.4; 4.3)
6. Gutachterliche Stellungnahme Denkmalschutz und Städtebaulicher Denkmalschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Entwurf für die Neubebauung, Architekten – Stadtplaner, Zuschlag, von Perbandt, Herrmann, Adamczyk; Hochheim, September 2012
7. Gutachterliche Stellungnahme zum Abbruchartrag der Wohnbebauung im denkmalgeschützten Westcarré an der Französischen Allee, Architekten – Stadtplaner, Zuschlag, von Perbandt, Herrmann, Adamczyk; Hochheim, Juli 2011
8. Stadt Hanau Bebauungsplan „Westcarré“, Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 28.09.2012 (s. Punkt 4.2.3.1; 4.2.4.1; 4.2.5.1)
9. Umwelttechnische Untersuchung BV Westcarré Hanau, HYDRODATA GmbH, Oberursel, 15.05.2012 (s. Punkt 4.2.3.4; 4.3)
10. Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Südliche Innenstadt“ Stadt Hanau, ROB Planungsgruppe Schwalbach/Taunus, Klaus Heim GmbH Hanau, August 2012
11. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau, FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 01.10.2012 (s. Punkt 3.9; 4.2.3.6; 4.2.4.6; 4.2.5.1)

12. Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau, FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 04.02.2013 (s. Punkt 4.2.4.6)
13. Verkehrsgutachten zur äußeren Erschließung der Tiefgarage Westcarré Hanau, Verkehrslösungen Blees, Darmstadt, 15.09.2012 (s. Punkt 3.4; 4.2.4.6; 4.2.5.1; 4.3)

Die Ergebnisse der Gutachten und Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan-Entwurf und der Begründung gewürdigt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wiederum zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Südliche Innenstadt“ (ROB Planungsgruppe Schwalbach/Taunus, Klaus Heim GmbH) bildet die Grundlage für die bauliche Entwicklung des „Westcarrés“.

Eine intensive Beschäftigung und Auseinandersetzung mit den Themen des Denkmalschutzes ist mit der Planung des „Westcarrés“ einhergegangen. Die Ziele und Forderungen, die sich aus der 'Gutachterlichen Stellungnahme Denkmalschutz' (Architekten – Stadtplaner, Zuschlag, von Perbandt, Herrmann, Adamczyk; Hochheim, September 2012) ableiten lassen, wurden dabei weitestgehend berücksichtigt.

Zu den Zielen der Planung zählt unter anderem, im Plangebiet attraktiven, zeitgemäßen Wohnungsbau zu etablieren um somit zugleich das Stadtquartier aufzuwerten. Dabei müssen, aufgrund der Lage des „Westcarrés“ im denkmalgeschützten Straßengitter der Hanauer Neustadt, die Blockrandbebauung erhalten bleiben und die Proportionen der Straßenräume gewahrt werden. Die Französische Allee steht mit ihrer Randbebauung und dem Baublock „Westcarré“ unter Ensemble-schutz. Seitens des Denkmalschutzes sind

- die fast geschlossene Randbebauung mit dem begrünten Innenhof
- der Baukubus mit flachgeneigtem Dach
- die schlichte und sparsame Architektursprache der frühen 50er Jahre
- die verputzte Lochfassade mit hochstehenden Fensterformaten

besonders herauszustellen.

Weitere Anregungen seitens des Denkmalschutzes gehen auf Details ein, wie z.B.:

- die Unterbrechung der geschlossenen Blockrandbebauung
- die Ausbildung der Dächer
- das Anbringen straßenseitiger auskragender Balkone
- die Höhe der Sockelzonen und Einfriedungen

Bei der Planung des „Westcarrés“ wird die fast geschlossene bestehende Randbebauung nachempfunden. Die Bauformen des Bebauungsplan-Entwurfs nehmen die Strukturen des Stadtgrundrisses auf und fügen sich somit in das als Gesamtanlage geschützte Straßengitter der Neustadt gut ein. Die Abweichung der Bauflucht vom Straßengitter im Süden des Plangebiets (Hahnenstraße) und der Rücksprung des Blockrands an der Steinheimer Straße um 50 cm entsprechen dem heutigen Bestand. Das städtebauliche Konzept ist gemäß der gutachterlichen Stellungnahme als positiv zu bewerten.

Das gesamte Grundstück wird mit einer Tiefgarage unterbaut, um die Unterbringung von PKWs zu gewährleisten. Diese sollen im Gegensatz zur Bestandssituation nicht mehr im Innenhof abgestellt werden. Die großflächige Struktur der Grünfläche des Innenhof wird weitestgehend wieder hergestellt. Der Baukörper im Innenhof trägt zu einer maßvollen Nachverdichtung bei.

Um ein harmonisches Nebeneinander von Alt- und Neubauten zu gewährleisten, werden die Fenster und Gauben der Bebauung axial ausgerichtet. Es wird eine Lochfassade mit ausgebildetem Sockel geplant. Die Fassaden werden wie ortsüblich verputzt. Außerdem wird bei der Planung eine

zurückhaltende Architektur angestrebt, die durch gleichmäßig wiederkehrende Elemente ruhige Strukturen schafft.

In folgenden Punkten wird den Empfehlungen des Gutachtens gefolgt:

- Die Firsthöhe wird in m ÜNN angegeben und auf 123,95m ÜNN reduziert
Auch die Traufhöhen werden in m ÜNN angegeben und liegen im Mittel 50 cm unter der Traufe der Wallonisch-Niederländischen Kirche. Die Ausnahme an der Nord-Ostecke wird im Bebauungsplan explizit festgesetzt.
- Festsetzung der Dachneigung auf maximal 45°
- Die Treppenhäuser in der Fassade, die die Traufe durchstoßen, werden auf ihre Mindestbreiten reduziert.
- Der Giebel zur Hahnenstraße wird symmetrisch hergestellt.
- Es werden hochformatige Fenster- und Türöffnungen eingeplant und in Fensterachsen geordnet, die auch die Dachaufbauten und Einschnitte mit einbeziehen.
- Die Durchgänge zum Innenhof werden gestalterisch genau aufeinander abgestimmt und im Bebauungsplan durch Baulinien zwingend festgesetzt.

In folgenden Punkten wird der Empfehlung des Gutachtens bedingt gefolgt:

- Die Breite der Lücke an der Französischen Allee wird städtebaulich durch Baulinien zwingend festgelegt. In der Festsetzung der Nebenanlagen wird die Ausbildung einer Torsituation innerhalb dieser Lücke geregelt.
- Gemäß dem Abstimmungstermin mit der Landesdenkmalbehörde, in dem das Ziel der Schaffung von attraktivem, zeitgemäßem Wohnraum auch im Dachgeschoss nochmals bekräftigt wurde, soll die Ausbildung von Dachaufbauten abhängig der Gestaltung und unabhängig einer Flächenbeschränkung erfolgen. Im Bebauungsplan wird trotzdem eine Obergrenze der Gaubenfläche für die Straßenseiten Französische Allee, die Steinheimer Straße und die Altstraße definiert. Außerdem wird in der Planung aus der zugehörigen Vorhabenbeschreibung in der Fassade zur Französischen Allee auf Dacheinschnitte verzichtet und die Gauben regelmäßig ausgerichtet.
- Die Überschreitung der Baugrenze von 2 m durch Balkone an der Hahnenstraße wird nicht reduziert. Hier wird dem erklärten Ziel, hochwertigen Wohnraum mit Südbalkonen zu schaffen gefolgt und die Festsetzung beibehalten. In der Französischen Allee werden nur noch Vorsprünge von 30 cm ab dem 1.OG zugelassen. In der Steinheimer Straße und der Altstraße werden nur noch Vorsprünge von 50 cm zugelassen.
- Für die Einfriedung der Gebäude wurde im Bereich der Hahnenstraße nach stadtplanerischen Vorgaben der Stadt Hanau eine Lösung erarbeitet, die der Vorhabenbeschreibung zu entnehmen ist.

Da zu Beginn der Aufstellung der gutachterlichen Stellungnahme noch keine endgültigen Fassadenansichten vorlagen, konnten die aus dem Gutachten resultierenden Anregungen und Empfehlungen im weiteren Verlauf der Planung weitestgehend berücksichtigt werden.

2. BESTANDSSITUATION

2.1 Flächennutzungen

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte Hanaus und wird im Norden von der Altstraße, im Osten von der Französischen Allee, im Süden von der Hahnenstraße und im Westen von der Steinheimer Straße begrenzt. Im Osten schließt die Wallonisch-Niederländische-Kirche mit der dazugehörigen Parkanlage sowie dem Parkplatz an.

Das Plangebiet bestand aus einer viergeschossigen Blockrandbebauung aus den 50er Jahren. Der Innenhof des Plangebiets war mit altem Baumbestand begrünt und diente teilweise als Stellplatz.

Das Quartier grenzt unmittelbar an den ersten für das Stadtbild bedeutenden Plätzen in der Hanauer Innenstadt (1. Platz: Französische Allee mit Wallonisch-Niederländischer Kirche; in der weiteren Folge: Marktplatz, Freiheitsplatz, Schlossplatz) und liegt unmittelbar am Eingang zu den Einkaufsstraßen des Zentrums.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets verläuft bisher über die vier das Gebiet umgebenden Straßen: Altstraße, Französischen Allee, Hahnenstraße und Steinheimer Straße. Sowohl die Hahnenstraße als auch die Französische Allee sind als Einbahnstraßen ausgelegt. Die Hahnenstraße kann nur aus Richtung der Steinheimer Straße befahren werden, die Französische Allee nur aus Richtung Altstraße.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des ÖPNV bereits gut an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächste Bushaltestelle Marktplatz Hanau befindet sich in ca. 200 m Entfernung (Linie 5 RMV Friedhof Kesselstadt – Hauptbahnhof Hanau). Die Haltestelle Steinheimer Tor befindet sich in 500 m Entfernung (Linie 4 RMV Freiheitsplatz – Friedhof Klein Auheim). Die Buslinien verkehren im 20 Minuten Takt.

Zudem befindet sich in ca. 700 m Entfernung der Bahnhof Hanau-West mit S-Bahn-Anschluss (Linie RB 55 Aschaffenburg – Frankfurt).

2.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind aus der Vornutzung alle Medien vorhanden. Für das geplante Vorhaben müssen teilweise neue Übergabestellen und Anschlüsse geschaffen werden.

2.4 Immissionssituation

Die derzeitige Immissionssituation wird durch das Verkehrsaufkommen aus den das Plangebiet umgebenden Straßen und dem Parkplatz an der Französischen Allee geprägt.

2.5 Bodenverunreinigungen, Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten zum Plangebiet aufgestellt. Die Umwelttechnische Untersuchung (BV Westcarré Hanau, Umwelttechnische Untersuchung, HYDRODATA GmbH, vom 15.05.2012) stellt fest, dass es sich bei den im Rahmen der Untersuchung vorgefundenen Belastungen nicht um eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchV handelt.

Weiterhin steht die festgestellte Belastung nicht im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung des eingetragenen Altlastenstandorts (Hahnenstraße). Es liegen keine Hinweise auf eine nutzungsbedingte Kontamination vor (s.a. Umweltbericht).

3. PLANUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um den Charakter der derzeitigen Nutzungsstruktur im Quartier beizubehalten, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO ohnehin zulässig.

Aufgrund der zentralen Lage in einem bestehenden Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Ein durch solche Anlagen verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen soll vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Grundfläche

Ziel der Planung ist es, eine harmonische Wirkung der verschiedenen Gebäudevolumen zu erreichen und eine möglichst gleichmäßige Verteilung der baulichen Dichte bei Wahrung der städtebaulichen Qualitäten darzustellen. Auf Grund des vorherrschenden Gebietscharakters mit einer Blockrandbebauung im denkmalgeschützten Straßenraster soll daher eine maßvolle Neubebauung gesteuert werden. Für die Neubebauung werden die Strukturen des Stadtgrundrisses aufgenommen, damit sich die Planung als Gesamtanlage in das geschützte Straßengitter der Neustadt einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Grundfläche definiert. Für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Tiefgarage wird eine maximale Grundfläche GR wie folgt festgesetzt: GR 1 = 7.438 m², GR 2 = 1.240 m², GR 3 = 780 m², GR 4 = 610 m², GR 5 = 610 m² und GR 6 = 600 m². Zusammen mit den Baulinien und Baugrenzen werden der geplanten Bebauung damit bewusst enge städtebauliche Grenzen gesetzt.

Abweichend zu den Regelungen der BauNVO sind die Flächen für Terrassen, Dachüberstände, Balkone und Vordächer nicht Bestandteil der hier festgesetzten Grundflächen. Balkonen und Terrassen sind im Rahmen der weiteren Festlegungen dieses Bebauungsplans zulässig.

Durch die Bebauung sowie die Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage (GR 1) wird die GRZ für das Plangebiet bei 1,0 liegen. Ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und gärtnerisch gestalteten Freiflächen bleibt durch die intensive Begrünung der Freiräume zwischen den Gebäuden jedoch gewahrt und sichert eine hohe Wohnqualität.

Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe:

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb der Blockrandbebauung setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf **IV** fest und orientiert sich dabei an der vorhandenen Bebauung. Ergänzend wird ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit einer Dachneigung (DN) von 45° zugelassen. Die Begrenzung der Geschossigkeit dient der Belichtung des Blockinnenhofs und der umgebenden Bebauung.

Im Innenhof wird eine Bebauung von II Vollgeschossen mit ausgebautem Staffelgeschoss als Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach zugelassen.

Um die bauliche Dominanz der Wallonisch-Niederländische-Kirche zu gewährleisten, wird aus städtebaulichen und aus Gründen des Denkmalschutzes eine maximal zulässige Traufhöhe der neuen Blockrandbebauung definiert.

Nach Abstimmung mit Fachdienststellen der Stadt Hanau soll diese maximal zulässige Traufhöhe im Mittel 50 cm unter der TH der Wallonisch-Niederländischen Kirche liegen.

Die Traufhöhe der Wallonisch-Niederländischen Kirche beträgt im Bestand 118,30 m üNN, die maximal zulässige Traufhöhe (TH) im Mittel wird demnach auf 117,80 m üNN, bezogen auf die Gesamtlänge der jeweilige Blockseite festgelegt.

Die maximale Firsthöhe (FH) der geplanten Bebauung wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt und beträgt im Mittel 123,95 m üNN (s. Systemschnitt).

Die Traufhöhen definieren sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

Aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes kann die festgesetzte maximale Traufhöhe und Firsthöhe in einem begrenzt definierten Teilbereich (wie in der Planzeichnung dargestellt; Ecke Französische Allee/ Altstraße) um bis zu 20 cm überschritten werden.

Dieser Teilbereich wird im Bebauungsplan festgesetzt und als TH1 und FH1 bezeichnet. Die Traufhöhe (TH 1) beträgt hier im Mittel 118,00 m üNN, bezogen auf die jeweilige Blockseite. Die maximale Firsthöhe (FH 1) beträgt in diesem Teilbereich 124,12 m üNN.

Die Tiefgarage ist mit einer maximalen Oberkante der Betondecke von 80 cm über der Gehwegoberkante zulässig. Diese Planung ermöglicht es ohne eine Grundwasserhaltung auszukommen. Sollten Grundwasserhaltungen dennoch erforderlich sein, wird eine entsprechende Erlaubnis eingeholt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet:

An der Altstraße, der Steinheimer Straße und der Französischen Allee wird eine geschlossene Bauweise mit einer städtebaulich klar definierten Lücke in der Blockrandbebauung in der Französischen Allee festgesetzt. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise an der Hahnenstraße werden zwei weitere Öffnungen in der Blockrandbebauung definiert. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Durch die insgesamt drei Öffnungen im Blockrand werden städtebauliche Vernetzungen und Durchblicke in den Innenhof ermöglicht, sowie dessen Belichtung und Belüftung verbessert.

Die gesamte Grundstücksfläche wird mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage (GR 1) ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Innenhoffläche kann gegenüber der öffentlichen Gehwegfläche erhöht ausgebildet werden. Dies ermöglicht hofseitig einen barrierefreien Zugang der Erdgeschosswohnungen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baulinien und Baugrenzen, entsprechend der städtebaulichen Konzeption.

Baugrenzen:

Für die Innenhofbebauung, die Innenhofseiten und die Traufseiten der Bebauung an der Hahnenstraße werden Baugrenzen festgesetzt und so die Gebäudetiefen beschränkt. Für die Bebauung in der Hahnenstraße ermöglicht diese Festsetzung, wie im Gebäudebestand, einen Rücksprung der Südfassade um ca. 4 m von der Grundstücksgrenze.

Baulinien:

Zur Sicherung des denkmalgeschützten Straßenrasters werden für das Plangebiet an der westlichen, der nördlichen und der östlichen Grundstückseite Baulinien festgesetzt. Die Baulinien an der nördlichen und der östlichen Grundstückseite verlaufen auf der Grundstücksgrenze. Die Baulinie an der westlichen Grundstückseite in der Steinheimer Straße wird mit einem 50 cm Rücksprung

von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Durch den Rücksprung wird eine maximale Auskrugung durch Balkone, Loggien, Dacheinschnitte und Erker von 50 cm oberhalb des Erdgeschosses, in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht.

Um die oben beschriebenen Öffnungen in der Blockrandbebauung städtebaulich genau zu definieren, werden deren Breiten durch die Festsetzung von Baulinien beschränkt:

Für die Giebelseiten des Gebäudes an der Hahnenstraße (GR 6) und den jeweils gegenüberliegenden zum Innenhof ausgerichteten Traufseitenteilen der Bebauung in GR 3 und GR 5 werden Baulinien festgesetzt.

Für die Giebelseiten an der Lücke in der Französischen alle zwischen GR 2 und GR 5 werden entsprechend ebenfalls Baulinien festgesetzt.

Um auch im weiteren Projektverlauf die geplante Bebauung geringfügig auf Anforderungen aus planerischen, statischen und konstruktiven Erfordernissen anpassen zu können, sind an diesen drei Öffnungen in der Blockrandbebauung Rücksprünge von den Baulinien von jeweils max. 50 cm zulässig.

Allgemein sind Vor- und Rücksprünge entlang der Baulinien auf der Gehweghinterkante von maximal 15 cm zulässig, um Elemente der vorhandenen Fassadengestaltung fortschreiben zu können. Eine Überschreitung der Baulinien entlang der Steinheimer Straße und der Altstraße durch Balkone, Loggien und Erker mit einer maximalen Auskrugung von 50 cm oberhalb des Erdgeschosses sowie eine Überschreitung der Baulinie entlang der Französischen Allee mit einer maximalen Auskrugung von 30 cm oberhalb des Erdgeschosses ist zulässig, um auch hier gestalterische Elemente des Quartiers aufgreifen und fortschreiben zu können.

Entlang der Hahnenstraße und zum Innenhof ist eine Überschreitung der Baugrenze um 2,0 m durch Balkone zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird über die vorhandenen Anschlüsse Altstraße, Französische Allee, Hahnenstraße und Steinheimer Straße erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich in der Steinheimer Straße. Damit wird die Erschließung auf die Straße reduziert, die ohnehin als Zufahrt in das Stadtzentrum genutzt wird. Die übrigen Randstraßen werden gemäß des Verkehrsgutachtens zur äußeren Erschließung der Tiefgarage (Verkehrslösungen Blees) entlastet.

Die Rettung von Personen aus der Innenhofbebauung (2 Geschosse + Staffelgeschoss) und der hofseitig orientierten mittleren Wohnungen der Dreispänner geschieht bis zum 3.OG über eine hofseitige Anleiterung durch die Feuerwehr. Der Innenhof ist nicht befahrbar.

Straßenseitig geschieht die Personenrettung (2. Rettungsweg) durch Hubrettungsfahrzeuge mit entsprechenden Aufstellflächen im öffentlichen Straßenraum, wie bereits für die Bestandsbebauung.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die Erschließung des Baugebiets mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung werden wie folgt dargestellt gesichert; dabei können teilweise alte Einrichtungen genutzt werden. Einige Anlagen und Anschlüsse müssen erneuert, ergänzt oder neu errichtet werden.

Entwässerung / Schmutzwasser / Regenwasser:

Anfallendes Oberflächenwassers aus der Innenhoffläche wird in die Kanalisation abgeleitet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsfläche mit 75-100% Bodenversiegelung. (s. Kar-

te 'Bodentypen', Landschaftsplan der Stadt Hanau, PGNU, 2001). Durch die Neuplanung ist keine maßgebliche Abweichung von der Bestandssituation zu erwarten.

Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern kann das anfallende Schmutzwasser sowie das Regenwasser der Dachflächen wie bisher in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden, eine entsprechende Leistungsfähigkeit ist vorhanden.

Die neu geplante, begrünte Innenhoffläche kann mit Überläufen an das Kanalnetz angeschlossen werden. Derzeit werden von Hanau Verkehr und Entsorgung (HVE) eine Kanaluntersuchung mit Kamerabefahrung durchgeführt, sowie die vorhandenen Anschlüsse eingemessen.

Löschwasser:

Für Löschangriffe von außen kann für das Plangebiet aus dem bestehenden öffentlichen Trinkwassernetz mit den vorhandenen Hydranten eine Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96m³/h) bereitgestellt werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz gesichert werden.

Strom:

Das WA Gebiet wird an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

In dem Plangebiet befinden sich im Gehwegsbereich um die bestehenden Gebäude Niederspannungs-, Mittelspannungs-, und Streukabel.

Gas:

Für das Plangebiet ist zur Zeit keine Gasversorgung geplant.

Im östlichen Gehweg der Steinheimer Straße befindet sich in einem Abstand von ca. 1,2 m bis 1,5 m zur Grundstücksgrenze eine ND-Gashauptleitung DN 150St. Bei der Erstellung eines Verbaus für den Bau der Tiefgarage oder bei einer Absenkung des Gehwegs für den Bau der Tiefgaragenzufahrt ist zu prüfen, ob eine Umlegung der Gasleitung erforderlich wird.

Fernwärme:

Das Plangebiet kann an die vorhandene Fernwärmeversorgung über neue Anschlüsse angebunden werden. Die Anschlussstelle für Fernwärme befindet sich in der Altstraße.

Telemedien:

Leitungen der Kabel- und Telekommunikationsmedien werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

3.6 Grundstücksfreiflächen

Blockinnenhof:

Der mittlerweile gefällte Baumbestand im Innenhofbereich wird nach Herstellung der Tiefgarage durch eine Neubepflanzung, entsprechend der Ausgleichsberechnung als intensive Begrünung des Tiefgaragendachs, ersetzt. Im Einzelnen werden ca. 9 größere heimische Laubbäume (STU 18/20 cm) und 20 kleinere Bäume und Sträucher auf einer entsprechenden Substratschicht (Substratstärke ca. 70 cm) gepflanzt. Diese Aufbauhöhe gilt nicht zwangsläufig für die Wege im Blockinnenhof, da sie als Fußwege technisch auch mit einem geringeren Unterbau errichtet werden können. Die Oberkante des Innenhofes liegt erhöht über der Oberkante des öffentlichen Gehweges.

Die Innenhofbegrünung soll insbesondere in den, dem Blockinnenhof zugewandten Wohnräumen und vor den Balkonen für eine Privatsphäre sorgen und den Wohnkomfort erhöhen.

Entlang der Fußwege im Innenhof werden kleine Plätze mit Ruhebänken und Kleinkinderspielflächen mit Spielgeräten gestaltet, die die Kommunikation zwischen den Bewohnern und den Generationen fördern und den Kindern Bewegungsmöglichkeiten bieten. Weiterhin werden im Innenbereich einzelne Aufstellflächen für Abfallbehälter und Fahrräder angeordnet (vgl. Kapitel 3.8)

Bewohnergärten:

Entlang der innenliegenden Fassaden aller Gebäude ist die Anordnung von Bewohnergärten vorgesehen. Entlang der Südseite der Hahnenstraße liegen diese erhöht gegenüber dem öffentlichen Gehsteig. Die Bewohnergärten erhalten Terrassen und werden gärtnerisch angelegt. Sie tragen zu einer zusätzlichen Begrünung des Plangebiets bei und steigern die Aufenthalts- und Wohnqualität.

Die Bewohnergärten werden mit Terrassen und umlaufender Bepflanzung angelegt, die zur Belebung des Innenhofs und zur Kommunikation beitragen. Entlang der Gebäudesüdseite der Hahnenstraße liegen diese Privatgärten gegenüber dem öffentlichen Gehsteig erhöht und bieten damit einen innerstädtischen Privatbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese privaten Bereiche sorgen in Verbindung mit den halböffentlichen Grünflächen für eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort.

3.7 Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die neuen Gebäude und die Tiefgarage musste der vorhandene alte Baumbestand gerodet werden. Da die ehemals vorhandenen Bäume wie auch die Dachstühle der Bestandsbebauung Lebensräume für Tiere hätten bieten können, wurde das Vorkommen streng geschützter Arten vor Abriss der Bestandsgebäude und Rodung der Bäume überprüft.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind nach § 44 BNatSchG Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV – Arten der FFH-Richtlinie (Streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hanau wurden im Rahmen der Untersuchung folgende Arten bzw. Artengruppen als naturschutzrechtlich relevant angesehen: Höhlen- und gebäudesiedelnde Fledermäuse, höhlen- und gebäudesiedelnde Vögel (v.a. Schwalben, Mauersegler, Haussperling) und Kriechtiere (Zauneidechsen) im Blockinnenbereich.

Da keine Frühjahrsuntersuchungen zur Vogelfauna des Gebietes vorliegt, sind auch die Potentiale für Vorkommen des Feldsperlings und des Girlitz zunächst als naturschutzrechtlich relevant anzusehen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust an Niststätten des Haussperlings sollen bei der Neubebauung Ersatznistplätze geschaffen werden. Des Weiteren sollen, um Vogelarten auch zukünftig ein Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat zu bieten, bei der Freiflächengestaltung entsprechende Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Für Verluste an Fledermaus-Schlafplätzen sollten Fledermauskästen installiert werden. (Stadt Hanau Bebauungsplan „Westcarré“, Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 28.09.2012, s. a. Umweltbericht)

Die weitere Kompensationen der Eingriffe (Baumrodungen) erfolgt durch Anpflanzungen auf der Tiefgarage (intensive Dachbegrünung) sowie durch die geplante Neuordnung der Parkplatzsituation und grünordnerische Gestaltung im Umfeld der Wallonisch Niederländischen Kirche.

3.8 Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung der Tiefgarage im Bereich des WA- Gebiets dient der Unterbringung einer ausreichenden Zahl von Fahrzeugen. Diese alle im Außenraum unterzubringen, würde zu Lasten der Freiraumqualität gehen. Außerdem müsste dann auf eine neue wertvolle Innenhofbegrünung verzichtet werden. Pflege und Unterhaltung der Tiefgarage und sonstigen Anlagen obliegt den zukünftigen Eigentümern / Nutzern und werden vertraglich geregelt.

Pro Wohneinheit ist im Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 1,2 nachzuweisen; im übrigen gilt die jeweils gültige Hanauer Stellplatzsatzung. Es wird geringfügig von der Hanauer Stellplatzsatzung abgewichen (1,5). Da das Plangebiet jedoch durch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erreichbar ist und zudem Räume für die Fahrradunterbringungen in der Tiefgarage geplant sind, ist diese Abweichung vertretbar.

Nach Abriss der Bestandsgebäude ist die Nutzung des Grundstücks als Parkplatzfläche bis zum 31.01.2014 zulässig, um Ausweich-Stellplätze für die zu sanierende Tiefgarage am Marktplatz zu schaffen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (NA 1 und NA 2) anzuordnen. Die Festsetzung der Nebenanlage (NA 1) dient der Anlage von Gebäudezuwegungen und Spielgeräten für Kleinkinder, Fahrradabstellplätzen, Müllstellplätzen, der Anlage von Bepflanzungen, Bewohnergärten und -terrassen. Dies soll eine Durchgrünung des Innenhofs mit einer hohen Aufenthaltsqualitäten gewährleisten. Die Festsetzung der Nebenanlage (NA 2) dient neben den in NA 1 genannten Nutzungen auch der Anlage von Treppenanlagen, Behindertenrampen, Behinderten-Aufzügen, Einfriedungen, und Torbögen. In diesem Zusammenhang ist auch die von der Stadtplanung und der Denkmalbehörde geforderte Gestaltung einer Torsituation im Bereich der Lücke im Baukörper der Französischen Allee möglich und vorgesehen. Barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden im Innenhof werden durch die Festsetzungen in NA 2 ebenfalls ermöglicht

3.9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die schalltechnischen Untersuchungen (FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, 01.10.2012) haben zu dem Ergebnis geführt, dass an den zu den umliegenden Straßen orientierten Fassaden Beurteilungspegel (überlagert aus Straßenverkehrslärm und Fluglärm) in einer Größenordnung von 57 bis 62 dB(A) am Tag bzw. 49 bis 54 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Die Gebäude, die unmittelbar zur Steinheimer Straße, zur Altstraße und zur Französischen Allee orientiert sind, sowie die Seitenfassaden des Gebäudes an der Hahnenstraße, sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Der Gebäudekörper im Innenhof der Blockrandbebauung ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Hier sind keine ergänzenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Scopingtermin und im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung wurde eine Einschränkung der Nutzung von Kaminen und Öfen innerhalb des Plangebietes angeregt. Da es mittlerweile Möglichkeiten gibt, den Schadstoffausstoß zu reduzieren und der Einbau von Kaminöfen zu einer hochwertigen Wohnqualität beiträgt, wird nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kaminöfen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Staubemissionswerte bei der Verbrennung denjenigen vom Gas gleichzusetzen sind oder Staubfilter verbaut werden.

3.10 Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3.11 Verschattung

Im Rahmen eines Fachgutachtens wurde die Veränderung der Verschattung- bzw. Besonnungssituation durch die geplante Neubebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau an der umliegenden Wohnbebauung untersucht. Dabei wurde das aktuelle Bebauungskonzept (Stand Ende August 2012) zugrunde gelegt.

Die Beurteilung erfolgte durch einen Vorher-Nachher-Vergleich sowie anhand der Richtwerte gemäß DIN 5034-1 (2011) sowie weiterer Regelwerke.

Die Planung sieht eine zum Bestand vergleichbare Blockrandbebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sowie einer zusätzlichen niedrigeren Bebauung im Innenhof vor, jedoch mit einer Randbebauung, die etwa 1-2 m höher als die vorhandene Bebauung ausfällt. Für einen Teil der umliegenden Gebäude ist festzustellen, dass im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, für die die Richtwerte einer Mindestbesonnung nicht gelten.

Mit der vorliegenden Planung sind teilweise Abnahmen der möglichen Besonnungstunden in der Nachbarschaft nicht auszuschließen. Diese sind jedoch überwiegend von geringerer Größe. Die Fälle, in denen im Planfall die Richtwerte gegenüber dem Nullfall nicht mehr eingehalten werden, beschränken sich überwiegend auf wenige Gebäude bzw. Geschosse.

Bei der Bewertung der vorliegenden Situation ist zu beachten, dass sich das Plangebiet in einem innerstädtischen Bereich mit mehrgeschossiger Bebauung befindet. In derartigen Lagen ist eine Verschattung, insbesondere der unteren Geschosse, daher grundsätzlich nicht auszuschließen und eher ortsüblich (Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau. Lairm Consult GmbH, Hammoor, 21.09.2012).

Ergänzend wurde die Besonnungssituation für die geplant Neubebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans untersucht. Diese Beurteilung erfolgte anhand der Richtwerte gemäß DIN 5034-1 (2011) sowie weiteren Regelwerken.

Die Ermittlungen haben ergeben, dass die Kriterien einer Mindestbesonnung gemäß DIN 5043-1 überwiegend erfüllt werden. Lediglich an dem Baukörper an der Steinheimer Straße in den unteren Geschossen, im südlichen Bereich an der Französischen Allee, im östlichen Bereich an der Hahnenstraße und an der Innenhofbebauung ist dies teilweise nicht der Fall.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung eine Verschattung der neuen Wohngebäude insbesondere in Teilbereichen und den unteren Geschossen nicht auszuschließen ist. Dies ist jedoch für Innenstadtlagen nicht untypisch.

Grundsätzlich wäre es denkbar, durch größere Abstände der Neubebauung und mehr Freiflächen eine bessere Besonnung zu erzielen. Im vorliegenden Fall müssten jedoch unverhältnismäßig große Abstände zur vorhandenen Bebauung eingehalten werden, um eine deutliche Verbesserung, insbesondere in den Erdgeschossen, zu erreichen. Neben der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist im Rahmen der Bauleitplanung gemäß BauGB auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, so dass ein Verzicht auf einen Teil der Neubebauung nur aufgrund der Besonnungssituation als nicht angemessen zu bewerten ist. Vielmehr ist mit der Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zur vorhandenen Bebauung eine

hinreichende Beleuchtung mit Tageslicht für die Neubebauung sichergestellt (vgl. Ergänzende Untersuchung für das Planvorhaben vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Westcarré“ der Stadt Hanau. Lairm Consult GmbH, Hammoor, 07.02.2013).

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund dessen nicht nötig, da es hinsichtlich der Beurteilung einer Verschattung von Gebäuden und Grundstücken derzeit keine verbindlichen Grenzwerte gibt. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen somit prinzipiell abwägungsfähig.

3.12 Abstandsflächen

Die städtebauliche Zielsetzung und die Vorgaben aus dem Denkmalschutz, die Neubebauung entsprechend des denkmalgeschützten Stadtraster der Hanauer Innenstadt zwingend entlang von Baulinien zu errichten, führt bei einer Bebauung die nach heutigen Maßstäben durch größere Geschosshöhen geprägt ist, zu einer Abstandsflächenüberschreitung. Die resultierende Überschreitung der jeweiligen Straßenmitte beträgt entlang der Baulinien traufseitig bis zu 70 cm und giebelseitig bis zu 1,6 m.

Eine weitere Abstandsflächenüberschreitung und -überdeckung ergibt sich innerhalb des Grundstückes, jeweils an den Lücken in der Blockrandbebauung, die aus städtebaulichen Gründen in ihrer Breite beschränkt werden. Die Lücken sind durch die zwingende Festsetzung ihrer Giebelwände (in GR 2, GR 5, GR 6) und gegenüberliegenden traufseitigen Bereiche (in GR 3, GR 5) in ihrer Breite durch Baulinien klar definiert. Hieraus resultiert in diesen Bereichen eine Überdeckung der gegenseitigen Abstandsflächen innerhalb des Grundstückes von bis zu 2,80 m. Eine weitere gegenseitige Überdeckung der Abstandsflächen ergibt sich mit der Abstandsfläche des Westgiebels des Südcarrés.

Das Verschattungsgutachten (s.a. 3.10) weist die durch die Neubebauung zu erwartende Verschattung als ortsüblich und vertretbar aus; vor diesem Hintergrund sind auch die Abstandsflächenüberschreitungen und -überdeckungen als unschädlich anzusehen.

Im Bebauungsplan werden die oben beschriebenen Überschreitungen und Überdeckungen abweichend §6 Abs. 2(2) HBO und §6 Abs. 3(1) HBO, gemäß §9 Abs. 1(2a) BauGB und §6 Abs. 11 HBO im Bebauungsplan bindend bestimmt und sind zulässig.

Geländebezugspunkte für die Berechnung der Abstandsfläche sind straßenseitig die gemittelten Gehwegoberkanten entlang der Grundstücksgrenze und hofseitig, innerhalb des Grundstückes, die gemittelten Geländeoberkanten der geplanten Außenanlage.

3.13 Dachgestaltung

Im Dachgeschoss sind Gauben und Dachterrassen als Dacheinschnitte zulässig. In GR 2, GR 3 und GR 5 sind straßenseitig Gauben und Loggien mit einer Gesamtbreite von bis zu 55%, ohne Anrechnung der Treppenhäuser, bezogen auf die Gesamtgebäuelänge, zulässig. Zum Innenhof und zur Hahnenstraße hin sind auch Dachterrassen zulässig. Diese Festsetzungen dienen der großzügigen Belichtung des Wohnraums.

Für die Blockrandbebauung (GR 2, GR 3, GR 5, GR 6), viergeschossig mit ausgebautem Dach, wird eine Dachneigung von maximal 45° festgesetzt.

An den Gebäuden entlang der Steinheimer Straße und der Französischen Allee sind auf der Nord- und Südseite Giebelwände auszubilden.

Für die Innenhofbebauung (GR 4), zweigeschossig mit ausgebautem Staffelgeschoss, wird die Dachform Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach festgesetzt, da diese Bebauung den Blockrand nicht dominieren soll.

Entlang der Baulinien sind Dachüberstände von mindestens 50 cm bis maximal 80 cm auszubilden. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bestandssituation im Quartier.

3.14 Fassaden

An den Gebäuden sind entlang der Baulinie straßenseitig gestalterische Sockelzonen auszubilden. Die Brüstungshöhe der erdgeschossigen Fenster beträgt maximal 2,20 m über Oberkante Gehweg. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Bestandssituation in der Hanauer Innenstadt. Eine aus der vorhandenen Geländeneigung resultierenden Überschreitung von bis zu 10% ist zulässig.

Die Hauszugänge der Blockrandbebauung entlang der Steinheimer Straße, Altstraße und Französischen Allee sind zwingend straßenseitig anzuordnen, da somit die Privatsphäre des Innenhofs gewährleistet wird.

3.15 Einfriedungen / Absturzsicherung (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum und Einfassung der privaten und halböffentlichen Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen zur Hahnenstraße Einfriedungen als massive und gestaltete Wände herzustellen. Oberhalb der Einfriedungen sind als Absturzsicherung zusätzlich Geländer etc. zulässig. Eine Systemansicht hierzu ist der Anlage 3.5 der Vorhabenbeschreibung zu entnehmen.

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung im Zuge des Verfahrens durchzuführen. Diese Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2 a BauGB festgehalten und bewertet worden.

4.1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nach Abriss mehrerer Nachkriegsgebäude, die als Wohnraum genutzt wurden, soll das Plangebiet einer erneuten wohnungswirtschaftliche Nutzung zugeführt werden.

Darüber hinaus werden zur Ergänzung des Wohnungsbestandes weitere Flächen für die Errichtung von Wohnraum im derzeitigen Innenhof bereitgestellt. Die gesamte Grundstücksfläche wird mit einer halb versenkten, eingeschossigen Tiefgarage unterbaut.

Die Errichtung der Tiefgarage machte die Baumfällung im Innenhof des Plangebiets notwendig. Die Bäume werden durch eine Neubepflanzung entsprechend der Flächenbilanz ersetzt.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und als viergeschossige Blockrandbebauung mit einem weiteren Innenhofgebäude (zweigeschossig) festgesetzt.

Das Wohngebiet wird über die vorhandenen Anschlüsse Altstraße, Französische Allee, Hahnenstraße und Steinheimer Straße erschlossen.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich in der Steinheimer Straße. Pflege und Unterhaltung der Tiefgarage und sonstigen Anlagen obliegt den zukünftigen Eigentümern / Nutzern und wird vertraglich geregelt.

Die Dachfläche der Tiefgarage wird intensiv mit Bäumen und Strauchpflanzen begrünt.

4.1.3 Darstellung der in Fachplanungen und Gesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet

4.1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2009 stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche/Bestand, zentralen Versorgungsbereich und Baufläche dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des denkmalgeschützten Straßenrasters der Hanauer Innenstadt.

Das geplante Vorhaben entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

4.1.3.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Planung stimmt mit den Zielen und Darstellungen des wirksamen Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) überein.

4.1.3.3 Fachgesetze, sonstige Regelungen

Für das geplante Baugebiet sind neben dem Baugesetzbuch folgende Gesetze und Vorschriften in der jeweils rechtsgültigen und aktuellen Fassung zu berücksichtigen:

- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz mit Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm
- Denkmalschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

4.2.1 Methodik

4.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereich der Planung.

Die inhaltliche Abgrenzung umfasst ein mehrfach größeres Areal, da inhaltliche Aussagen zur Bestandssituation, Wirkfaktoren und Auswirkungen über das eigentliche Plangebiet hinaus gehen.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der konkreten Fragestellung.

4.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Umweltprüfung erfolgt nach dem folgenden Ablauf, teilweise in parallelen oder vorgezogenen Arbeitsschritten:

- Örtliche Bestandsaufnahme
- Einsichtnahme in vorliegende Unterlagen, Auswertung vorliegender Gutachten, z.B. zur Historie des Plangebiets, landschaftsplanerische Bewertung, Klimagutachten Hanau
- Veranlassung weiterer Gutachten, insbesondere in Bezug auf Altlasten, Lärmschutz, Artenschutz
- Scoping, Auswertung der Anregungen zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung
- Bewertung der Bestandssituation
- Abstimmung mit Fachgutachtern
- Ermittlung des Eingriffsumfangs, Beschreibung der Veränderungen
- Ermittlung der geplanten Flächennutzungsanteile
- Bewertung der damit verbundenen Veränderungen
- Ergänzung der geplanten Flächennutzungen durch Vermeidungs- und kompensatorische Maßnahmen
- Bilanzierung der Veränderungen, Flächenbilanz
- Vergleich der bestehenden mit der zu erwartenden Situation im Plangebiet (Prognose)

4.2.2 Beschreibung der Wirkfaktoren

4.2.2.1 Sanierungs- und baubedingte Wirkfaktoren

Beim Abbruch von Gebäuden entsteht Staub durch den Einriss und die Abfuhr. Der Staub kann durch Auftrieb und Wind in benachbarte Quartiere verfrachtet werden.

Die Sanierungs-, Um- und Neubaumaßnahmen führen zu einer erhöhten Lärmbelastung, nicht zuletzt durch den Verkehr von und zur Baustelle. Die Ausführung dieser Maßnahmen ist zeitlich begrenzt.

4.2.2.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Nutzungsbedingte Wirkfaktoren stellen sich nach der Fertigstellung des Baugebiets ein.

Das Stadtbild hat sich an dieser Stelle geändert. Die Baukörper werden, wie die vorangegangene Bebauung, als Blockrand angeordnet. Neue Grünstrukturen im Innenhof entstehen, die Stellplätze entfallen. Anstelle derer ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Innenhofsituation wird dadurch erheblich beruhigt und eine hohe Wohlquantität geschaffen.

4.2.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde vor Abriss der Bestandsgebäude und Rodung der Bäume in Innenhof, ein Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, Erhaltungsfähigkeit, Schutzmaßnahmen, Artenschutz während und nach der Baumaßnahme Westcarré Stadt Hanau, Volker Schlia, Grundau 05.06.2012 sowie die Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 28.09.2012, durchgeführt. Der Abriss und die Rodung erfolgten bereits im Herbst 2012. Aufgrund dessen wird im weiteren

Verlauf des Umweltberichtes der Ausgangszustand des Plangebiets, inklusive Bebauung und Begrünung betrachtet.

4.2.3.1 Flora und Fauna

Ein FFH- oder Vogelschutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen. Aus einer Voruntersuchung der Flächen des Westcarrés ging hervor, dass sich für die Bäume ein ungefähres Alter von 50 Jahren errechnen ließ. Die Reststandzeit der Bäume betrug zwischen 30 und 50 Jahren. Unter den Voraussetzungen der Planung des Westcarrés mit dem Bau einer Tiefgarage unter der gesamten Fläche war ein Erhalt der Bäume im Innenbereich nicht möglich.

In den Bäumen im Innenhof war verkehrsgefährdendes Totholz enthalten. Die bereits erfolgten Eingriffe in die Kronenstruktur einiger Robinien und der Fäule des Wurzelblocks bestätigen, dass der Erhalt im mittelfristigen Bereich nicht sinnvoll ist. (Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, Erhaltungsfähigkeit, Schutzmaßnahmen, Artenschutz während und nach der Baumaßnahme Westcarré Stadt Hanau, Volker Schlia, Grundau 05.06.2012) Die Aussagen des Gutachtens werden in die Flächenbilanz übernommen und im Ergebnis als Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.7) im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen einer ergänzenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Potentialuntersuchungen in den Gebäuden (Kellerräume, Dachböden), an den Außenfassaden und am Baumbestand im Blockinnenbereich des Westcarrés durchgeführt (Stadt Hanau Bebauungsplan „Westcarré“, Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 28.09.2012).

Die Untersuchungen zeigten, dass die Dachböden von relevanten Tierarten (Fledermäuse, Vögel) aufgesucht wurden. Aufgrund der baulichen Merkmale der Dachkonstruktion und der Lebensbedingungen in den Dachräumen kam es aber offenbar nur in seltenen Fällen zur vorübergehenden Ansiedlung (Haussperling, Hausrotschwanz, Star).

Für die Kellerräume gab es keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Das Potenzial hierfür war zudem als gering einzuschätzen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden folgende Arten bzw. Artengruppen als naturschutzrechtlich relevant angesehen: Höhlen- und gebäudesiedelnde Fledermäuse, höhlen- und gebäudesiedelnde Vögel (v.a. Schwalben, Mauersegler, Haussperling) und Kriechtiere (Zauneidechsen) im Blockinnenbereich.

Während der Untersuchungszeit in der Ausflugsphase und der frühen Nachtzeit wurden Flugaktivitäten von zwei Arten registriert:

Die Befunde der einmaligen Abendbegehung zeigten Flugaktivitäten des Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), wie sie im Siedlungsbereich häufiger zu beobachten sind. Es ist zu vermuten, dass auch weitere Arten das Plangebiet, insbesondere den Blockinnenbereich zur Nahrungssuche anfliegen.

In den Kellerräumen und auf den Dachböden wurden keine Hinweise gefunden, die auf ein Vorhandensein von Fledermaus-Fortpflanzungs- oder Winterquartieren schließen lassen. Die Potentiale für diese Tiergruppe sind dort sehr gering. Auch die großkronigen Bäume im Untersuchungsraum wiesen nur ein geringes Potential als Tagesquartier für Fledermäuse auf.

Auf den Gebäuden des „Westcarrés“ und den Bäumen im Blockinnenbereich wurden folgende Vogelarten angetroffen: Stadttaube, Hausrotschwanz, Haussperling, Ringeltaube, Kohlmeise, Amsel sowie als Nahrungsgast der Buntspecht.

Es wurden keine Hinweise auf Niststätten von Schwalben und Mauerseglern in den Gebäuden gefunden.

Im Traufbereich des Gebäudes an der Steinheimer Straße befand sich, nur von außen sichtbar, ein Nest, bei dem es sich sehr wahrscheinlich um eine Niststätte des Haussperlings oder des Hausrotschwanzes handelte.

Sonstige Befunde zu nicht streng geschützter Arten waren unter anderem ein Nest des Hausrotschwanzes, ein Nest des Stars. Niststätten des Jahres 2012 waren innerhalb der Gebäude nicht vorhanden, wohl aber außen. Baumhöhlen im Blockinnenhof wiesen ein nur geringes Potential als Niststätte auf.

Das Potential für ein Vorkommen der Zauneidechse im Blockinnenbereich wurde als sehr gering bewertet.

Der großkronige Baumbestand im Blockinnenbereich wies zwei Bäume mit kleineren Höhlen sowie einen Baum mit einer großen Spalte im unteren Stammbereich auf. Diese Habitatstrukturen könnten von Fledermäusen als gelegentliche Schlafquartiere von nachrangiger Bedeutung genutzt worden sein.

4.2.3.2 Boden

Die Standort- und Lebensraumfunktion des Bodens im Plangebiet war gering bis nicht vorhanden. Es handelt sich um anthropogen überformte Böden. Bodentypen lassen sich nicht beschreiben, da das Gelände durch die Vornutzungen künstlich verändert ist (s. Karte 'Bodentypen', Landschaftsplan der Stadt Hanau, PGNU, 2001).

Die Abflußregulationsfunktion ist kaum bis nicht vorhanden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsfläche mit 75-100% Bodenversiegelung. Gemäß der baugrundtechnischen Stellungnahme zum Bauvorhaben (Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, 29.08.2012) werden auf der gesamten Fläche künstliche Auffüllungen angetroffen, deren Mächtigkeit zwischen 1,5 m und 2,6 m schwankt. Die Auffüllungen bestehen aus Sanden mit anthropogenen Bestandteilen.

Militärische Luftbilder sowie Erkenntnisse aus Bauvorhaben in der Vergangenheit legen im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Fund von Bomben und Munitionsresten im Boden nahe. Neubaumaßnahmen bzw. entsprechende Funde sind zeitnah dem staatlichen Kampfmittelräumdienst anzuzeigen.

4.2.3.3 Wasser

Quellen, Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt rund 650m nördlich des Mains. Das Gelände selbst weist im nördlichen Bereich Höhen von rund 104,30m ü.NN und im südwestlichen Teil Höhen von rund 103,38m ü.NN auf.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei rund 4 m Tiefe (um 100,00 m ü. NN), (vgl. Bodengutachten Prof. Dr. Knoblich).

Die Grundwasserneubildungsfunktion wird im Plangebiet aufgrund der Bebauung und der daraus resultierenden hohen Versiegelung als sehr gering eingestuft (s. Karte 'Wasserhaushalt – Zustandsbewertung', Landschaftsplan der Stadt Hanau, PGNU, 2001).

4.2.3.4 Altlasten

Böden

Gemäß der Umwelttechnischen Untersuchung (BV Westcarré Hanau, Umwelttechnische Untersuchung, HYDRODATA GmbH, vom 15.05.2012) lässt sich feststellen, dass es sich bei den im Rahmen der Untersuchung festgestellten Belastungen nicht um eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchV handelt.

Weiterhin steht die festgestellte Belastung nicht im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung des eingetragenen Altlastenstandorts (Hahnenstraße). Ende des 19. Jahrhunderts bis Mitte der

1930er Jahre war in der Hahnenstraße eine Kettenfabrik bzw. eine Buchdruckerei gemeldet. Es liegen keine Hinweise auf eine nutzungsbedingte Kontamination vor.

Grundwasser

Die vorliegenden Gutachten haben keine Hinweise auf Vorbelastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen an diversen Messstellen im Plangebiet ergeben.

Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Untersuchungsbereich des Gutachtens zur Verträglichkeit der Störfall-Betriebsbereiche innerhalb des Stadtgebiets Hanau mit zukünftigen städtebaulichen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der SE-VESO-II-Richtlinie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt nicht in den Radius der schadstoffbelasteten Flächen, daher muss im weiteren Verlauf der Umweltprüfung nicht mehr differenziert auf dieses Gutachten eingegangen werden.

4.2.3.5 Klima und Lufthygiene

Die als thermische Belastungsräume abgegrenzten „Städtischen Wärmeinseln“ erstrecken sich auf große Teile der Hanauer Innenstadt. Die erhöhten thermischen Belastungen dieser Flächen können im Zusammenhang mit den Immissionsbelastungen und dem geringen Anteil an Gehölzflächen zu einem ungünstigen Bioklima führen, was besonders bei austauscharmen Wetterlagen belastend ist. Das Innenstadtklima ist gekennzeichnet durch Überwärmung, hohe Schadstoff- und Abwärmeimmissionen und extrem hohe Oberflächentemperaturen. Durch die enge Bebauung wird der Wärmeabzug verhindert.

Im Plangebiet besteht eine erhöhte Lufthygienische Belastung durch Kfz-bedingte Schadstoffemissionen. (s. Karte 'Örtliches Klima', Landschaftsplan der Stadt Hanau, PGNU, 2001)

4.2.3.6 Immissionen

Durch Hanau Verkehr und Entsorgung (HVE) wurde das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Umfeld des Westcarrés anhand von Kurzzeitzählungen ermittelt und auf Tageswerte (Durchschnittlicher Täglicher Verkehr werktags, DTW_w) hochgerechnet.

Laut der Berechnungen tritt das höchste Verkehrsaufkommen mit Werten zwischen 2.500 und 2.900 Kfz/24 h in der Steinheimer Straße auf. Dies korrespondiert mit der heutigen Funktion der Steinheimer Straße als Anbindung der Innenstadt und der dortigen Parkhäuser an das übergeordnete Straßennetz (B45, Innenstadtring). Es ist davon auszugehen, dass sich die angegebene Querschnittbelastung je hälftig auf beide Fahrtrichtungen verteilt. (Verkehrsgutachten zur äußeren Erschließung der Tiefgarage Westcarré in Hanau, Dr.-Ing. Volker Blees, Verkehrslösungen, 25.09.2012).

Die schalltechnischen Untersuchungen (FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, 01.10.2012) haben zu dem Ergebnis geführt, dass an den zu den umliegenden Straßen orientierte Fassaden Beurteilungspegel (überlagert aus Straßenverkehrslärm und Fluglärm) in einer Größenordnung von 57 bis 62 dB(A) am Tag bzw. 49 bis 54 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind.

Somit kommt es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um 10 dB und der Immissionsgrenzwerte (BImSchV) um 6 dB.

In der **DIN 18005-1**, Beiblatt 1 wird darauf Bezug genommen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen oft nicht möglich sei. Gerade in innerstädtischen Lagen ist dies regelmäßig der Fall (vgl. Ergänzende Stellungnahme FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, 04.02.2013).

4.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- (und Landschaftsbild) wird durch die bestehenden Nutzungen geprägt. Das Gelände war bebaut und öffentlich nicht zugänglich. Die übliche Wahrnehmung erfolgt daher bislang aus dem Kraftfahrzeug oder als Passant. Die Steinheimer Straße, die Hahnenstraße, die Französische Allee und die Altstraße umgeben das Plangebiet. Von Ihnen aus wird das Plangebiet wahrgenommen. Typisch für die Bebauung in der Hanauer Innenstadt ist die Blockrandbebauung entlang des denkmalgeschützten Straßengitters. (Vgl. Entwurf des Leitbilds zur Fassadengestaltung Hanau-Innenstadt. ZvP Architektur und Stadtplanung)

4.2.3.8 Geschichte und Kultur

Das Plangebiet befindet sich im denkmalgeschützten Straßenraster der Hanauer Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur Wallonisch-Niederländischen Kirche. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Thema erfolgte in der gutachterlichen Stellungnahme zum Denkmalschutz. Der Zweite Weltkrieg hinterließ auch im Plangebiet seine verheerenden Spuren; nach 1945 präsentierte sich die Wallonisch-Niederländische-Kirche, die gemäß der gutachterliche Stellungnahme Denkmalschutz eine bauliche Dominanz im Stadtbild besitzt, als ausgebrannte Ruine. Die umliegenden Bauten wurden völlig zerstört. Das Umfeld der Wallonisch-Niederländische-Kirche wurde 1949 als Bauplatz für Siedlungshöfe und Wohnblöcke freigegeben, wobei man am ursprünglich gesellschaftlich hoch angesehenen Platz vorwiegend sozialen Wohnungsbau ansiedelte. (vgl. Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen – Stadt Hanau)

4.2.3.9 Wechselwirkungen

Die Nicht-Nutzung des Plangebiets bzw. der Leerstand der Gebäude hat im bioökologischen Sinn zunächst keine veränderte Situation geschaffen.

4.2.3.10 Umweltsituation für den Menschen

Die derzeitige Umweltsituation der Bewohner aus der Umgebung wird durch die vom Verkehr hervorgerufene Grundbelastung (Lärm, Abgase, Feinstaub) geprägt.

4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. deren Unterlassung

4.2.4.1 Flora und Fauna

Für das Plangebiet relevant ist der Tatbestand Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) von möglicherweise zwei Brutvogelarten und der Zwergfledermaus. Bei den Untersuchungen, vor Abriss der Bestandsgebäude und Rodung der Innenhofbäume, wurde **eine** verlassenen Niststätte ermittelt, die dem Haussperling oder dem (nicht streng geschützten) Hausrotschwanz zuzuordnen ist. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass einzelne weitere Niststätten des Haussperlings in kleinen Hohlräumen vor allem im Bereich der Dachfirste oder Ortgänge vorhanden sind.

Trotz stark rückläufiger Bestände gilt der Haussperling bundesweit immer noch als die zweithäufigste Vogelart (Statusreport Vögel in Deutschland 2008, Hrg. Bundesamt für Naturschutz et al.).

Durch den Abriss der Gebäude, der außerhalb der Brutzeit erfolgte, gingen möglicherweise vorhandene Niststätten des Haussperlings verloren. Deren Zahl wurde gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Stadt Hanau Bebauungsplan „Westcarré“, Faunistische Untersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 28.09.2012) auf weniger als zehn beziffert. Eine Beeinträchtigung der Art mit Auswirkungen auf die lokale Population ist auszuschließen.

Eine weitere vom Abriss der Gebäude möglicherweise betroffenen Vogelart ist der Girlitz. Das Bebauungsplangebiet wurde nach seiner Biotopstruktur als potenzieller Lebensraum für ein bis maxi-

mal zwei Brutpaare des Girlitz eingeschätzt. Nach der Einstufung im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (2011) befindet sich die Population dieser Art bezogen auf Hessen in einem ungünstigen Zustand. Allerdings wird seit etwa 2005 die Rückgangstendenz nicht mehr beobachtet (Vögel in Hessen – Brutvogelatlas, HGON 2010). Aufgrund dieser Tatsache ist nicht zu erwarten, dass der Verlust eines Girlitz-Brutreviers und der Funktionsverlust des Gebiets als Nahrungshabitat einen erheblichen Einfluss auf die lokale Population dieser Art besitzt.

Die Populationen der übrigen im Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhandenen Brutvogelarten befinden sich in einem günstigen Zustand. Für ihre lokalen Bestände sind infolge des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Von den beiden beobachteten Fledermausarten zeigte nur die Zwergfledermaus einen engeren Bezug zum Plangebiet. Es lässt sich vermuten, dass die Art in den Gebäuden Schlafplätze für Einzeltiere besaß und der Innenbereich eines ihrer Nahrungshabitate darstellte.

Die baulichen Merkmale und sonstigen standörtlichen Bedingungen auf den Dachböden und in den Kellerräumen waren so beschaffen, dass ein Vorhandensein von Überwinterungsquartieren von Fledermäusen auszuschließen und ein Vorhandensein von Fortpflanzungsquartieren sehr unwahrscheinlich war. Ein Verlust einzelner Schlafplätze im „Westcarré“ ist somit weder für die Zwergfledermaus noch für weitere hier eventuell in Frage kommende Fledermausarten mit erheblichen Auswirkungen auf die örtliche Population verbunden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht gilt, dass die Zerstörung eines Nahrungshabitats nur dann ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG ist, wenn die betroffene Art dadurch in ihrem Bestand unmittelbar bedroht ist. Die war im Hinblick auf die Fledermäuse, den Haussperling und den Girlitz auszuschließen.

Gemäß des Baumschutzgutachtens war aufgrund der vorhandenen Astbrüche und der vorgefundenen losen Totholzteilen kurzfristig eine Sicherung an einem Großteil der Innenhofbäume auszuführen. An allen Bäumen im Innenhof konnten am Stamm Astungswunden und Fäule festgestellt werden. Des Weiteren wurde festgestellt, dass lediglich ein Ahorn sowie eine Kastanie im Innenhof als Erhaltungswürdig einzustufen waren, da diese die höchste Qualität besaßen. Aufgrund der Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage ist der Erhalt der Bäume nicht möglich. (Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, Erhaltungsfähigkeit, Schutzmaßnahmen, Artenschutz während und nach der Baumaßnahme Westcarré Stadt Hanau. Volker Schlia, geprüfter Fachagrarwirt, Gründau, 05.06.2012)

4.2.4.2 Boden

Gemäß der baugrundtechnischen Untersuchung (Stellungnahme zum Bauvorhaben „Westcarré“ in 63450 Hanau, Hahnenstraße. Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, 29.08.2012) ist in allen Sondierungen eine künstliche Auffüllung erbohrt worden.

Durch die Planung wird in Bodenbereiche in bis zu 5m Tiefe eingegriffen. Diese Bodenschichten sind im Wesentlichen durch Auffüllungen aus der Nachkriegszeit gekennzeichnet sind.

Mit Hinblick auf die Konsequenzen im Fall möglicher Kampfmittelfunde im Zuge der Baumaßnahmen beinhaltet der Bebauungsplan Hinweise.

4.2.4.3 Wasser

Das Plangebiet wird komplett überbaut. Der Innenhof der Blockbebauung erhält eine intensive Dachbegrünung der Tiefgaragendecke (Substratstärke ca. 70 cm), sodass zusammen mit der Vegetation hier ein erhebliches Pufferpotential für anfallendes Oberflächenwasser geschaffen wird. Dieses Potential liegt flächenmässig im Bereich der Bestandssituation.

Gemäß der baugrundtechnischen Stellungnahme zum Bauvorhaben (Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, 29.08.2012) sind bedingt durch die Planung, keine maßgeblichen Veränderungen zu erwarten.

4.2.4.4 Altlasten

Böden

Im Auftrag aufgestellt, 15.02.2013

Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstraße 35, 63450 Hanau, Tel. 06181 / 9371-0

Die Erkundungen durch die abgeteuften Sondierungen ergibt, gemäß der baugrundtechnischen Stellungnahme zum „Westcarré“ (Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, 29.08.2012) zwangsläufig nur punktförmige Aufschlüsse über den Aufbau des Untergrundes. Zwischen den Aufschlusspunkten können grundsätzlich den ermittelten Daten abweichende Befunde auftreten. Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist daher sorgfältig zu überprüfen, ob die angetroffenen Untergrundverhältnisse mit den im Gutachten erfassten übereinstimmen. Im Zweifelsfall ist der Bodengutachter zur weiteren Beratung heranzuziehen.

Grundwasser

Gemäß der baugrundtechnischen Stellungnahme (Stellungnahme zum Bauvorhaben „Westcarré“ in 63450 Hanau, Hahnenstraße. Prof. Dr. Knoblich, Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, 29.08.2012) ist es im Hinblick auf die Grundwassersituation und die geplante Tiefgarage, sinnvoll das Bauwerk auf dem anstehenden Sand über eine Bodenplatte zu gründen. Durch die Grenzbebauung der Gebäude ist ein umlaufender Verbau notwendig; eine Rückverankerung ist einzuplanen. Durch den Grundwasserstand in rund 4 m Tiefe (um 100 m ü. NN) und die geplante Tiefgaragensituation wird eine Wasserhaltung erforderlich.

4.2.4.5 Klima und Lufthygiene

Die kleinklimatische Situation im Plangebiet ändert sich nicht, da die wesentlichen Bau- und Grünstrukturen wiederhergestellt werden. Durch die weiterhin seitens der Stadt Hanau geplanten grünordnerischen Maßnahmen auf der Grünfläche der Wallonisch-Niederländische-Kirche wird die Lufthygiene zusätzlich positiv beeinflusst.

Die geplante Nutzungen im Baugebiet beeinträchtigen die Lufthygiene somit nicht.

4.2.4.6 Immissionen

Die schalltechnische Untersuchung (FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, 01.10.2012) hat zu dem Ergebnis geführt, dass an den zu den umliegenden Straßen orientierte Fassaden Beurteilungspegel (überlagert aus Straßenverkehrslärm und Fluglärm) in einer Größenordnung von 57 bis 62 dB(A) am Tag bzw. 49 bis 54 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Da somit mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um 10 dB und der Immissionsgrenzwerte (BImSchV) von 6 dB zu rechnen ist, wurde eine ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros FRITZ angefertigt.

Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Frankfurt Main. Dennoch werden in der schalltechnischen Untersuchung bereits Immissionsanteile aus Fluglärm ausgewiesen, die die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte im Tagzeitraum nahezu erreichen und in der Nacht geringfügig überschreiten.

Mit der Planung wird eine Gebäudeanordnung umgesetzt, die infolge der Abschirmwirkung der nahezu durchgehenden Gebäuderiegel optimal zur Schaffung ruhiger Bereiche an den rückwärtigen Fassaden und im Innenhof beiträgt. In der schalltechnischen Untersuchung wird belegt, dass sich Überschreitungen der Orientierungswerte ausschließlich auf die den umliegenden Straßenverkehrswegen zugewandten Gebäudefassaden beschränken, während an den innenliegenden Fassaden ausnahmslos von einer Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärm auszugehen ist. Die nahezu geschlossene Bauweise wird ausschließlich im Süden im Einwirkungsbereich der Hahnenstraße und im Osten im Einwirkungsbereich der französischen Allee unterbrochen, wo deutlich geringere Lärmbelastungen als entlang der Steinheimer Straße oder der Altstraße prognostiziert werden.

Ausschlaggebend für das in der schalltechnischen Untersuchung festgestellte Konfliktpotential ist bei weniger als 3.000 Kfz/24 h entlang der Steinheimer Straße keineswegs ein für Innenstadtlagen typisches „hohes“ Verkehrsaufkommen, sondern eher die bauliche Situation in den stark verdichteten innerstädtischen Bereichen, wo Wohngebäude in der Regel unmittelbar entlang der Grund-

stücksgrenzen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum errichtet werden. Die Immissionssituation wird durch die sehr geringen Abstände zwischen den Fassaden und den Fahrstreifen sowie durch Mehrfachreflexionen zwischen den oftmals geschlossenen Häuserzeilen noch verstärkt.

Des Weiteren wurden die den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde liegenden Verkehrsmengen sehr konservativ ermittelt. Nicht berücksichtigt wurde hierbei, dass die Steinheimer Straße laut Rahmenplan künftig nicht mehr als Durchgangsstraße genutzt werden soll. Auch basieren die Berechnungen auf der derzeit jeweils zulässigen Höchstgeschwindigkeit entlang der umliegenden Straßen (im Falle der Steinheimer Straße, der Hahnenstraße und der Französischen Allee 50 km/h). Tatsächlich wird aufgrund der beengten Situation deutlich langsamer gefahren.

Die weiter östlich an der Wallonisch-Niederländischen Kirche gelegenen Stellplatzflächen wurden in der Lärmbetrachtung nicht berücksichtigt, da hiervon keine signifikanten Immissionsanteile auf die geplante Bebauung einwirken werden. Die Gesamtbelastung wird eher von den Teilpegeln bestimmt, die durch die unmittelbar vor der Fassade verlaufenden Straßenverkehrswege hervorgerufen werden.

Die von den öffentlichen Parkflächen verursachten Immissionsanteile können überschlägig nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Straßen **RLS-90** abgeschätzt werden. Geht man entsprechend den Anhaltswerten aus der Parkplatzlärmstudie 2007 für allgemein zugängliche Parkplätze in Innenstädten von maximal 1 Fahrbewegung pro Stellplatz und Stunde während des Tagzeitraums bzw. 0,03 Bewegungen während der Nacht aus, so ergibt sich für die schätzungsweise 40 bis 45 Stellplätze in der westlichsten, parallel zur Französischen Allee orientierten Stellplatzreihe ein Emissionspegel gemäß **RLS-90** von

$$L_{m,E}^* \approx 53 / 38 \text{ dB(A)}$$

am Tag / in der Nacht. Dieser Wert entspricht gerade dem Mittelungspegel in einem Abstand von 25 m vom Mittelpunkt der Parkplatzteilfläche. Da der Abstand zwischen der westlichen Parkreihe und der nächstgelegenen Fassade westlich der Französischen Allee ebenfalls gerade ca. 25 m beträgt, werden durch diese Parkreihe dort allenfalls Immissionsanteile von

$$L_{r, \text{Parken}} \approx 53 / 38 \text{ dB(A)}$$

am Tag / in der Nacht hervorgerufen. Dieser Anteil unterschreitet die in der schalltechnischen Untersuchung an den Ostfassaden des Westcarré ausgewiesenen Gesamtverkehrslärmpegel von

$$L_{r, \text{gesamt}} \approx 59 \dots 60 / 52 \text{ dB(A)}$$

deutlich, insbesondere im kritischen Nachtzeitraum. Die weiter entfernten Parkreihen wirken aufgrund der größeren Abstände in noch geringerer Größenordnung ein. In der Überlagerung wird sich also durch den Parkplatz **keine** signifikante Zusatzbelastung gegenüber den in der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Werten einstellen. Insbesondere werden sich die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nicht verändern.

Unabhängig hiervon ist im Gestaltungsleitplan der Stadt Hanau ein Rückbau der Parkflächen und stattdessen die Schaffung einer Grünfläche vorgesehen. (vgl. Ergänzende Stellungnahme FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, 04.02.2013)

Aus diesen Gründen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich. An den gekennzeichneten Fassaden sind bei Neu-, Um-, Sanierungs- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN

4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich.

Die Gebäude, die unmittelbar zur Steinheimer Straße, zur Altstraße und zur Französischen Allee orientiert sind, sowie die Seitenfassaden des Gebäudes an der Hahnenstraße, sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Der mittlere Gebäudekörper ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Hier sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.2.4.7 Orts- und Landschaftsbild

Die Blockstruktur des Quartiers wird in einer modernen Architektur wieder hergestellt. Des Weiteren orientiert sich die Planung an den Empfehlungen des Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Südliche Innenstadt“ (Stadt Hanau, ROB), der gutachterliche Stellungnahme zum Denkmalschutz und dem Fassadenleitbild.

4.2.4.8 Geschichte und Kultur

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind derzeit auszuschließen, da es sich um einen bereits vorhandenen Standort handelt. Die gutachterliche Stellungnahme Denkmalschutz und Städtebaulicher Denkmalschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Entwurf für die Neubebauung (Architekten – Stadtplaner, Zuschlag, von Perbandt, Herrmann, Adamczyk; Hochheim, September 2012) zeigt auf, dass das Kulturdenkmal Wallonisch-Niederländische-Kirche den Platz und die Stadtsilhouette weiterhin baulich dominieren muss. Dem wird in der Planung Rechnung getragen. Des Weiteren werden Elemente der vorhandenen Fassadengestaltung wie z.B ein farblich abgesetzter Sockelbereich, axial ausgerichtete Fenster oder die verputzte Lochfassade bei der Planung berücksichtigt, so dass sich die Neubebauung gut in den Bestand eingliedert. (siehe auch Kapitel 1.4.3.)

4.2.4.9 Wechselwirkungen

Eine weitere Nichtnutzung des Plangebiets war aus städtebauliche Sicht nicht tragbar. Eine neue Nutzung des Plangebiets ist daher auch im Sinne der Innenstadtentwicklung zu befürworten. Es werden neue hochwertige Wohnbedingungen im Zentrum der Stadt geschaffen.

4.2.4.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Unterlassung (Nichtdurchführung) der Planung.

Wesentliche Aspekte wurden bereits im Kap. 4.2.4.9 benannt.

4.2.4.11 Auswirkungen der durch die Planung hervorgerufenen Änderungen auf die Umweltsituation des Menschen

Die Umweltsituation wird sich für die Einwohner durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kurzfristig durch die Schaffung von hochwertigem Wohnraum und einer hohen Aufenthaltsqualität in den neu entstehenden Freiflächen sehr positiv verändern.

Das Plangebiet ist durch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erreichbar und Waren des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen, fußläufig zu besorgen.

Mittelfristig kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben eine große Ausstrahlungswirkung auf die gesamte südliche Innenstadt entfalten wird und dort auch weitere Quartiere baulich und freiräumlich aufgewertet werden. Hierfür bieten auch das Fassadenleitbild der Stadt Hanau, sowie der Rahmenplan „Südliche Innenstadt“ Gestaltungshilfen und Entwicklungsvorschläge an.

Da sich das Plangebiet in einem innerstädtischen Bereich mit mehrgeschossiger Bebauung befindet, ist eine Verschattung, insbesondere der unteren Geschosse, grundsätzlich nicht auszuschließen und eher ortsüblich. (Untersuchung der Verschattungssituation für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, „Westcarré“ der Stadt Hanau. Lairm Consult GmbH, Hammoor, 21.09.2012)

Das Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten zur äußeren Erschließung der Tiefgarage Westcarré Hanau, Verkehrslösungen Brees, Darmstadt, 15.09.2012) macht deutlich, dass durch die geplante Tiefgarage der Parksuchverkehr im Quartier gemindert und auf die Straße reduziert wird, die ohnehin als Zufahrt in das Stadtzentrum genutzt wird. Die übrigen Randstraßen werden gemäß des Verkehrsgutachtens entlastet.

Die schalltechnische Untersuchung hat dargestellt, dass sich das Plangebiet deutlich außerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Frankfurt Main befindet. Dennoch werden in der schalltechnischen Untersuchung bereits Immissionsanteile aus Fluglärm ausgewiesen, die die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte im Tagzeitraum nahezu erreichen und in der Nacht geringfügig überschreiten.

Die schalltechnischen Untersuchungen (FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, 01.10.2012) haben zu dem Ergebnis geführt, dass an den zu den umliegenden Straßen orientierten Fassaden Beurteilungspegel (überlagert aus Straßenverkehrslärm und Fluglärm) in einer Größenordnung von 57 bis 62 dB(A) am Tag bzw. 49 bis 54 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich (vgl. Punkt 4.2.5.1).

4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Lärm

Für die Fassaden, die unmittelbar zur Steinheimer Straße, zur Altstraße und zur Französischen Allee orientiert sind, sowie die zur Hahnenstraße die Seitenfassaden der beiden Gebäuderiegel an Steinheimer Straße und Französischer Allee sind Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Bei Neu-, Um-, Sanierungs- und Erweiterungsbauten sind an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Die gekennzeichneten Fassaden sind, gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 01.10.2012 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an diesen Fassaden orientiert sind, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen (FRITZ GmbH - Beratende Ingenieure VBI, vom 01.10.2012).

Verkehr

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Anbindungen der Tiefgarage an das öffentliche Straßennetz. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Steinheimer Straße. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird so geplant, dass ein Rückstau in die Steinheimer Straße vermieden wird.

Das Verkehrsgutachten zur äußeren Erschließung der Tiefgarage im Westcarré macht deutlich, dass auf Basis der vorgenommenen Beurteilung nach den gängigen verkehrsplanerischen Verfahren selbst unter der in der Untersuchung gewählten konservativen Annahmen bezüglich des Verkehrsaufkommens davon auszugehen ist, dass der Verkehrsablauf an der zukünftigen Tiefgara-

genzufahrt des Westcarrés in der Steinheimer Straße ohne nennenswerte verkehrliche Beeinträchtigung abgewickelt werden kann.

Naturschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Einzeltieren der streng geschützten Arten bzw. ihrer lokalen Population wurden notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen aus Gründen des Vogelschutzes sowie des Fledermausschutzes, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Als Ausgleichsmaßnahme und aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes im Siedlungsbereich ist vorgesehen, beim Neubau von Gebäuden an geeigneten Standorten Nisthilfen für Vögel (Hausperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie für Fledermäuse in angemessener Anzahl aufzuhängen oder einzubauen. Um Vogelarten, wie dem Girlitz, die in den Gebüsch und Bäumen ihre Niststätten anlegen, auch zukünftig ein Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat zu bieten, sollten bei der Freiflächengestaltung entsprechende Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Weitere Kompensationen der Eingriffe durch die Baumrodungen erfolgen durch Neupflanzungen im Innenhof sowie durch die geplante Neuordnung der Parkplatzsituation und grünordnerische Gestaltung im Umfeld der Wallonisch-Niederländischen Kirche gemäß der Flächenbilanz. (vgl. Kap. 3.6 und 3.8)

4.2.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Es wird versucht trotz der gegebenen Umstände, wie z.B. dem Bau der Tiefgarage, die grüne Struktur des Innenhofs wieder herzustellen, damit keine dauerhaft nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten sind.

4.2.5.3 Technische, bauliche und grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Mit folgenden Maßnahmen können die Einwirkungen des Vorhabens auf die Umgebung und das Quartier ausgeglichen werden:

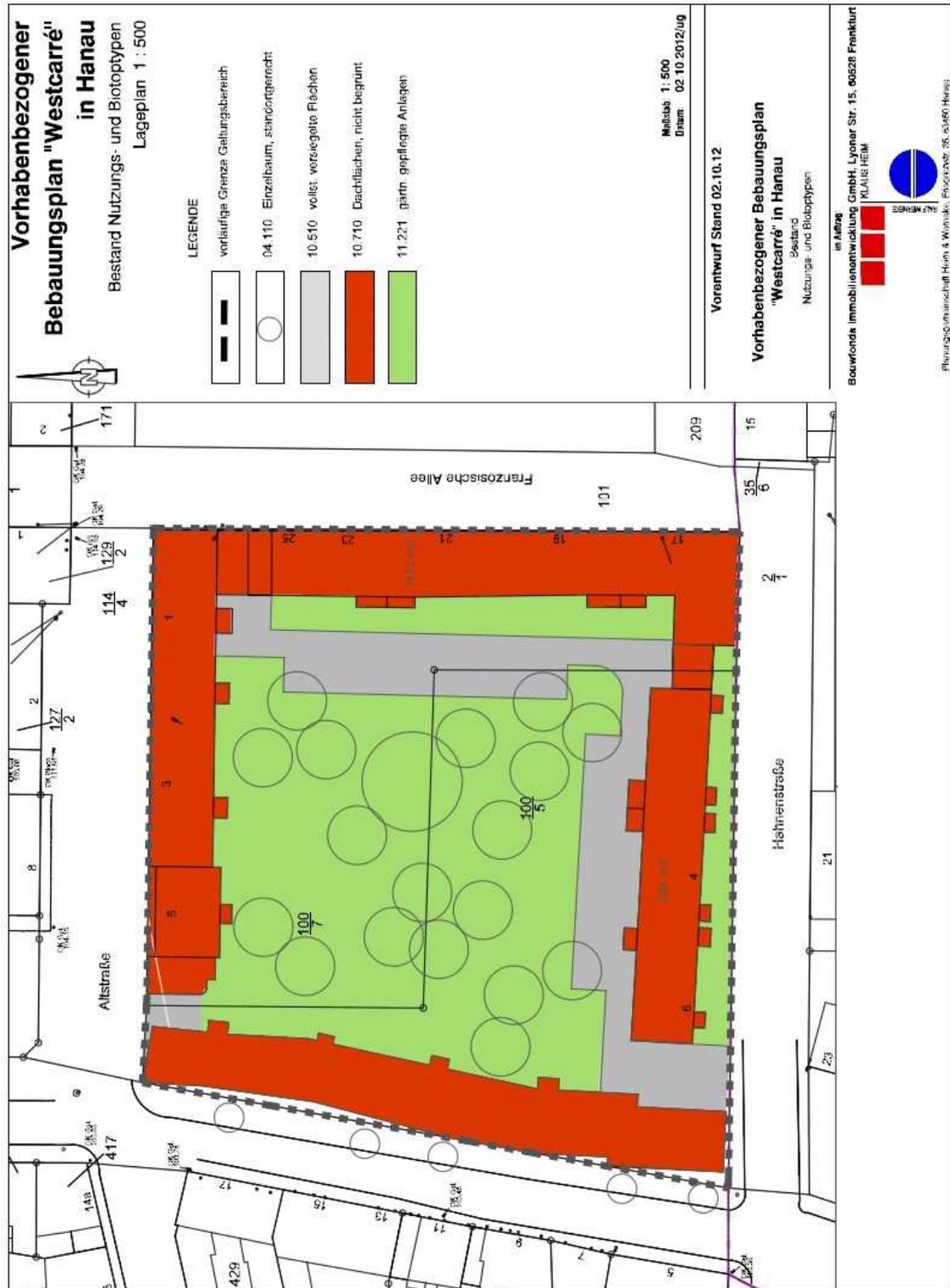
- Die Intensive Begrünung der Tiefgarage schafft neue grünordnerischen Strukturen und Qualitäten im Innenhof.
- Die im Zuge der Baumaßnahmen gerodeten Bäume werden, gemäß der Regelungen der Baumschutzsatzung Hanau, angemessenen ersetzt, u. a. auch im Umfeld der Wallonisch Niederländischen Kirche, durch Entsiegelung vorhandener Stellplatzflächen und Neubegrünung.
- Der Bau der Tiefgarage verlagert den Parksuchverkehr aus dem Innenhof und den Randquartieren in die Tiefgarage und trägt somit zum Lärmschutz bei.

4.2.5.4 Flächenbilanz

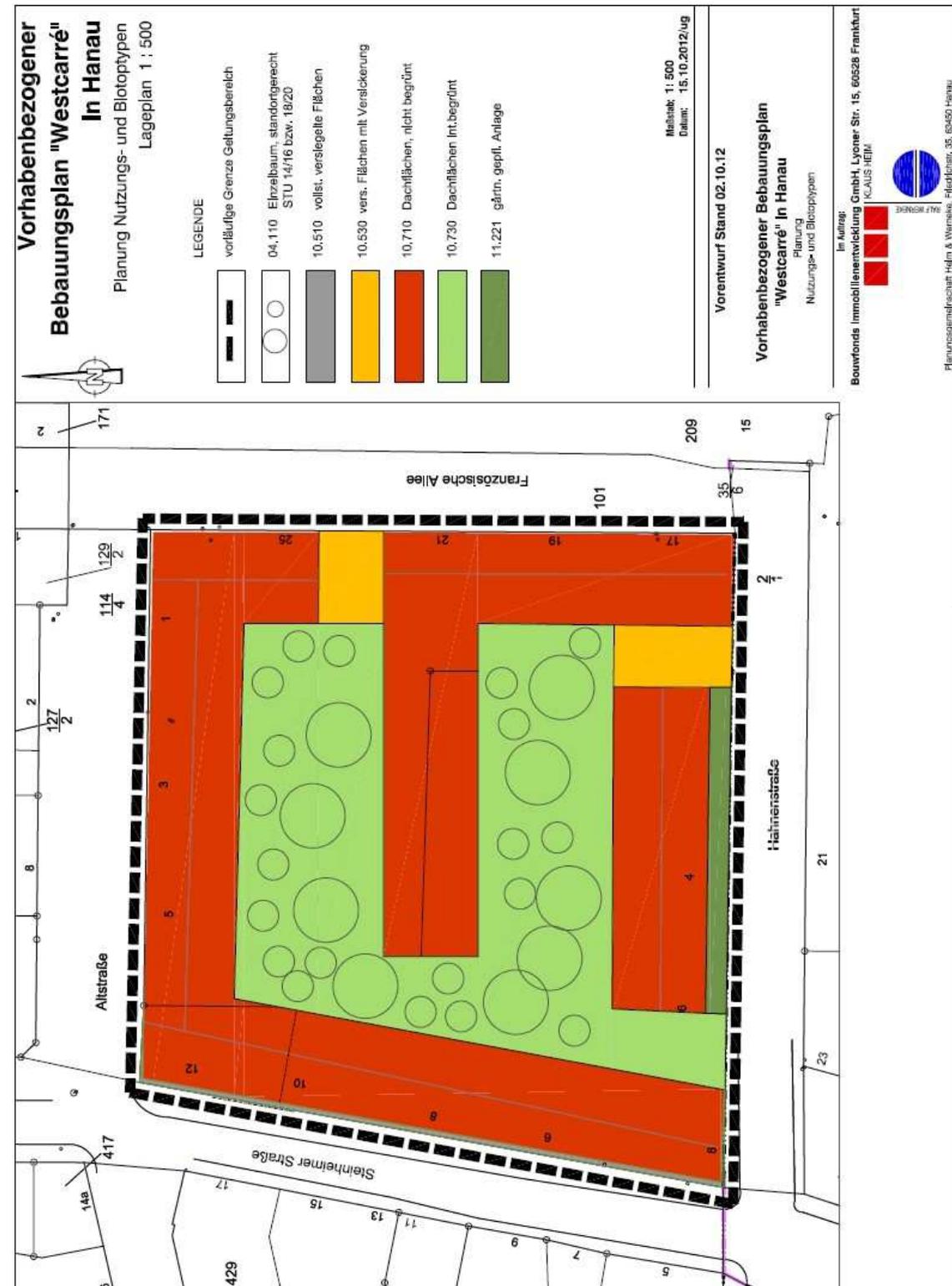
Blatt Nr. <u>1</u> Ermittlung der Ersatzzahlung nach § 15 ENatSchG und der Kompensationsverordnung (KV) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westcarré“ in Hanau												
Nutzu	Bezeichnung		WP	Fläche	nachher		Biotopw.		nachher		Differenz	
Sp.	1	2	/qm	vorher	6	7	vorher	8	9	10	11	12
Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich												
Eigene Blätter für:			Übertrag von Blatt:									
Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen												
F 1. Bestand vor Eingriff												
L	4.110	Einzelbaum	31	267			8277			0		0
Ä	10.510	vollst. Vers. Flächen	3	1211			3633			0		0
C	10.710	Dachflächen, nicht begrünt	3	2780			8340			0		0
H	11.221	gärtn. Gepfl. Anlage	14	3447			48258			0		0
E							0			0		0
N							0			0		0
B	10.510	vollst. Vers. Flächen	3		63		0			189		0
I	10.530	vers. Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6		279		0			1674		0
L	10.710	Dachflächen nicht begrünt	3		4217		0			12651		0
A	10.730	Dachflächen intensiv begrünt	13		2737		0			35581		0
N	4.110	Einzelbaum	31		47		0			1457		0
Z	11.221	gärtn. Gepfl. Anlage	14		142		0			1988		-1988
							0			0		0
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____)				7438	0	7438	0	68508	0	51552	0	16956
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)												
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)												
Summe												
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO												
Summe EURO												
x Kostenindex												
0,35 EUR												
5.935 EUR												
EURO Ersatzgeld												

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westcarré“ in Hanau - Bestand Nutzungs- und Biotoptypen
 Lageplan 1:500



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westcarré“ in Hanau - Planung Nutzungs- und Biotoptypen
Lageplan 1:500



Das ausgewiesene Defizit kann durch weiterhin seitens der Stadt Hanau geplante grünordnerische Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets - Grünfläche der Wallonisch-Niederländische-Kirche - komplett ausgeglichen werden. Es ist geplant, die vorhandenen Stellplatzfläche zu entsiegeln und durch einer erweiterte Grünfläche zu ersetzen.

4.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden soll – d.h. dass es sich auf ein sehr konkretes Projekt bezieht – sind grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht zu untersuchen.

Die Planung zum „Westcarré“ ist ein Ergebnis des wettbewerblichen Dialogverfahrens „Innenstadt Hanau“. Die Ziele der Neuentwicklung des Quartiers um die Wallonisch-Niederländische Kirche standen im Mittelpunkt des wettbewerblichen Dialogverfahrens. Im Rahmen des wettbewerblichen Dialogverfahrens wurden mehrere Konzeptvarianten und Entwicklungen für das Baugebiet an der Französischen Allee vorgeschlagen.

Unter anderem wurden im Zuge der Konzeptentwicklung verschiedene Varianten einer Neunutzung der Fläche untersucht. Das vorliegende Konzept ist das Ergebnis eines etwa einjährigen Abstimmungsprozesses mit allen relevanten Behörden sowie den Denkmalschutzbehörden.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte gutachterliche Stellungnahme sowie Anregungen aus dem Fassadenleitbild wurden weitgehend in die Planung und die Konzeption einbezogen und berücksichtigt.

4.3 Ergebnis der Umweltprüfung

Das Verkehrsgutachten zur äußeren Erschließung der Tiefgarage im Westcarré macht deutlich, dass der Verkehrsablauf an der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt des Westcarrés in der Steinheimer Straße ohne nennenswerte verkehrliche Beeinträchtigung abgewickelt werden kann.

Im Bezug auf eine mögliche Verschattung durch Neuplanung lässt sich feststellen, dass sich das Plangebiet in einem innerstädtischen Bereich mit mehrgeschossiger Bebauung befindet. In derartigen Lagen ist eine Verschattung, insbesondere der unteren Geschosse, daher grundsätzlich nicht auszuschließen und eher ortsüblich.

Bezüglich des Immissionsschutzes bedarf es folgender Festsetzungen im Bebauungsplan: An den gekennzeichneten Fassaden sind bei Neu-, Um-, Sanierungs- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich.

Des Weiteren wird in den Hinweisen darauf verwiesen, dass gemäß der schalltechnischen Untersuchung (FRITZ GmbH - Beratende Ingenieure VBI, vom 01.10.2012) alle gekennzeichneten Fassaden dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind.

Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an diesen Fassaden orientiert sind, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Damit sich die Planung in das historische Straßenraster eingliedert und gestalterisches Elemente des Quartiers aufgegriffen und fortgeschrieben werden, wurden die Empfehlungen der gutachterliche Stellungnahme Denkmalschutz und Städtebaulicher Denkmalschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Entwurf für die Neubebauung (Architekten – Stadtplaner, Zuschlag, von

Perbandt, Herrmann, Adamczyk; Hochheim, September 2012) weitgehend mittels Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden in der Vorhabenbeschreibung geregelt.

Gemäß der Umwelttechnischen Untersuchung (BV Westcarré Hanau, Umwelttechnische Untersuchung, HYDRODATA GmbH, vom 15.05.2012) lässt sich feststellen, dass es sich bei den im Rahmen der Untersuchung festgestellten Belastungen nicht um eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchV handelt. Weiterhin steht die festgestellte Belastung nicht im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung des eingetragenen Altlastenstandorts (Hahnhenstraße). Es liegen somit keine Hinweise auf eine nutzungsbedingte Kontamination des Plangebiets vor.

Die faunistische Untersuchung hat ergeben, dass es notwendig ist, Nisthilfen für Vögel in die Neuplanung oder im Umfeld zu integrieren. Die Rodung der Bäume ist bereits im Herbst 2012 erfolgt.

4.4 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

4.4.1 Lärmschutz

Im Wohngebiet werden mögliche Störnutzungen ausgeschlossen.
Passive Lärmschutzmaßnahmen werden für den Lärmpegelbereich III vorgeschlagen.

4.4.2 Verkehr

Die Verkehrserschließung wird so organisiert, dass keine Durchfahrt durch den Innenhof des Wohngebietes möglich ist. Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Steinheimer Straße. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird so geplant, dass ein Rückstau in die Steinheimer Straße vermieden wird.

4.4.3 Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

Die neue private Grundstücksfreifläche wird gärtnerisch gestaltet.
Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird eine ausreichend bemessene Substratschicht im Innenhof aufgetragen. Es werden Spielplätze für Kinder errichtet.

4.4.4 Baumpflanzung und Baumerhaltung

Das Quartier wird mit Laubbäumen durchgrünt.
Der vorhandene Baumbestand wurde gerodet und wird durch einen neuen Baumbestand ersetzt.

4.4.5 Naturschutzmaßnahmen

Zum funktionalen Ausgleich des Verlustes einzelner Niststätten wird empfohlen, bei der Neubauung des Westcarrés entsprechende Nisthilfen vorzusehen.

4.5 Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Westcarré“ (Vorentwurf) ist der vorliegende Umweltbericht angefertigt worden.

Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und Landschaft sowie Kultur- und Schutzgüter. Dazu wurden folgende Gutachten und Untersuchungen angefertigt:

- Baumschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Untersuchung der Verschattungssituation
- Schalltechnische Untersuchung

- Gutachterliche Stellungnahme Denkmalschutz
- Baugrundtechnische Stellungnahme zum Bauvorhaben
- Faunistische Untersuchung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass, bedingt durch die Planung, keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu erwarten sind.