



Stadt Hanau – Stadtteil Kesselstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Pumpstation“

Zusammenfassende Erklärung



Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bearbeitung

Büro Dr. Klaus Thomas

Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel

Tel: 06101/ 582106 • Fax: 06101/ 582108

Info@buerothomas.com • www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Februar 2017



1 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 25.01.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Pumpstation“ gefasst.

Termine

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 10. März 2016 bis 24. März 2016 durchgeführt. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angeschrieben und zur Äußerung zu dem Bauleitverfahren bis zum 24. März 2016 aufgefordert. Am 02. März 2016 fand im technischen Rathaus der Stadt Hanau eine ergänzende Informationsveranstaltung statt.

Aus den schriftlichen und protokollierten Stellungnahmen haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. September 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 26. September 2016 bis einschließlich 28. Oktober 2016 bei der Stadtverwaltung **öffentlich ausgelegt**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19. September 2016 über die Offenlage informiert und um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung bis zum 28. Oktober 2016 gebeten.

Im Rahmen der Abwägung wurden redaktionelle Ergänzungen und Hinweise in die Planung aufgenommen, die jedoch keine erneute Offenlage erforderlich machten.

Der **Satzungsbeschluss** erfolgte am 20. Februar 2017 durch die Stadtverordneten der Stadt Hanau.



2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einrichtung zur Kurz- und Langzeitbetreuung von Kindern und Jugendlichen mit und ohne Beeinträchtigung zu schaffen. Mit der Einrichtung sollen Angehörige temporär von der Pflege entlastet werden. Vorgesehen ist, die denkmalgeschützte Altbausubstanz der alten Pumpstation im wesentlichen für Spiel- und Freizeitaktivitäten zu nutzen. Für Gästeschlafzimmer, Pflegerräume und Verwaltung ist ein Neubautrakt vorgesehen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Allgemein

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB war bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die bereits baulich genutzten Bereiche der ehemaligen Pumpstation in Kesselstadt. Durch Um- und Neubaumaßnahmen soll dieses Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Das Gebiet ist von zwei Seiten zugänglich.

Das Plangebiet umfasst die größtenteils ungenutzten Anlagen der alten Pumpstation, mit der Maschinenhalle und einer Halle mit Absetzbecken. Eine Restnutzung von Gebäudeteilen erfolgte durch die Kesselstädter Feuerwehr und durch zwei Mietwohnungen. Die Gebäude und der nordöstlich angrenzende gepflasterte Hof liegen erhöht auf aufgefülltem Gelände und sind fast vollständig von einem Ring aus Gehölzen umschlossen. Das Gelände grenzt im Osten an einen auwaldähnlichen Waldbestand, der auf dem natürlichen Geländeniveau liegt.

Besonderes Augenmerk galt im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dem Vorkommen von Fledermäusen.

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird sichergestellt, dass dieses bilanzierte Defizit ausgeglichen wird. Ein textlicher Hinweis stellt den Bezug zu dieser Regelung klar, da sich die vorgesehene Ausgleichsfläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen, die einen artenschutzrechtlichen Ausgleich zur Folge haben, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) planungsrechtlich festgesetzt.



3.2 Schutzgüter

Mit der Erweiterung der baulichen Nutzung können noch verbliebene Freiflächen versiegelt werden. Die Auswirkungen auf die **Tier- und Pflanzenwelt** sind gering, da nur kleinere Flächenanteile mit Extensivrasen und Ruderalfluren von der Planung betroffen sind.

Gesondert zu sehen sind allerdings die Auswirkungen auf den **Artenschutz** (Fledermäuse). Durch entsprechende Maßnahmen kann eine Schädigung oder ein relevanter Verlust an Lebensräumen von wild lebenden Tieren der geschützten Arten unter Berücksichtigung der in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Aufgrund der im Vorhabengebiet anzutreffenden Bestandssituation (hohe Versiegelung durch Gebäude und Freiflächenbefestigungen, starke Veränderungen des ursprünglichen Bodengefüges durch die für den Bau der Pumpstation vorgenommene Aufschüttung, die bei der Aufschüttung verwendeten Materialien) sind die nun durch die Umnutzung und Ergänzung der baulichen Anlagen vorgesehenen Veränderungen letztlich kein wesentlicher Eingriff in das **Schutzgut Boden**. Die in diesem Zusammenhang relevanten Eingriffe betreffen die seinerzeitige Aufschüttung. Veränderungen in diesem Bereich werden durch Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung begrenzt.

Durch die Planung ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** zu rechnen. Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet sind die zusätzlichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** als gering einzustufen.

Die geplante Nutzung und die damit verbundenen Baumaßnahmen haben keine negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut Stadtbild**. Der Neubau trakt bleibt gegenüber dem Denkmal zurückhaltend. Mit der besonderen Fassadengestaltung wird der dahinterliegende Neubau in die natürliche und bauliche Umgebung eingebunden.

Da in den landschaftsprägenden Baumbestand nur geringfügig eingegriffen wird und insbesondere die Kulisse der Bäume im Osten / Südosten weitgehend ungestört bleibt, sind die Auswirkungen der neuen Bebauung auf das **Schutzgut Landschaftsbild** gering. Am Gesamteindruck der auf der Philippsruher Allee wahrnehmbaren grünen „Lücke“ zwischen Kesselstadt und der östlich der Kinzig-Einmündung beginnenden Hanauer Kernstadt ändert sich nichts. Dieser Eindruck wird durch die besondere Fassadengestaltung des Neubaus unterstützt.



Als in Hanau dringend benötigte Einrichtung hat die Nutzung letztendlich ausschließlich positive Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch**. In Kombination mit der Sicherung des Kulturdenkmals ergeben sich positive Wechselwirkungen

Durch Gestaltungsfestsetzungen wird sicher gestellt, dass der Neubau insgesamt in seiner Wirkung dem Denkmal untergeordnet bleibt und die Auswirkungen auf das **Schutzgut Kulturgüter** gering bleiben.

Das **Schutzgut Sachgüter** ist hinsichtlich der Umnutzung der Wohnungen und der Feuerwehrräume betroffen.

3.3 Artenschutz

Als für das Plangebiet relevant wurde insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien untersucht. Die durch die Planung ermöglichten Auswirkungen auf Fortpflanzungs- / Ruhestätten oder Nahrungshabitate können durch die in dem Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen vermieden werden. Dies betrifft insbesondere Vorgaben zu zeitlichen Beschränkungen für notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen, Instandsetzungen und Umbauten an Bestandsgebäuden sowie die Beseitigung von Steinblöcken. Außerdem werden Ersatzmaßnahmen für Niststätten von Gebäudebrütern und Fledermausquartieren vorgeschlagen. Diese Maßnahmen und die Ausführung der zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) sind fachlich zu begleiten.

3.4 Altlasten

Die im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte Untersuchung zum Baugrund sowie die umwelttechnischen Untersuchungen und Bewertungen haben trotz einer dokumentierten Auffüllung keine Einschränkungen für die zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken ergeben. Textlich wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen Bodenaushub angetroffen werden kann, der nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten / zu entsorgen ist.

3.5 Immissionsschutz

Die Sportplätze in der Nachbarschaft erforderten eine Prüfung möglicher Störungen des Umfeldes. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der Einhaltung des Immissionsrichtwertes keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Textlich wird klargestellt, dass in einem als Lärmpegelbereich IV festgelegten Bereich im Norden, die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 erfüllen müssen. Das Gutachten zeigt, dass sich keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung



der Außenbauteile ergeben. Hier reicht die Schallschutzklasse 2 zur Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen aus.

3.6 Fazit

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bilanziert worden und können durch Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung angepasst.

Vorherrschendes Thema der Stellungnahmen zu naturschutzfachlichen Belangen waren der Artenschutz, der Wasser- und Bodenschutz, der Immissionsschutz, die Eingrünung, der Ausgleich, der Baumerhalt und das Landschaftsbild. Diesen Belangen wurde im Rahmen der Abwägung und Planung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Allgemeine Hinweise aufgenommen.

Vertieft wurden darüber hinaus die Aussagen zum Denkmalschutz und zu Ver- und Entsorgung.

Darüber hinaus wurden einzelne Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Die Entwicklung des Sondergebiets im Bereich der ehemaligen Pumpstation entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer Nachverdichtung bzw. Umnutzung brachliegender Bereiche und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Überplanung bereits in der Vergangenheit intensiv genutzter bzw. überbauter Flächen. Durch die vorhandene Erschließung werden die Eingriffe gering gehalten.

Aufgrund der bereits versiegelten Flächen, der benachbarten Bebauung und Nutzungen sowie der engen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. Durchführungsvertrags sind die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung absehbar und angesichts der klaren Entwicklungsgrenzen vertretbar.



Da das Plangebiet die Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha im RPS/RegFNP 2010 unterschreitet und die Planung die Umnutzung und Erweiterung bereits vorhandener baulicher Anlagen vorsieht, ist sie nach Aussage des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main mit den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Grundzügen der Planung vereinbar.