

Stadt Hanau

Begründung zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Cardwell-Area"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ziele des Verfahrens	4
1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	4
2. Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	5
3. Bestand/Beschreibung des Plangebietes	5
3.1 Lage und Bestand.....	5
3.2 Bodenbelastungen	7
3.3 Erschließung.....	8
4. Planungsrechtliche Situation	9
5. Städtebauliche Konzeption.....	11
6. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	12
6.3 Zahl der Vollgeschosse/Maximale Höhen	13
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.5 Stellplätze und Nebenanlagen	14
6.6 Verkehrsflächen.....	14
6.7 Bauordnungsrecht.....	14
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
7.1 Landschaftsplanerische Zielsetzung	15
7.2 Private Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen	15
7.3 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung	16
8. Auswirkungen auf umweltschützende Belange	16
8.1 Landschaft und Ortsbild	17
8.2 Boden und Wasser	17
8.3 Klima.....	17
8.4 FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete und geschützte Biotope	18
8.5 Artenschutz.....	18
8.6 Kultur- und Sachgüter:.....	19

9. Baumschutz	19
10. Immissionsschutz	19
11. Grundwasser	20
12. Flächenbilanz.....	21
13. Durchführungsvertrag / Kostenübernahme.....	21
14. Verfahrensverlauf	22
15. Rechtsgrundlagen.....	23

Anlagen

- 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
- 2 Baumbewertung**
- 3 Schadstoffuntersuchungen**
- 4 Schallimmissionsprognose Erschließungsverkehr und Tiefgaragen**
- 5 Kostenübernahmevereinbarung Stadt Hanau und Versorgungsträger**

1. Erfordernis und Ziele des Verfahrens

Für Hanau besteht mit seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Dies gilt sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser. Mit dem Gebiet „Cardwell Area“ wird die letzte im Stadtteil Lamboy/Tümpelgarten vorhandene ehemalige US-Fläche für eine neue Nutzung entwickelt. Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude und der Sanierung des Bodens soll ein neues Wohngebiet entstehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Bauungskonzeptes des Vorhabenträgers werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstückes mit Wohnhäusern geschaffen. Es ist geplant den Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lamboy/Tümpelgarten und ist umgeben von baulichen Nutzungen, so dass der Standort als Gebiet der Innenentwicklung einzuordnen ist.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung im Innenbereich erfolgen. Damit handelt es sich eindeutig um eine Maßnahme der Innentwicklung.

Der Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20 000 qm beträgt. Die Grundfläche des Bebauungsplans liegt mit einer Plangebietsgröße von ca. 17.700 m² unter dieser Grenze. Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass mit dem zulässigen Vorhaben keine Pflicht zu Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Die Realisierung von Wohnbebauung unterliegt nicht der UVP-Pflicht.

Des Weiteren darf es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im §1(6) Nr. 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) genannten Schutzgüter geben. Weitere Schutzgebiete oder Objekte, wie insbesondere auch gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGB NatSchG geschützte Biotope, sind nicht vorhanden.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main sind für das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen keine der betroffenen Gebiete

vermerkt. Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 17.700 m² und umfasst auf der Gemarkung Hanau, Flur 49, die Flurstücke Nr. 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27 und 11/28 (vorher 11/14, 11/15, 11/16)

Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Norden durch die Wohnbebauung der Francois-Gärten
- im Osten durch die Chemnitzer Straße
- im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch den Pappelweg

3. Bestand/Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lamboy/Tümpelgarten. Das Areal wurde von den US-Streitkräften seit Ende des 2. Weltkrieges genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit eine Sporthalle, ein Kindergarten mit angrenzendem Spielplatz und ein Clubgebäude. Die Gebäude sind von der US-Armee errichtet worden. In der nordöstlichen Ecke befindet sich ein Wachgebäude am Eingang des Grundstücks. Seit 2008 ist das Grundstück ungenutzt. Nur der Kindergarten wurde in den letzten Jahren mehrmals als temporärer Ausweichstandort von mehreren städtischen Kindergärten genutzt. Das Grundstück ist allseitig eingezäunt.



Abb. 1 Kindergarten (links) und Sporthalle



Abb. 2 Innere Erschließung mit Stellplätzen



Abb. 3 Baumbestand im nordwestlichen Bereich



Abb. 4 Einfahrt im Nordosten

Im östlichen Planbereich liegt ein asphaltierter Tennisplatz. Die Bestandsgebäude werden über eine innere Verkehrsfläche erschlossen, die mit zwei Zufahrten in die Chemnitzer Straße mündet. Die Freiflächen sind als Grünflächen mit Vielschnittrasen, Bäumen und Gebüsch gärtnerisch angelegt. Geprägt werden die Freiflächen durch einen zum Teil alten Bestand an Laubbäumen. Der Baumbestand besteht überwiegend aus Laubbäumen, wobei neben einheimischen Arten auch die Robinie stärker vertreten ist. Im nordöstlichen Teil des Planungsraumes stehen großkronige Linden und Stieleichen. An der nördlichen Plangrenze verläuft eine zu erhaltende historische Backsteinmauer außerhalb des Plangebietes.



Abb. 5 Luftbild mit derzeitigem Bestand

In der Umgebung des Plangebietes ist inzwischen durch Konversion überwiegend Wohnbebauung entstanden. Im Norden grenzt das Wohngebiet Francois-Gärten an. Westlich des Plangebietes liegt die Tümpelgartenschule. An der Chemnitzer Straße stehen gegenüber dem Plangebiet mehrere ehemalige Kasernengebäude, die zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Kasernenviertel Lamboy gehören und als Wohngebäude genutzt werden. Südlich grenzt die Wohnbebauung Cardwell-Housing an.

3.2 Bodenbelastungen

Für das Plangebiet sind Schadstoffbelastungen des Bodens bekannt. In den Jahren 2010 und 2011 wurden auf den Grundstücken orientierende Untersuchungen der Phase IIa durchgeführt. Für dieses Bebauungsplanverfahren erfolgte eine erneute Schadstoffuntersuchung vom Büro SakostaCAU, Dreieich im Juli/August 2015, die die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen zusammenfasst und die Bodenbelastungen, die im Rahmen der vorigen Untersuchungen festgestellt wurden, eingrenzt sollte (siehe Anlage 3).

Unterhalb der Versiegelung bzw. ab der Geländeoberkante standen bis auf zwei Bohransatzpunkte flächendeckende anthropogene Auffüllungen mit Beimischungen von Ziegel-, Schlacke, Beton- und Gesteinsbruchstücken sowie vereinzelt Glas, Holz- und Kohleresten.

Wie bereits in den vorigen Untersuchungen festgestellt, wurden lokale Überschreitungen der Prüfwerte des BBodenSchV für PAK überschritten. Dazu kommen erhöhte Benzo[a]pyrenwerte in fünf Bohrproben, die den Beurteilungswert des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) überschreiten. Bis auf die bereits in den vorigen Untersuchungen festgestellten Kontaminationsbereiche mit Handlungsbedarf wurden flächige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden – Mensch nicht festgestellt. Aus den vorliegenden Befunden lässt sich keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden → Grundwasser ableiten.

Auf Grundlage der Untersuchungen wurde ein Sanierungskonzept erstellt, das mit der unteren Bodenschutzbehörde, Stadt Hanau und der zuständigen Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt abgestimmt wurde (Bescheid vom 20.06.2016). Da die festgestellten Kontaminationen an die Auffüllungen gebunden sind, ist ein Bodenaustausch der anthropogenen Auffüllungen mit einer Rückverfüllung mit unbedenklichem Material vorgesehen. Im Bereich der zu erhaltenden Bäume werden die Auffüllungen soweit wie

möglich entfernt und die wenigen verbliebenen Auffüllungen mit einem Geovlies abgedeckt. Für die Bodensanierung wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen nach Vorgabe des abgestimmten Konzeptes umzusetzen.

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Deshalb besteht für das gesamte Gebiet ein Kampfmittelverdacht. Vor Erdarbeiten ist das Gelände auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Chemnitzer Straße und den Pappelweg erschlossen. Über die innerörtlichen Straßen besteht eine Anbindung an die überregionalen Straßen. Die L 3193 ist etwa einen Kilometer entfernt. Von dort erreicht man in kurzer Entfernung den Autobahnanschluss Erlensee der A 66.

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 in der Chemnitzer Straße gesichert.

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Versorgungsträger in der Chemnitzer Straße und im Pappelweg.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Hanau erfasst. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert, wobei ein Versiegelungsgrad von 50% in Ansatz gebracht wurde. Während die ursprüngliche Bebauung komplett an die Sammelleitung in der Chemnitzer Straße angeschlossen war, wird nun ein Teil (WA 5) an die Sammelleitung im Pappelweg angeschlossen. Die hydraulische Überprüfung hat ergeben, dass dies zu keinen Überlastungen im Pappelweg führt und die Sammelleitung in der Chemnitzer Straße entlastet wird.

Ebenfalls ist das Gebiet im SMUSI-Nachweis als kanalisierte Fläche, die im Mischsystem entwässert wird, enthalten. Durch die neue Bebauung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Mischwasserbehandlung.

Es ist vorgesehen das auf den Dächern und den Garagen anfallende Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken durch ein Rigolen-System im Boden versickern zulassen, um damit den Kanal zu entlasten.

Die Restmüll- und Wertstoffsammlung erfolgt für die 15 Reihenhäuser und die vier Mehrfamilienhäuser im Norden über die größere interne öffentliche Erschließungsstraße (mit entsprechender Wendeanlage für Müllfahrzeuge). Für die vier Mehrfamilienhäuser im Süden bzw. Westen erfolgt die Restmüll- und Wertstoffsammlung über den Pappelweg. Für die Grundstücke am westlichen Wohnweg erfolgt die Restmüll- und Wertstoffsammlung über die Straße „Am Körnermagazin“. Die kleinere interne öffentliche Erschließungsstraße vom Pappelweg ist nicht für das Wenden eines Müllfahrzeuges ausgelegt. Diese Straße als auch die privaten Wohnwege können daher nicht zur Befahrung für die Restmüll- und Wertstoffsammlung herangezogen werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main (am 17.10.2011 bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen) ist für das Plangebiet Wohnbaufläche - Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

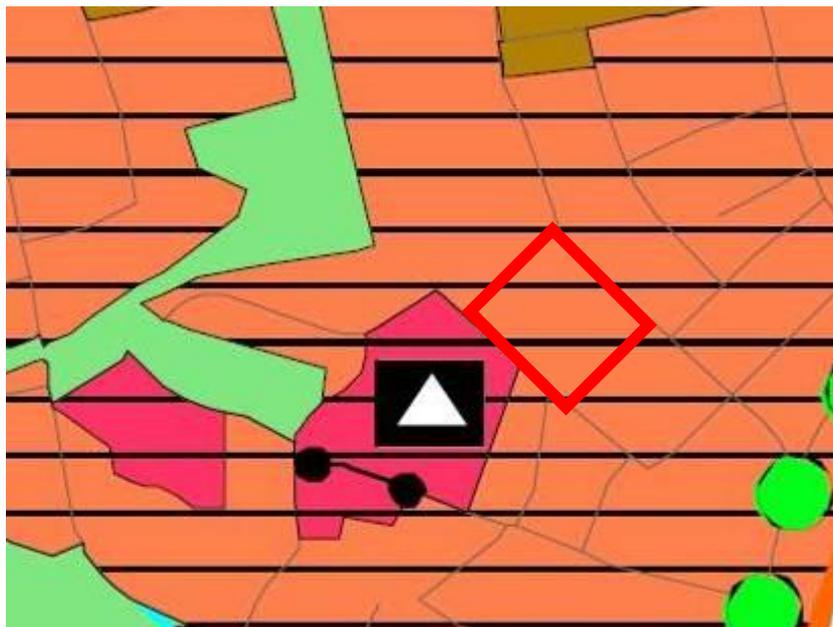


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan, Hauptkarte (Stand April 2015)

Der formuliert unter Z 3.4.1-9 folgende Dichtevorgaben für die verschiedenen Siedlungstypen

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar

- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je Hektar

Hanau ist im regionalen Flächennutzungsplan als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, in dem die Förderung des Wohnungsbaus einen Schwerpunkt bildet. Die Entwicklung der Wohnbauflächen soll dabei bevorzugt durch Maßnahmen der Innentwicklung (wie z.B. Nachverdichtung) erfolgen, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu minimieren.

Das Plangebiet mit der Lage im Nordosten des Hanauer Stadtgebietes ist grundsätzlich als verstädterter Siedlungsraum einzuordnen. Das städtebauliche Konzept sieht derzeit ca. 99 Wohneinheiten für das Plangebiet vor, d.h. umgerechnet 57 Wohneinheiten pro Hektar. Das würde eine Überschreitung der Dichtevorgabe für die verstädterte Besiedlung bedeuten.

Die Planung unterstützt wirksam die Neuentwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich mit einem Potenzial zur Schaffung von Wohnraum in einer nicht unwesentlichen Anzahl durch die Konversion von Flächen. Die bestehende Umgebungsbebauung ist von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in dichter Bauweise geprägt, in die sich die geplante Bebauung einfügt. Der Stadtteil Lamboy verfügt über eine sehr gute Versorgung, die größtenteils fußläufig vom Plangebiet erreichbar ist. Es liegt zwar nicht unmittelbar im Einzugsgebiet eines S- oder U-Bahn-Haltepunktes, ist jedoch über mehrere Buslinien direkt an den S-Bahn-Haltepunkt am Hanauer Hauptbahnhof angebunden.

Damit weist die Umgebung des Plangebietes urbane Strukturen auf, die über die verstädterte Besiedlung hinausgehen, sodass für das Plangebiet Dichtewerte als Zielsetzung für das Wohnen angenommen werden, die jenseits des verstädterten Bereiches liegen. Die Überschreitung der Dichtevorgaben für den verstädterten Siedlungsraum ist somit auch vertretbar.

Im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden, die innerhalb eines rechtswirksamen Landschaftsschutzgebietes liegen. Weitere Schutzgebiete oder Objekte, wie insbesondere auch gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGB NatSchG geschützte Biotop, sind nicht vorhanden.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Im Norden grenzt der VEP Nr. 2 „Francois-Kaserne“ an das Plangebiet.

5. Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung in ausgewogener Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihen- und Doppelhäusern vor. Insgesamt sind acht Mehrfamilienhäuser mit ca. 80 Wohneinheiten, 15 Reihenhäuser und vier Doppelhaushälften geplant. Die Mehrfamilienhäuser sind entlang der Chemnitzer Straße und dem Pappelweg vorgesehen. Im Quartiersinnenbereich liegen die Reihen- und Doppelhäuser. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden teilweise in Tiefgaragen untergebracht. Es ist vorgesehen, dass der Großteil der Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt Hanau angeschlossen wird. Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes wird es innerhalb des Kellergeschosses eine Übergabestation geben, von der aus die unterschiedlichen Baugrundstücke versorgt werden. Das WA 5 und teilweise das WA 4 werden direkt an einen vorhandenen Anschluss an der Chemnitzer Straße angeschlossen. Aus erschließungstechnischen Gründen erhalten die Reihenhäuser an der neuen Erschließungsstraße eine eigene gemeinsame Heizanlage unter der eigenen Stellplatzanlage.

Die Reihenhäuser und die Mehrfamilienhäuser entlang der Chemnitzer Straße werden über eine Stichstraße der Chemnitzer Straße erschlossen. Über den Pappelweg sind die Doppelhaushälften und die dort angrenzenden Mehrfamilienhäuser erschlossen. Das Wohnquartier kann über zwei Fuß- und Radwege durchquert werden. Die bestehende Mauer an der nördlichen Grenze wird im Bereich des westlichen Wohnweges in Breite der Verkehrsfläche geöffnet, so dass ein Anschluss an das Wohngebiet Francois-Gärten ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen wie z.B. Poller sollen die Durchfahrt auf den Fuß- und Radverkehr beschränken.

Ein zentraler begrünter Quartiersplatz und großzügige Freiflächen ergänzen die Wohnbebauung. Der Großteil des bestehenden Baumbestands soll erhalten bleiben und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Der Quartiersplatz ist als grüner Freiraum von allen Quartierbewohnern nutzbar und dient der Kommunikation und Erholung. Am Pappelweg und im nördlichen Bereich sind Spielplätze geplant, die ebenfalls für das ganze Quartier vorgesehen sind. Die Gärten der Reihenhäuser bilden zusammen mit dem Quartiersplatz im Inneren des Quartiers einen Grünzug. Baumpflanzungen in der Erschließungsstraße kennzeichnen die Quartierszufahrt an der Chemnitzer Straße. Die Zufahrt vom Pappelweg wird von den dortigen Bestandsbäumen geprägt, die einen grünen Eingang zum Quartier schaffen. Die Außenstellplätze werden mit Neuanpflanzungen bzw. verpflanzten Bestandsbäumen aufgelockert.

Die Grünplanung der Freiflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die Grundzüge der Freiflächenplanung. Dabei wurde insbesondere der Baumbestand integriert und die Gestaltung des Quartiersplatzes geplant.

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. Mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht und die Grundlage für ein zusätzliches Angebot an Wohneinheiten geschaffen.

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 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 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl beschreibt das Verhältnis zwischen Grundfläche und Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Die festgesetzte Grundflächenzahl soll eine kompakte, verdichtete Bauweise auf den Grundstücken ermöglichen. Aufgrund der verdichteten Bauweise im Innenbereich auf den neu zu strukturierenden Grundstücken im Plangebiet kann die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden.

Die verdichtete Bauweise wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Die Stellplätze für die Bebauung werden teilweise vollständig unterhalb der Geländeoberfläche in überdeckten und begrüntem Tiefgaragen untergebracht.
- Oberirdische Stellplätze und Zuwegungen werden bis auf den Bereich der unterirdischen Heizzentrale mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt.

Zusätzlich zu der dichteren Bebauung wird für die Baugebiete WA 4 und 5 eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu 0,7 zugelassen. Damit wird die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen in ausreichender Zahl in diesen Baugebieten ermöglicht. Kompensiert wird dieses durch die Vorgabe, dass die Tiefgaragen außerhalb der Überbauung mit einer 0,5 m dicken Substratschicht überdeckt und begrünt werden müssen.

Die Geschossflächenzahl beschreibt das Verhältnis zwischen Geschossfläche und Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für die Baugebiete WA 2 und WA 3 mit den Reihen- und Doppelhäusern eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,8 festgesetzt. Für die Baugebiete mit den vorgesehenen Mehrfamilienhäusern und der höheren Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird eine höhere GFZ von 1,2 zulässig sein. Beide Werte überschreiten die Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht und ermöglichen eine Bebauung entsprechend des Baukonzeptes.

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

6.3 Zahl der Vollgeschosse/Maximale Höhen

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung werden für die Baufelder der Mehrfamilienhäuser entlang der bestehenden Straßen maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Reihen- und Doppelhäuser im Inneren des Gebietes wird eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.

Als zusätzliche absolute Höhenfestsetzung wurden First- und Traufhöhen bzw. für Gebäude mit Flachdächern Wandhöhen festgelegt. Ergänzend wurden genaue Bezugspunkte definiert.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der zukünftige Charakter und das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebiets sollen insbesondere durch den Wohnungs-Mix von Doppel- bzw. Reihenhäusern mit Mehrfamilienhäusern dem geplanten Vorhaben entsprechend geprägt sein. Die ausgewiesenen Baufenster orientieren sich an den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption.

6.5 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 mehreren Stellplatzanlagen zu bündeln und diese teilweise in Tiefgaragen unterzubringen. Damit soll die Versiegelung durch oberirdische Stellplätze verringert werden. Für ein einheitliches Bild im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser wird dort die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere von Gartenhäusern auf einen Streifen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen beschränkt. Teilweise sind Nebenanlagen auch im Anschluss an Garagen bzw. Stellplätzen möglich.

6.6 Verkehrsflächen

Der westliche Teil des Plangebiets wird über eine neue öffentliche Straße erschlossen, die an die Chemnitzer Straße anschließt und in einer Wendeanlage endet. Vom Pappelweg führt im nördlichen Teil eine öffentliche Zufahrt mit angeschlossener Wendeanlage ins Wohngebiet. Diese Wendeanlage ist nicht für Müllfahrzeuge oder vergleichbare Fahrzeuge ausgelegt. Zur Erschließung der Doppel- und Reihenhäuser im Norden des Plangebietes sind jeweils private Wohnwege festgesetzt, die über die Wendeanlagen an die Chemnitzer Straße bzw. an den Pappelweg angeschlossen sind. Entlang der südlichen Plangrenze und zwischen den beiden Wendeanlagen ist jeweils ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Dadurch soll eine Durchquerung des Wohngebietes ermöglicht werden.

Die innere Aufteilung der festgesetzten Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung dient nur zur Information. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahr-, Park- und Gehwegflächen, Straßenbegleitgrün o.ä. wurde im Rahmen der Erschließungsplanung von einem Fachbüro in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Hanau Infrastruktur Service erarbeitet und ist Teil des Durchführungsvertrages.

6.7 Bauordnungsrecht

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. Die Vorgaben orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption und setzen deren Grundzüge um. Zum Ausgleich der erhöhten Dichte wird festgesetzt, dass Zufahrten, Wege und auch Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belegen erstellt werden sollen. Im Baugebiet dürfen keine glänzenden Oberflächen als Dachmaterial verwendet werden. Damit soll sich das Baugebiet, insbesondere aufgrund der direkten

Nachbarschaft zu der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Kasernenviertel Lamboy“ und der Kulturdenkmale Chemnitzer Straße Nummer 20 und 22, in die Umgebung einfügen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 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 Bodenfunktionen.
- Schonender Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser.
- Erhalt, Entwicklung und Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Tiere und Pflanzen.

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

7.2 Private Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen

Zentral im Wohnquartier gelegen soll ein begrünter Quartiersplatz entstehen, der als Treffpunkt und Erholungsraum allen Quartierbewohnern zur Verfügung stehen soll. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die genaue Gestaltung der Fläche ergibt sich aus der Freiflächenplanung, die Teil des Durchführungsvertrages ist.

Der Fuß- und Radweg an der südlichen Grundstücksgrenze erhält eine begleitende Baumreihe in Kombination mit einem Pflanzstreifen entlang des Weges auf den angrenzenden Grundstücken. Dadurch soll der Übergang zwischen dem öffentlichen Weg und den Grundstücken gegliedert werden. Zudem erhält der Fußweg damit eine Begrünung.

Zur Straßengestaltung und Gliederung der Haupteerschließungsstraße des neuen Quartiers sind Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Es besteht keine Standortbindung, damit bei den Pflanzungen insbesondere auf Versorgungsleitungen und die neue Straßenplanung reagiert werden kann. Die Standorte müssen jedoch innerhalb der Verkehrsfläche bzw. im Pflanzstreifen liegen.

7.3 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Durch die geplante Umnutzung 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.

Im Plangebiet sind Arten nachgewiesen bzw. muss aufgrund der Strukturen von einem Vorkommen ausgegangen werden, welche nach Anhang IV der EU-FFH-Richtlinie, nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie sowie nach EU-Artenschutzverordnung streng geschützt sind (siehe Artenschutzfachliche Prüfung, Anhang 1). Für den zu erwartenden Verlust an Fortpflanzungsstätten dieser Arten ist ein funktionaler Ausgleich zu leisten. Ein Verstoß gegen die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann zu einem haftungsrechtlich relevanten Umweltschaden führen.

Im Rahmen des funktionalen Ausgleichs durch die möglichen Verluste potenzieller Nistmöglichkeiten, welche im Zuge der Gebäudeabrissarbeiten und den Baumfällungen entstehen, sind jeweils für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten 10 Ersatzquartiere im Plangebiet anzubringen. Die geeigneten Standorte der Ersatzquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hanau abzustimmen. Zur Umsetzung der Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.

8. Auswirkungen auf umweltschützende Belange

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. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange durch das Vorhaben sind trotzdem darzustellen und werden im Folgenden beschrieben.

8.1 Landschaft und Ortsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits bebauten Umfeldes. Das neue Wohngebiet fügt sich mit seinem Maß der Bebauung in die bestehende Bebauung der Umgebung ein. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten. Durch die Öffnung des bisher eingezäunten Gebietes und den geplanten Durchquerungsmöglichkeiten kommt es zu einer verbesserten Eingliederung des Gebiets in das bebaute Umfeld. Der prägende Baumbestand innerhalb des Plangebietes wird zum Großteil erhalten bleiben und in das neue Wohngebiet integriert.

8.2 Boden und Wasser

Es wird mit der Planung eine bereits bebaute Fläche im erschlossenen Siedlungsgefüge umgenutzt und nachverdichtet. Die Umnutzung und Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Ortsgefüges (Innenentwicklung) entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden. Damit kann der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert werden.

Mit der Festsetzung von Baufenstern in Kombination mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl können Freiflächen geschaffen werden und die Versiegelung des Bodens beschränkt werden. Zudem wird mindestens ein Drittel der Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht, die außerhalb der überbauten Flächen begrünt werden sollen. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagwassers der Dachflächen auf den Grundstücken durch ein Rigolen-System ermöglicht es trotz Versiegelung einen größeren Teil des anfallenden Regenwassers dem Boden direkt zur Unterstützung der Grundwasserneubildung zuzuführen. Die Bodensanierung durch Entfernung der Auffüllungen vor der Neubebauung führt zur Verbesserung des Bodens. Es werden keine relevanten Auswirkungen erwartet.

8.3 Klima

Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen sind nicht zu erwarten. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei. Mit dem Erhalt der bestehenden Bäume wird ihre positive Wirkung auf das Mikroklima ihrer Umgebung bewahrt und wird durch Neupflanzungen noch weiter unterstützt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem Bestand kann es zu geringfügigen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima innerhalb des Plangebietes selbst kommen, wie z.B. der Einschränkung der Verdunstung.

8.4 FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete und geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete oder geschützte Biotope. Ein Teil des Plangebietes befindet sich zwar in der Wirkzone des FFH-Gebietes Erlensee bei Erlensee und Bulau bei Hanau (ca. 200 m Entfernung). Es werden jedoch keine relevanten Auswirkungen erwartet. Das Plangebiet liegt innerorts mit einer allseits umgebenen Bebauung, so dass zwischen dem Plangebiet und den zu schützenden Flächen bebaut, städtisch geprägte Flächen bestehen, die in ihrer gegenwärtigen Ausprägung erhalten bleiben.

8.5 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Zeitraum April-Juli 2015 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. Zur Vermeidung der Zerstörung von Nestern von Vögeln und von Tagesquartieren von Fledermäusen ist eine zeitliche Beschränkung innerhalb des Planungsraums der Abrissarbeiten auf die Monate September bis März und Rodungsarbeiten auf die Monate Oktober bis März erforderlich.

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

Fazit der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Dr. Huck, Gelnhausen (Bericht, Stand 08.07.2015, S. 18:

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.

Es wird auf den vollständigen Bericht zur artenschutzfachlichen Prüfung (Artenschutzfachbeitrag) verwiesen (siehe Anlage 1).

8.6 Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler und es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. An der nördlichen Plangrenze verläuft eine historische Backsteinmauer außerhalb des Plangebietes. Diese bleibt erhalten und wird nur im Bereich des westlichen Privatweges geöffnet. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abteilung Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. (§ 20 DSchG).

9. Baumschutz

Der bestehende Baumbestand wurde von einem Baumgutachter hinsichtlich der Erhaltungswürdigkeit und Vitalität im Mai 2015 geprüft (siehe Anlage 2). Zudem wurde die Verträglichkeit mit der geplanten Bebauung begutachtet. Als Ergebnis wurden Handlungsempfehlungen für den gesamten Baumbestand gegeben. Ein Teil der Bäume kann bei der Neubebauung bestehen bleiben und wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Dazu zählen vor allem die besonders erhaltenswerten alten Bäume. Weitere Bäume können durch eine Verpflanzung innerhalb des Plangebietes oder auf öffentliche Flächen in der Nähe des Plangebietes erhalten werden. Der bestehende Baumbestand wird durch Ersatzpflanzungen für die erforderlichen Fällungen und weitere Neupflanzungen ergänzt.

Der Erhalt der Bäume wird durch Schutz- und Pflegemaßnahmen während der Bauzeit und darüber hinaus unterstützt. Eine ökologische Baubegleitung der Baumaßnahmen inklusive des Abbruchs und der Bodensanierung wird von einem Fachbüro durchgeführt. Die vorgesehenen Verpflanzungen der Bäume werden ebenso von diesem Fachbüro begleitet.

10. Immissionsschutz

Es sind keine Anhaltspunkte für mögliche Immissionskonflikte bekannt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes mit Wohnstraßen.

Aufgrund der neuen Bebauung ist mit einer Verkehrszunahme von 570 KFZ/24h zu rechnen. Die zu erwartende zusätzliche Verkehrslärmbelastung ist im Sinne des 16.BImSchV an den

Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen unkritisch. Für eine genaue Aussage zur Veränderung der Verkehrsbelastung wären detaillierte Angaben zum Verkehr auf der Chemnitzer Straße erforderlich. (vgl. Anlage 4 Schallimmissionsprognose). Es liegen jedoch keine Verkehrszahlen für den Bereich an der Chemnitzer Straße vor. Der Aufwand einer einzelnen Verkehrszählung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens steht nicht im Verhältnis zu der nur mäßigen Verkehrszunahme aufgrund der Neubebauung. Deshalb wird von weiteren detaillierten Verkehrsuntersuchung abgesehen und von einer nicht wahrnehmbaren Veränderung der Verkehrslärmbelastungen ausgegangen.

Von der westlich angrenzenden Schule sind keine störenden Lärmimmissionen zu erwarten. Die Schule ist als Anlage für soziale Zwecke einzustufen. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden Anlagen für soziale Zwecke grundsätzlich in allen dem Wohnen dienenden Gebieten für zulässig erklärt.

Diese bauplanungsrechtliche Einbindung in Wohngebieten bedeutet für das Immissionsschutzrecht, dass die von derartigen Anlagen notwendigerweise ausgehenden Geräusche in der Regel als sozial adäquat und damit als unerheblich im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG hinzunehmen sind. Rechtsansprüche auf einen Schutz der künftigen Anwohner vor Immissionen, die durch den bestimmungsmäßigen Betrieb der Schule hervorgerufen werden, bestehen daher nicht. Dies gilt insbesondere auch aufgrund des Sachverhalts, dass sich menschliche Lebensäußerungen den Beurteilungsmaßstäben der TA Lärm entziehen.

Belastungen aufgrund des Anfahrtsverkehrs sind auszuschließen, weil der Haupteingang des Schulgeländes nicht im Pappelweg gegenüber der neuen Wohnbebauung liegt, sondern in der Straße Am Tümpelgarten am nordwestlichen Rand des Schulgeländes.

11. Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch einen höheren Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen. Es sind gegebenenfalls eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser erforderlich.

12. Flächenbilanz

Gebietsart

Allgemeines Wohngebiet	15.462 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.831 m ²
Private Verkehrsfläche	421 m ²
<hr/>	
Gesamt (Größe des Plangebiets)	17.714 m ²

13. Durchführungsvertrag / Kostenübernahme

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erstellung der Erschließungsanlagen und zur Übernahme der Planungskosten. Außerdem werden dort Vorgaben zum Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart. Darüber hinaus werden Vereinbarungen zu den in Kapitel 9 beschriebenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Sanierung des belasteten Bodens (siehe Kap. 3.2) wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt. Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag Regelungen zu folgenden Punkten:

- Schutz der Bestandsbäume,
- Erstbepflanzung der gemeinschaftlichen Freiflächen inkl. Baumpflanzungen,
- Gestaltung des Quartiersplatzes und der Spielplätze
- Wärmeversorgung,
- Einfriedungen und Nebenanlagen, wie Kellerersatzräume, Garagen, Carports, Garten- und Gerätehäusern
- Dachbegrünung.

Aufgrund stadtplanerischer Vorgaben können in den neuen öffentlichen Erschließungsstraßen an mehreren Engstellen von den Versorgungsträgern geforderte Mindestabstände nicht eingehalten werden. Deshalb vergütet die Stadt Hanau den Versorgungsträgern alle erforderlichen Mehraufwendungen, die bei Arbeiten an den Versorgungsleitungen aufgrund der geringeren Abstände entstehen. Die Kostenübernahmevereinbarung ist dieser Begründung im Anhang beigefügt.

Der Stadt Hanau entstehen keine weiteren Kosten aus dem Vollzug des Vorgaben- und Erschließungsplans.

14. Verfahrensverlauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Cardwell-Area“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Mit Schreiben vom 26.11.2015 und Fristsetzung bis einschließlich 15.01.2016 wurde den Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben Anregungen und Bedenken zu äußern. Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 07.12.2015 bis einschließlich 18.12.2015 die Möglichkeit zur Einsicht in die Planunterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen kam es zu keinen wesentlichen Änderungen des Planentwurfs selbst. Im Rahmen der Fortentwicklung des Bebauungsplanentwurfes erfolgten folgende Ergänzungen:

- Die Festsetzungen zur Versickerung wurden aufgrund der aktuellen Erschließungsplanung angepasst.
- Es wurden Hausform, Bauweise und First-, Trauf- und Wandhöhen für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.
- Die Dachbegrünung für Flachdächer wurde in den textlichen Festsetzungen hinzugefügt.
- Die Hinweise wurden um den Bereich Lärm- und Lichtemissionen ergänzt.
- Die Begründung wurde redaktionell bearbeitet und ergänzt.

Am 11.07.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und deren Offenlage zugestimmt. Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 25.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 die Möglichkeit zur Einsicht in die Planunterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Die Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.07.2016 und Fristsetzung bis zum 26.08.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen wesentlichen Änderungen des Planentwurfs geführt. Folgende Ergänzungen bzw. Änderungen haben sich ergeben:

- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden um Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung ergänzt.
- Die Hinweise zu Bodenbelastungen und Lärmschutz wurden ergänzt bzw. hinzugefügt.

- Die Festsetzung zur Versickerung wurde angepasst.
- Im WA 2 und WA 3. wurden jeweils eine Fläche für Versorgungsanlagen für interne Übergabestationen festgelegt.
- Ein zusätzliches Leitungsrecht entlang des nördlichen Fuß- und Radweges zugunsten der Versorgungsträger wurde eingefügt.
- Die Begründung wurde redaktionell bearbeitet und ergänzt.

15. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** (DVO-BauGB) vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert Gesetz vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618)
- **Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler** (Denkmalschutzgesetz DSchG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 523)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31.08-2015 (BGBl. I S. 1474)