



**Stadt Hanau**

**Entwurf des Bebauungsplans  
Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“**



**Erläuterungen zur Entwurfsfassung zur  
erneuten (2.) öffentlichen Auslegung  
gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

**19.06.2019**

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat sich im Zuge der Planungskonkretisierung bei den Vorgaben zum Hochwasserschutz und den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Bereich der „Brüder“-Gebäude einschließlich einer daraus resultierenden erneuten schalltechnischen Betrachtung ein Anpassungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf ergeben.

Entsprechend wird der Entwurf geändert und eine erneute (2.) öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

**Die erneute Auslegung wird auf die geänderten Teile beschränkt.** Dies bedeutet, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Nachfolgend werden die Änderungen und der Anlass der geänderten und/oder ergänzten Bebauungsplaninhalte aufgelistet. Die Änderungen sind in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen markiert und fortlaufend nummeriert, darüber hinaus werden Änderungen/ Ergänzungen oder Entfall in der Begründung und dem Umweltbericht kenntlich gemacht.

Die Methodik der Kenntlichmachung wird auf der letzten Seite dieses Dokuments beschrieben.

## Änderungen im Bebauungsplan Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“

Änderungsnummer	Verortung / Kapitel	Art und Beschreibung der Änderung (Kurzfassung)
<b>A. Dokument „Planzeichnung“</b>		
<b>1</b>	Hochwasserschutzanlage	<p><b>Anpassung der Länge der Hochwasserschutzanlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der (Bogen-)Länge der festgesetzten Hochwasserschutzanlage.</li> <li>▪ Redaktionelle Anpassung der Legende.</li> </ul> <p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Das bisher verfolgte Schutzziel HQextrem für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte unter der Annahme, dass die bestehende Umgrenzungsmauer der ehemaligen Kasernenanlage als Hochwasserschutzanlage dienen kann und lediglich bereichsweise eine Erhöhung der Mauer um wenige Zentimeter erforderlich sein würde. Bei der zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz der Mauer konnte jedoch die statische Standsicherheit der Mauer nicht nachgewiesen werden. Es wurde festgestellt, dass die vorhandene Mauer nicht den Anforderungen an eine moderne Hochwasserschutzanlage entspricht und dass Instandsetzungsarbeiten bzw. eine Verbreiterung der Mauer mittels Beton erforderlich sind.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der fachgutachterlichen Empfehlung im Zuge der durchgeführten Untersuchung sieht die aktuelle Planung die Errichtung einer neuen Hochwasserschutzanlage vor, die auf den Schutz vor einem Hochwasserereignis der Jährlichkeit 100 Jahre (HQ 100) ausgelegt ist. Im Bebauungsplan werden die diesbezüglichen Festsetzungen angepasst; dies impliziert eine Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen (Bogen-)Länge zwischen den in der Planzeichnung eingetragenen Punkten A (an der westlichen Geltungsbereichsgrenze) und B (an der östlichen Grenze).</i></p> <p><i>Der aktuelle Stand der Ausführungsplanung wird damit auch im Bebauungsplan berücksichtigt.</i></p>

## Änderungen im Bebauungsplan Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“

Änderungsnummer	Verortung / Kapitel	Art und Beschreibung der Änderung (Kurzfassung)
2	Urbane Gebiete MU 7, MU 10 und MU 11	<p><b>Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (OK max und TH max)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderung der maximal zulässigen Oberkante bzw. Traufhöhe baulicher Anlagen (Bestandsgebäude „Brüder Ost“).</li> </ul> <p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Im Rahmen der zwischenzeitlich begonnenen Planungen für die Sanierung und Umnutzung der Brüdergebäude in den Urbanen Gebieten MU 7, MU 10 und MU 11 erfolgte eine detaillierte vermessungstechnische Aufnahme der First- und Traufhöhen der Bestandsgebäude „Brüder Ost“. Hierbei wurden die im Bebauungsplanentwurf von September 2018 festgesetzten maximal zulässigen Höhen für die Oberkanten baulicher Anlage bzw. Traufhöhen überprüft. Im Ergebnis sind Anpassungen der Höhenangaben in der Planzeichnung erforderlich; in den Bebauungsplan werden die aktuellen vermessungstechnisch ermittelten Höhen eingetragen.</i></p>
3	Eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) 1, GE(e) 1* und GE(e) 2	<p><b>Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (OK max und TH max)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderung der maximal zulässigen Oberkante bzw. Traufhöhe baulicher Anlagen (Bestandsgebäude „Brüder West“ und Zwischenbauten im GE(e) 2).</li> </ul> <p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Im Rahmen vermessungstechnischer Arbeiten auf dem Pioneer-Areal erfolgte eine detaillierte Aufnahme der First- und Traufhöhen der Bestandsgebäude „Brüder West“. Hierbei wurden die im Bebauungsplanentwurf von September 2018 festgesetzten maximal zulässigen Höhen für die Oberkanten baulicher Anlage bzw. Traufhöhen überprüft. Im Ergebnis sind Anpassungen der Höhenangaben in der Planzeichnung erforderlich; in den Bebauungsplan werden die vermessungstechnisch ermittelten Höhen eingetragen.</i></p>
4	Verfahrensvermerke	<b>Aktualisierung der Verfahrensvermerke</b>
5	Legende	<b>Aktualisierungen aufgrund der vorgenommenen Änderungen in der Planzeichnung</b>

**Änderungen im Bebauungsplan Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“**

Änderungsnummer	Verortung / Kapitel	Art und Beschreibung der Änderung (Kurzfassung)
-----------------	---------------------	---

B. Dokument „Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise“		
<b>6</b>	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage, Allgemeine Begrünungs- und Pflanzvorgaben	<p><b>Änderung des Festsetzungstextes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhung des maximal zulässigen Anteils befestigter Flächen in der Parkanlage P1</li> </ul> <p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Für die neu zu errichtende Hochwasserschutzanlage ist ein ergänzender parallel verlaufender und für die Unterhaltung der Anlage erforderlicher Bewirtschaftungsweg vorgesehen. Der im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Anteil befestigter Flächen wird entsprechend angepasst.</i></p>
<b>7</b>	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage, Bezeichnung P1	<p><b>Änderung des Festsetzungstextes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ergänzung der zulässigen Nutzungen Hochwasserschutzanlage und Bewirtschaftungsweg für die Hochwasserschutzanlage.</li> </ul> <p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Klarstellend wird die Festsetzung um die Zulässigkeit einer Hochwasserschutzanlage in dem gemäß Planzeichnung eingetragenen Bereich und nach Maßgabe der für sie geltenden Anforderungen ergänzt. Für die neu zu errichtende Hochwasserschutzanlage ist ein ergänzender parallel verlaufender und für die Unterhaltung der Anlage erforderlicher Bewirtschaftungsweg vorgesehen. Dieser wird in einer Breite von maximal vier Metern als zulässige Nutzung in die Festsetzung aufgenommen.</i></p>
<b>8</b>	Hochwasserschutzanlagen	<p><b>Änderung des Festsetzungstextes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung der Art der Hochwasserschutzanlage sowie der technischen Ausgestaltung,</li> <li>▪ Entfall der zulässigen Öffnungen und Durchlässe sowie der Anlage eines Zauns auf der Hochwasserschutzanlage.</li> </ul>

## Änderungen im Bebauungsplan Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“

Änderungsnummer	Verortung / Kapitel	Art und Beschreibung der Änderung (Kurzfassung)
		<p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Das bisher verfolgte Schutzziel HQextrem für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte unter der Annahme, dass die bestehende Umgrenzungsmauer der ehemaligen Kasernenanlage als Hochwasserschutzanlage dienen kann und lediglich bereichsweise eine Erhöhung der Mauer um wenige Zentimeter erforderlich sein würde. Bei der zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz der Mauer konnte jedoch die statische Standsicherheit der Mauer nicht nachgewiesen werden. Es wurde festgestellt, dass die vorhandene Mauer nicht den Anforderungen an eine moderne Hochwasserschutzanlage entspricht und dass Instandsetzungsarbeiten bzw. eine Verbreiterung der Mauer mittels Beton erforderlich sind.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der fachgutachterlichen Empfehlung im Zuge der durchgeführten Untersuchung sieht die aktuelle Planung die Errichtung einer neuen Hochwasserschutzanlage vor, die auf den Schutz vor einem Hochwasserereignis der Jährlichkeit 100 Jahre (HQ 100) ausgelegt ist. Im Bebauungsplan werden die diesbezüglichen Festsetzungen angepasst; dies impliziert eine Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen (Bogen-)Länge zwischen den in der Planzeichnung eingetragenen Punkten A (an der westlichen Geltungsbereichsgrenze) und B (an der östlichen Grenze).</i></p> <p><i>Der aktuelle Stand der Ausführungsplanung wird damit auch im Bebauungsplan berücksichtigt. Da infolge der Reduzierung der (Bogen-)Länge die geplante Spundwand nun nicht mehr in einem Bereich mit Zugangsmöglichkeiten zum benachbarten Naherholungsgebiet vorgesehen ist, können Regelungen zu möglichen Öffnungen und Durchlässen entfallen. Ebenso bedarf es keiner expliziten Zulässigkeitsregelung für die Errichtung eines Zauns auf der Mauer.</i></p>
9	Einfriedung zum Schutz des FFH-Gebiets	<p><b>Änderung des Festsetzungstextes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entfall der Vorgabe, dass der Zaun auf der Hochwasserschutzanlage aufzusetzen ist.</li> </ul> <p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Entlang der Außengrenze des ehemaligen Kasernengeländes soll zum Schutz des FFH-Gebiets ein engmaschiger Zaun errichtet werden. Dabei soll geprüft werden, ob dieser möglicherweise auf der vorhandenen Einfriedung (Mauer) errichtet werden kann. Einer zwingenden Vorgabe</i></p>

## Änderungen im Bebauungsplan Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“

Änderungsnummer	Verortung / Kapitel	Art und Beschreibung der Änderung (Kurzfassung)
		<i>bedarf es indes nicht, zumal als Hochwasserschutzanlage nicht – wie ursprünglich vorgesehen – die bestehende Einfriedungsmauer, sondern vielmehr die geplante Spundwand gilt.</i>
10	Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm von Lärmquellen außerhalb des Geltungsbereichs	<p><b>Verzicht auf die Festsetzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Streichung der Vorgaben für eine Grundrissorientierung bzw. der Vorgabe zur Herstellung geschlossener Fenster in Bereichen der Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 7</li> </ul> <p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Im Rahmen der Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens wurden unter anderem auch die planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan zu den Vorgaben für eine Grundrissorientierung bzw. der Vorgabe zur Herstellung geschlossener Fenster in Bereichen der Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 7; die Bereiche waren in der Themenkarte TF03 (Festsetzungen zum Schutz vor Anlagenlärm) gekennzeichnet und Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs von September 2018. Die aktualisierten schalltechnischen Berechnungen infolge geänderter Gebäudehöhen im Bereich der westlichen und östlichen Brüdergebäude (siehe hierzu Änderungsnummer 3) führen zu dem Ergebnis, dass es – bei Berücksichtigung des ensemblesgeschützten und zu erhaltenden Gebäudebestandes ohne neu geplante Gebäude gemäß Strukturkonzepts – zu keinen Überschreitungen des maßgeblichen Abwägungswertes (bis 42 dB(A)) in den im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete kommt. Auf die Regelung kann daher verzichtet werden, der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</i></p>
11	Hochwasserangepasste Bauweise	<p><b>Änderung des Hinweistextes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entfall der Vorgabe einer Prüfung im Zuge der Bauausführung, ob eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich ist,</li> <li>▪ redaktionelle Ergänzung, dass die Baugebiete nördlich der Planstraße B in einem Hochwasserrisikogebiet liegen.</li> </ul>

## Änderungen im Bebauungsplan Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“

Änderungsnummer	Verortung / Kapitel	Art und Beschreibung der Änderung (Kurzfassung)
		<p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Im Bebauungsplan werden eine Mindesthöhe für die geplante Hochwasserschutzmauer sowie Anforderungen an deren bauliche Beschaffenheit definiert. Damit kann ein wirksamer Schutz des Plangebiets gegen Hochwasserereignisse („HQ 100“) erzielt werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird damit umfassend Rechnung getragen; auf die Vorgabe zur Prüfung bei der Bauausführung, ob eine hochwasserangepasste Bauweise kann daher verzichtet werden. Stattdessen wird klarstellend ein Hinweis aufgenommen, dass die Baugebiete nördlich der Planstraße B in einem Hochwasserrisikogebiet liegen. Durch diesen Hinweis im Bebauungsplan soll der spätere Bauherr zusätzlich auf weitere Möglichkeiten hochwasserangepasster Bauweisen hingewiesen werden, die er dann nach eigenem Ermessen berücksichtigen kann.</i></p>
<p><b>12</b></p>	<p>Anlagepläne zu den schalltechnischen Festsetzungen (Themenkarten TF04 und TF 05)</p>	<p><b>Änderung von maßgeblichen Außenlärmpegeln</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderung einzelner maßgeblicher Außenlärmpegel.</li> </ul> <p><b><u>Begründung / Erläuterung:</u></b></p> <p><i>Aufgrund der Aktualisierungen bei den festgesetzten Höhen im Bereich der Urbanen Gebiete MU 7, MU 10 und MU 11 sowie GE(e) 1, GE(e)* und GE(e) 2 ist eine schalltechnische Neuberechnung durchgeführt worden, bei der der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schutzanspruch tags und nachts, höchster Gebäudepegel) neu ermittelt wurde. Die der Festsetzung Nr. 12.1.4 zugehörigen Themenkarten TF04 und TF05 im Bebauungsplanentwurf sind in diesem Zuge geändert worden. Die Themenkarten werden wegen des Verzichts auf Vorgaben für eine Grundrissorientierung bzw. der Vorgabe zur Herstellung geschlossener Fenster in Bereichen der Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 7 (vgl. Nr. 10) neu nummeriert.</i></p>



## Änderungen im Bebauungsplan Nr. 1106 „Pioneer-Kaserne“

Änderungs- nummer	Verortung / Kapitel	Art und Beschreibung der Änderung (Kurzfassung)
<b>C. Dokument „Begründung“</b>		
		<p>In der Begründung werden die Änderungen in Text und Abbildungen kenntlich gemacht. Es handelt sich dabei insbesondere um</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anpassungen aufgrund von geänderten plangraphischen oder textlichen Festsetzungen,</li><li>▪ Aktualisierungen aufgrund von Anpassungen im Umweltbericht bzw. in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,</li><li>▪ Aktualisierungen aufgrund von Anpassungen in einzelnen Fachgutachten,</li><li>▪ redaktionelle Anpassungen (aufgrund von Hinweisen und Informationen aus den Stellungnahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB), sofern diese im Zusammenhang mit o. a. Änderungen im Rahmen der erneuten Offenlage stehen;</li><li>▪ redaktionelle Aktualisierungen aufgrund des fortschreitenden Planungsprozesses;</li><li>▪ sonstige Klarstellungen und Umformulierungen, sofern diese im Zusammenhang mit Änderungen im Rahmen der erneuten Offenlage stehen.</li></ul>
<b>D. Dokument „Umweltbericht“</b>		
		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anpassung des Umweltberichts auf Hochwasserschutz gegen HQ 100 einschl. Modifizierung der Festsetzung bzgl. des zusätzlich erforderlichen Bewirtschaftungsweg entlang der Hochwasserschutzanlage (erhöhte Ausnutzung bzw. Flächenbefestigung in P1, Korrektur in der EA-Bilanz),</li><li>▪ Notwendige Änderungen/Anpassungen infolge geänderter Fachgutachten: ggf. Lärmgutachten.</li></ul>

## Kentlichmachung der Änderungen in den Unterlagen zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung

Die hervorgehobenen Markierungen kennzeichnen die Bestandteile in den Unterlagen, an denen inhaltliche Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 21.09.2018 (Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) vorgenommen worden sind. Sie stellen diejenigen Bestandteile dar, auf die sich die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bezieht.

Die Nummerierung setzt mit „1“ in Planzeichnung an und wird in den textlichen Festsetzungen fortgeführt. Darüber hinaus finden sich Markierungen ohne Nummerierung in der Begründung, wenn Beschreibungen von Sachverhalten und Belangen, die Gegenstand der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung sind, gegenüber der Entwurfsfassung vom 21.09.2018 inhaltlich fortgeschrieben, ergänzt oder gestrichen wurden. Dies schließt redaktionelle Änderungen mit ein.

Auch der Umweltbericht und seine Anlagen sind entsprechend ohne Nummerierung markiert.

Beispiel einer kenntlich gemachten inhaltlichen Änderung zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung in Planzeichnung:



Beispiel einer kenntlich gemachten inhaltlichen Änderung zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung in den textlichen Festsetzungen:

Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel  
Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel  
Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel  
Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel



Beispiel einer kenntlich gemachten inhaltlichen und redaktionellen Änderung zur erneuten (2.) öffentlichen Auslegung in der Begründung:

Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel  
Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel Beispieltext Beispiel