

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 31 "Zum Goldacker"
der Stadt Hanau

Stand: **06.02.14**

Erstellt durch:



Dreger Planungsgesellschaft mbH
Darmstädter Straße 125
63741 Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans sowie gewähltes Verfahren	3
2. Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes.....	3
3. Bestand/Beschreibung des Plangebietes	3
3.1 Lage	3
3.2 Bestand.....	4
3.3 Erschließung	4
3.4 Ver- und Entsorgung.....	4
3.5 Boden.....	5
4. Planerische Ausgangssituation	5
5. Städtebauliche Konzeption	6
5.1 Ziele und Zweck des vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeptes	6
6. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung:.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4 Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	9
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
7. Erschließung	10
8. Immissionsschutz.....	10
9. Umweltprüfung / Naturschutz	11
10. Bilanz	12
11. Durchführungsvertrag / Kostenübernahme	13
12. Verfahrensverlauf	13
13. Rechtsgrundlagen.....	14

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans sowie gewähltes Verfahren

Auf den Grundstücken an der Straße „Zum Goldacker“ im Stadtteil Klein-Auheim ist es zu einem überwiegenden Leerstand der dreigeschossigen Wohngebäude gekommen. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnstandards und sollen aus diesem Grund einer neustrukturierten Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern weichen. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Hanau hat die Firma Dreger Projekt GmbH ein Bebauungskonzept erarbeitet. Für die Umsetzung sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, weil es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB werden erfüllt. Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Zudem besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht erforderlich.

2. Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 6.500 m² und umfasst auf der Gemarkung Klein-Auheim, Flur 2, die Flurstücke Nr. 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202/1, 1205/1, 1206 und 1207.

3. Bestand/Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Klein-Auheim. Umgeben ist es von vorwiegend 2-geschossiger Einzelhausbebauung mit Satteldächern.

3.2 Bestand

Zurzeit stehen auf den Grundstücken dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1950ern. In den rückwärtigen Gärten befinden sich jeweils eingeschossige Gebäude mit Satteldach, die als Lagerraum/Kellerersatzraum genutzt werden. Die Häuser stehen mit Ausnahme des Gebäudes Zum Goldacker 12/14 leer.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die östlich des Plangebiets verlaufende Straße Zum Goldacker erschlossen. Über die innerörtlichen Straßen besteht eine Anbindung an die umliegenden überregionalen Straßen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Bauflächen in Bezug auf die Wasserversorgung, die Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie der Anschluss mit sonstigen Versorgungsleitungen sind grundsätzlich über das im Bestand vorhandene Netz entlang der Straße „Zum Goldacker“ gesichert.

Die erforderlichen Kapazitäten für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind nach Aussage der Hanau Netz GmbH vorhanden.

Die geplante Neubebauung des Plangebietes erreicht bezogen auf das gesamte Plangebiet eine GFZ, die unter 0,6 liegt. Mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit einer kleinen Brandausbreitungsgefahr ergibt sich daraus gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h). Dieses Volumen kann nach Aussage der Hanau Netz GmbH für zwei Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Kapazitäten des Mischwasserkanals in der Straße „Zum Goldacker“ sind mit der bisher bestehenden Bebauung ausgelastet. Deshalb ist bei der Neubebauung vorgesehen nur das Schmutzwasser in den Kanal einzuleiten und das auf den Dächern und den Garagen anfallende Niederschlagswasser über ein Rigolensystem im Boden versickern zulassen, um damit den Kanal zu entlasten. Zusätzlich sollen die Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässig erstellt werden, um eine Versickerung vor Ort zu ermöglichen.

Die erforderlichen Untersuchung zur Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens wurden durchgeführt und die Dimensionierung der Rigolen danach ausgerichtet.

Das Entwässerungskonzept zum Vorhaben wird noch mit dem Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service abgestimmt.

3.5 Boden

Im Bereich des Plangebietes befinden sich unter einer geringen aufgefüllten Bodenschicht gewachsene Sedimente in Form von Sand und in tieferen Schichten auch Kies mit unterschiedlichen Schluffanteilen. Es wurde Grundwasser in Tiefen von 4,7 m bis 5,4 m u GOK festgestellt.¹

Die vorgefundenen Sande sind stark durchlässig bis durchlässig gem. DIN 18130 - Mai 1998. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist problemlos möglich.²

Es sind keine Altlasten bekannt und es gibt auch keine Verdachtsfälle im Altlastenkataster der Stadt Hanau.

Bodenarchäologie

Aus der Umgebung des Plangebietes sind nach Auskunft des Landesdenkmalamtes Hessen, Abteilung Bodendenkmalpflege zwei neolithische Siedlungen bekannt. Auch im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine archäologische Voruntersuchung erforderlich. Für die Grundstücke zum Goldacker 12/14 hat die Untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Bodendenkmalpflege nach einer durchgeführten Untersuchung bereits eine Freigabe für eine Bebauung erteilt. Die anderen Grundstücke müssen noch vor Baubeginn untersucht werden.

4. Planerische Ausgangssituation

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010³ sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Damit lässt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

¹ Baugrundgutachten vom 29.09.2013, erstellt von Geotec Dipl. Geol. R. Lehr, Neu-Isenburg, S. 07-08

² Baugrundgutachten vom 29.09.2013, erstellt von Geotec Dipl. Geol. R. Lehr, Neu-Isenburg, S. 11

³ Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Frankfurt/RheinMain, Hauptkarte, Blatt 4 (in der Fassung vom 17.1.2011)

5. Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf sieht eine zeilenartige Bebauung in offener Bauweise vor. Im südlichen Bereich ist eine wechselnde giebel- und traufständige Bebauung in vier Reihenhausböcken mit insgesamt 20 Wohneinheiten vorgesehen. Die Reihenhäuser werden über einen innenliegenden gemeinschaftlichen Wohnweg erschlossen. Durch diese Anordnung und den grundsätzlichen Ausschluss von Autoverkehr auf dem Wohnweg kann eine quartiersartige Anordnung mit einem gewissen Hofcharakter ermöglicht werden. Doppelhaushälften, die durch eine Stichstraße erschlossen werden, sind im nördlichen Teil geplant. Zwischen diesen Bereichen befindet sich zum einen eines der bestehenden dreigeschossigen Bestandsgebäude, welches erhalten bleiben soll, und zum anderen ein Stellplatzhof für die Erbringung der Stellplatznachweise der geplanten Reihenhäuser. Insgesamt sind 20 Reihenhäuser und 8 Doppelhaushälften vorgesehen.

Alle Wohneinheiten werden über eine zentrale Heizanlage versorgt, die sich im Inneren des Stellplatzhofes befindet. Geplant ist eine Heizanlage, die mit nachwachsenden Rohstoffen betrieben wird. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Pflaster vorgesehen. Der Wohnweg und auch der geplante rückwärtige Fußweg (Mistweg) werden ebenfalls wasserdurchlässig erstellt. Es ist vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen in Rigolen versickern zu lassen.

5.1 Ziele und Zweck des vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeptes

Mit dem Bebauungsplan soll die geplante städtebauliche Neustrukturierung einen rechtlichen Rahmen erhalten.

Die Entwurfsziele sind:

- Neustrukturierung der Bebauung
- städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Situation
- Schaffung von Wohnraum in Form von Reihen- und Doppelhäusern
- Energieeffiziente Bauweise als Reihen- und Doppelhäuser, die ein günstiges Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen aufweisen.

6. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung:

Zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch diese Festsetzung werden die Umsetzung des Vorhabens und damit die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes an Haus-/Wohneinheiten ermöglicht.

In diesem Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, weil die Flächen für eine Wohnnutzung gesichert werden sollen. Sie sind nicht verträglich mit der vorhandenen Wohnbebauung und stehen dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung von neuem Wohnraum in einem gewachsenen Wohngebiet, entgegen. Die ausgeschlossenen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind z.B. mit einem relativ hohen Flächenbedarf und einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr verbunden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beschreibt wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) zulässig sind. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Flächen von wasserdurchlässig gestalteten Stellplätzen werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl nur zu 75 % und die Zuwegungen zur Erschließung der Hauptgebäude einschließlich des gemeinschaftlichen Wohnweges nur zu 25% angerechnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl soll eine kompakte, verdichtete Bauweise auf kleinen Grundstücken ermöglichen, um bezahlbare Eigenheime insbesondere für Familien zu schaffen. Aufgrund der verdichteten Bauweise im Innenbereich auf den neu zu strukturierenden Grundstücken im Plangebiet kann die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Erstellung der Wege und Stellplätze soll die verdichtete Bauweise kompensiert und die Versiegelung begrenzt werden. Da wasserdurchlässige Beläge die natürlichen Bodenfunktionen weniger beeinträchtigen, werden diese Wege und Stellplätze mit einem geringeren Anteil auf die Grundflächenzahl angerechnet. Zudem sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in direkter Nachbarschaft zu den versiegelten Flächen der Stellplätze festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl bleiben die Flächen der privaten Verkehrsfläche unberücksichtigt, weil sie die Funktion einer öffentlichen Straße hat, aber im privaten Eigentum verbleibt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beschreibt wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (§19 Abs. 3 BauNVO) zulässig ist. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,8 festgesetzt. Diese liegt unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO und ermöglicht eine Bebauung entsprechend des Bebauungskonzepts.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der zukünftige Charakter und das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebiets sollen insbesondere durch eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern dem geplanten Vorhaben entsprechend geprägt sein. Die ausgewiesenen Baufenster orientieren sich an den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption und sollen eine quartiersartige Anordnung der Gebäude mit einem gewissen Hofcharakter ermöglichen.

Damit die geplanten Gebäude die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken einhalten, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Da ein vorgesehene Gebäude jedoch länger als 50 m ist, wird dort die abweichende Bauweise festgesetzt.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen zulässig. Dieses ermöglicht die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption. Es ist vorgesehen, einen Großteil der Stellplätze in einem Stellplatzhof (Gemeinschaftsstellplätze) zu bündeln und damit eine flächensparende Erschließung der Reihenhäuser über einen grundsätzlich nur als Fuß- und Radweg nutzbaren gemeinschaftlichen Wohnweg zu schaffen. Für ein einheitliches Bild wird die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere von Gartenhäusern auf einen Streifen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen beschränkt.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Gliederung und Einfassung der Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsanlage werden Flächen zur Anpflanzung festgesetzt. Diese dienen der Begrünung und der Abschirmung gegenüber den bebauten Grundstücken. Innerhalb dieser Flächen sind z.T. Standorte für Baumanpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzungen sind nicht standortgebunden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept wurde auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und der aktuellen landschafts- und stadökologischen Bestandssituation und Potenziale des Planungsraumes entwickelt. Mit der strukturierten Freiraumentwicklung können sowohl die Identität des Gebietes gesteigert als auch Belastungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes vermieden, minimiert oder weitgehend ausgeglichen werden. Damit sollen zudem hohe Wohn- und Lebensqualitäten entstehen. In Bezug auf die Freiraum- und Landschaftsgestaltung ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung eines differenzierten, aus unterschiedlich strukturierten Grünflächen bestehenden Freiraumsystems und eine möglichst intensive Be- und Durchgrünung des gesamten Entwicklungsgebietes.
- Vermeidung und Minimierung von Bodenversiegelungen und damit Stärkung der Boden-funktionen.
- Schonender Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser.
- Erhalt, Entwicklung und Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Aus landschaftsplanerischer Zielsetzung ist den Hausgärten und gemeinschaftlichen Grünflächen eine besondere Bedeutung zuzuordnen.

Beurteilung der grünordnerischen Maßnahmen

Durch die geplante Umnutzung des Vorhabens kommt es zum Verlust von Grünflächen und Gehölzbeständen. Somit entfällt auch ein Teil des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Durch die Festsetzung von gärtnerisch zu gestaltender Freifläche und der Pflanzung von Bäumen kommt es nicht zu einem dauerhaft erheblichen Defizit. Weiterhin sind im Wirkumfeld, besonders in südlichen landwirtschaftlich geprägten Bereichen Ausweich- bzw. Rückzugstrukturen für Flora und Fauna vorhanden.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für ein einheitliches Bild in dem neuentstehenden Baugebiet werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, einheitliche Gestaltung der Nebenanlagen) betrifft. Zum Ausgleich der erhöhten Dichte wird festgesetzt, dass Zufahrten, Wege, Terrassen und auch Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belegen erstellt werden sollen.

7. Erschließung

Der nördliche Planbereich wird über eine private Stichstraße an die Straße „Zum Goldacker“ angebunden. Der Stellplatzhof im mittleren Bereich schließt mit seiner Zuwegung direkt an die Straße „Zum Goldacker“. Die Reihenhäuser werden durch einen Wohnweg, der von der bestehenden Straße zum Stellplatzhof verläuft, erschlossen. Dieser ist grundsätzlich nicht für den Autoverkehr zugänglich. Zudem besteht eine Verbindung zwischen dem Wohnweg und der südlich des Plangebiets verlaufenden Straße „Zum Flurkreuz.“

8. Immissionsschutz

Um mögliche Immissionskonflikte zu prüfen wurde eine schalltechnische Vorab-Bewertung durch das Büro GSA Ziegelmayer GmbH, Limburg a. d. Lahn durchgeführt. Die Prüfung ergab folgendes Ergebnis (Auszug aus dem vollständigen Gutachten):

2.1 STRASSENVERKEHR

Das Plangebiet ist in einem bestehenden Wohngebiet integriert. Die unmittelbar vorbeiführende Straße "Zum Goldacker" hat ausschließlich eine Funktion der Innenerschließung. Erhöhte Geräuschemissionen, die über den Anwohner-Erschließungsverkehr der angrenzenden Gebäude hinausgehen, sind für die geplanten Wohngebäude nicht zu erwarten. Das übergeordnete Verkehrswegenetz (Seligenstädter Straße) wirkt nicht beurteilungsrelevant in das Plangebiet ein. Die Baufläche befindet sich außerhalb des Kartierungsbereiches der Umgebungslärmrichtlinie. Somit sind aus dem Straßenverkehr keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten.

2.2 SCHIENENVERKEHR

Die Umgebungslärmkartierung für Haupteisenbahnstrecken > 60.000

Züge/Jahr zeigt für den Siedlungsbereich Klein-Auheim keine beurteilungsrelevanten Schalleinträge aus dem Schienenverkehrsweg als Mittelwert L_{DEN24h}).

Für die in Nord-Südrichtung verlaufende Schienenstrecke sind aufgrund der Entfernung sowie der zwischenliegenden Bebauung zum Plangebiet ebenfalls keine Schalleinträge zu erwarten, die beurteilungsrelevante Auswirkungen auf die Lärmbelastung des Plangebietes haben werden.

2.3 FLUGLÄRM

Für das Plangebiet werden Fluglärmbelastungen < 45 dB(A) zur Tages- und Nachtzeit ausgewiesen.

Prognoseberechnungen zeigen ebenfalls, dass der Siedlungsbereich Klein-Auheim außerhalb des Kartierungsbereiches zum Fluglärm (Grenzen schädlicher Umwelteinwirkungen) zum Liegen kommt.

3. Zusammenfassende Bewertung:

Für das Plangebiet sind aus den Geräuschmissionen des öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrs sowie aus dem Fluglärm keine Geräuschbelastungen zu erwarten, die besondere Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz begründen. Durch die bei der Gebäudeerstellung üblicherweise erzielten Schalldämmwerte für die Dachflächen/Gebäudefassaden werden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches I und II (die maximal aus den Untersuchungsergebnissen für diesen Bereich unter Berücksichtigung des Binnenverkehrs zu erwarten sind) hinreichend abgedeckt. Die veröffentlichten Verkehrsdaten lassen keine Rückschlüsse über besondere Geräuschbelastungen des Plangebietes erkennen.

9. Umweltprüfung / Naturschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Zeitraum Mai-August 2013 eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt,

dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass insbesondere der Dachbereich der Bestandsgebäude vereinzelt von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt wird. Zum Ausgleich werden Ersatzquartiere innerhalb des Plangebietes geschaffen. Des Weiteren wurde bei der Bestandsaufnahme die Zauneidechse in geringer Anzahl nachgewiesen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist eine Umsiedlung der Zauneidechsen in den südlich angrenzenden Gemarkungsfreiraum (Flurstück 106/0 teilweise, Flur 16; Klein-Auheim) vor dem Eingriff in den Boden notwendig. Zur Vermeidung der Zerstörung von Nestern von Vögeln und von Tagesquartieren von Fledermäusen ist eine zeitliche Beschränkung der Abriss- und Rodungsarbeiten innerhalb des Planungsraums auf die Monate September bis März erforderlich.

Es wurde keine Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen oder als potenziell vorkommend eingestuft.

Fazit der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen:

Bei den durch das geplante Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erhalten. Auch bleiben unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsstrategien Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus.

Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.⁴

Es wird auf den vollständigen Bericht zur artenschutzfachlichen Prüfung verwiesen, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

10. Bilanz

Gebietsart

Allgemeines Wohngebiet

6332 m²

⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung vom 25.09.2013, durchgeführt vom Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen

Private Verkehrsfläche	194 m ²
Gesamt (Größe des Plangebiets)	6526 m ²

	Grundfläche	Wohneinheiten
Bestand	1374 m ²	36
Neuplanung	1775 m ²	28 + 6 im Bestandsgebäude

Die Neustrukturierung führt zu einer Erhöhung der Grundfläche um ca. 400 m² bei einer geringeren Zahl an Wohneinheiten. Diese Nachverdichtung schafft in einem gewachsenen innerstädtischen Wohngebiet Wohnraum für die stetige Nachfrage im Raum Hanau in Form von Einfamilienhäusern und unterstützt damit die zu bevorzugende Innenentwicklung.

11. Durchführungsvertrag / Kostenübernahme

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und zur Tragung der Planungskosten. Außerdem werden dort Vereinbarungen zur Umsetzung der in Kap. 9 beschriebenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Der Stadt Hanau entstehen aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

12. Verfahrensverlauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Zum Goldacker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Mit Schreiben vom 22.05.2013 und Fristsetzung bis einschließlich 21.06.2013 wurde den Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben Anregungen und Bedenken zu äußern. Zur Erörterung der Planung fand am 12.06.2013 ein Scopingtermin statt. Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 10.06.2013 bis einschließlich 21.06.2013 die Möglichkeit zur Einsicht in die Planunterlagen und zur Abgabe

einer Stellungnahme. Aufgrund der abgebenden Stellungnahmen kam es zu keinen wesentlichen Änderungen des Planentwurfs selbst. Im Rahmen der Fortentwicklung des Bebauungsplanentwurfes erfolgten folgende Ergänzungen:

- Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen inkl. Pflanzliste
- Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in Verbindung mit Festsetzungen im Bebauungsplan
- redaktionelle Ergänzungen der Begründung

Am 11.11.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt und die Offenlage beschlossen. Vom 25.11.2013 bis zum 08.01.2014 fand die öffentliche Auslegung statt. Die Beteiligung der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.11.2013 im Zeitraum vom 19.11.2013 bis einschließlich 08.01.2014 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen wesentlichen Änderungen des Planentwurfs geführt. Folgende Ergänzungen bzw. Änderungen haben sich ergeben:

- Die Hinweise wurden zu den Themen Bodenarchäologie, Erd- und Wasserwärme und Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück geändert.
- Die Begründung wurde in Kap. 3.4 zum Thema Rigolenversickerung und in Kap. 3.5 hinsichtlich eines archäologischen Verdachtsgebietes angepasst.
- redaktionelle Änderungen der Begründung

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)