

<p>Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung</p> <p>Sachbearbeitendes Amt: FB 7.1 Stadtplanungsamt</p>	<p><b>Vorlagennummer: FB7.1/9464/2020</b></p> <p><b>Verfasser:</b> Anja Batke</p> <p><b>Aktenzeichen:</b></p> <p><b>Datum:</b> 26.05.2020</p>
<p><b>Folgende Ämter, Fachbereiche, Eigenbetriebe haben mitgezeichnet:</b></p>	

Vorläufige Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
N	08.06.2020	Magistrat
Ö	17.06.2020	Ausländerbeirat
Ö	17.06.2020	Ortsbeirat Hanau Klein - Auheim
Ö	22.06.2020	Stadtverordnetenversammlung

### **Bauleitplanung der Stadt Hanau - Bebauungsplan Nr. 820.1 "1. Änderung Im Mühlfeld" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

**Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:**

1. Dem Prüfungsergebnis der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Dem Prüfungsergebnis der während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ (Anlage 3) einschließlich der textlichen Festsetzungen (Anlage 4) wird zugestimmt.
4. Dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ (Anlage 5) wird zugestimmt.
5. Der Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ soll in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 820 ändern. Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 820 „Im Mühlfeld“ bleiben weiterhin rechtskräftig.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kaminsky  
Oberbürgermeister

**Beschluss des Magistrats der Stadt Hanau**

Oberbürgermeister		Protokollführung

**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau**

Stadtverordnetenvorsteherin		Schriftführer/in

## **Begründung:**

### Bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat in ihrer Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen.

### Ziele des Bebauungsplanes

Auf der im Bebauungsplan Nr. 820 festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB soll eine Anlage für betreutes Wohnen, pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege errichtet werden. Da der Bebauungsplan Nr. 820 keine Zweckbestimmung enthält, bedarf es in der jetzigen Bebauungsplanänderung 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ der konkretisierenden Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche in Alters-und Pflegeheim.

### Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand) bereits dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Am 28.05.2019 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der die Planung vorgestellt wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 30.10.2019. Während dieser Zeit gingen 17 Stellungnahmen von 6 unterschiedlichen Stellungnehmenden aus der Öffentlichkeit ein. Es wurden hauptsächlich Bedenken bzgl. der Themen Lärm, Verkehr, Stellplätze, Umwelt, Klima, wasserwirtschaftliche Belange, Höhe und Größe der geplanten Bebauung sowie Bedarf und Standort der Pflegeinfrastruktur vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 30.09.2019 und Fristsetzung bis einschließlich 30.10.2019. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 11 Stellungnahmen abgegeben, von denen 9 Anregungen und Hinweise enthielten. Es wurden hauptsächlich Anregungen zu den Themen Ver- und Entsorgung sowie Hochwasserrisikogebiet abgegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs ausgewertet. Die Prüfung können Sie den Anlagen 1 und 2 entnehmen.

### Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf

Da in der frühzeitigen Beteiligung Bedenken geäußert wurden, ob die geplante Bebauung die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse einhalten kann, wird nun eine eindeutige Gebäudehöhe festgesetzt. Im bisher mit 2 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil konnte bereits nach dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 820 ein Gebäude mit 3 Geschossebenen entstehen, weil zusätzlich ein sogenanntes

Staffelgeschoss zulässig ist. Somit wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die diesen bisher schon zulässigen 3 Geschossebenen entspricht. Zur Klarstellung, dass 3 Geschossebenen zulässig sein sollen, wird die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich mit III festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung ist jedoch über dieser dritten Geschossebene kein Staffelgeschoss mehr zulässig.

Des Weiteren wurde in den Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme zur Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikogebiet aufgenommen. Somit werden Bauwillige hinsichtlich der Hochwasservorsorge sensibilisiert und können das durch eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Prüfungsergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 2: Prüfungsergebnis frühzeitige Behördenbeteiligung
- Anlage 3: Entwurf Bebauungsplan
- Anlage 4: Entwurf Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Entwurf Begründung

**Anlage 1**

**Stadt Hanau**

**Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**

**Prüfungsergebnis**

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Stand: 26.05.2020

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
52	Bürger 1 (a)	Schreiben vom 30.10.2019 Az.: ohne	
52.1		<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan bzw. das Beteiligungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 820.1 / Änderung im Mühlfeld / Klein-Auheim), welches bis zum 30.10.2019 läuft, möchte ich dazu meine Bedenken äußern bzw. einen Einspruch geltend machen.</p> <p>Generell möchte ich aber vorweg sagen, dass ich nicht gegen ein Alten- und Pflegeheim in Klein-Auheim bin. Mich stört die Art und Weise, wie mit den Anwohner bzw. deren Situation umgegangen wird. Meiner Meinung nach wird nicht genug auf unsere Bedenken eingegangen. Das betrifft nicht zwingend nur den Neubau, sondern auch die ganze Verkehrssituation in unserem Stadtteil.</p> <p>Das gilt auch für die Auswahl des Standortes für das Alten- und Pflegeheim. Wenn man tatsächlich gewollt hätte, hätte man in Klein-Auheim einen besseren Platz für den Bau finden können. Ganz besonders mit Blick auf das "letzte" Neubaugebiet "Im Reitweg", wo heute noch Grundstücksflächen frei sind, bzw. man ein Alten- und Pflegeheim im Voraus hätte einplanen können.</p> <p>Somit widerspreche ich nun dem Verkauf der Gemeinbedarfsfläche auf der das Alten- und Pflegeheim entstehen soll durch die Stadt Hanau an einen privaten Investor.</p>	<p>Es werden Bedenken wegen des Umgangs mit den Bedenken der Bürger, zur Verkehrssituation, zum Standort des Alten- und Pflegeheims und zum Verkauf des Grundstücks an einen privaten Investor vorgetragen.</p> <p><u>Berücksichtigung der Bedenken der Bürger</u></p> <p>Es wird für alle relevanten Aspekte eine ordnungsgemäße Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen. So werden die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. D.h. die privaten Belange sind den öffentlichen gleichgestellt und werden nicht unverhältnismäßig zurückgestellt.</p> <p>Dies betrifft insbesondere die Themen: Verkehrssituation und Standort des Alten- und Pflegeheims.</p> <p>Insbesondere die Bürger werden intensiv in die Planung eingebunden. Bei einer Bürgerversammlung haben drei Investoren ihre Konzepte vorgestellt. Caritas bekam den Zuschlag. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat eine weitere Bürgerversammlung stattgefunden und der Bebauungsplan hat öffentlich ausgelegen, so dass Stellungnahmen vorgebracht werden konnten. Im weiteren Verfahren findet eine öffentliche Auslegung statt, in der ebenfalls Stellungnahmen abgegeben werden können.</p> <p><u>Verkehrssituation</u></p> <p><b>Die Verkehrssituation im Stadtteil ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</b></p> <p>Das festgesetzte Alters- und Pflegeheim wird Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Hierbei ist im Vergleich zum jetzigen Bestand jedoch nur mit einer geringen Erhöhung auf den vorhandenen Straßen zu rechnen. Darauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.</p> <p><u>Standort des Alten- und Pflegeheims</u></p> <p>Es wurden mehrere alternative Standorte geprüft. Unter Berücksichtigung, dass einige Flächen nicht verfügbar waren, hat sich der Bereich An den Mainwiesen als der günstigste herausgestellt.</p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
			<p><u>Verkauf des Grundstücks</u></p> <p><b>Der Verkauf des Grundstücks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</b></p> <p><b>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt, da sie nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.</b></p>
52.2	Begründung:	<p>Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen und - jeglichem privaten Gewinnstreben - entzogen sind. Bei einem Verkauf an einen privaten Investor, in diesem Fall wohl die dafür gegründete Mainwiesen GmbH, ist von einem Gewinnstreben auszugehen.</p> <p>Die Mainwiesen GmbH wurde zu folgendem Zweck gegründet: Der Erwerb des Grundstücks Gemarkung Klein-Auheim, Flur 1 Flurstück 2179, An den Mainwiesen sowie dessen Bebauung, Vermietung und Verwaltung.</p> <p>Dabei ist es unerheblich ob tatsächlich Gewinne erwirtschaftet werden oder nicht. Bei einem privaten Investor muss von einem Gewinnstreben ausgegangen werden. Dabei ist es auch unerheblich, dass die Caritas als voraussichtlicher Betreiber des Alten- und Pflegeheims nicht gewinnorientiert arbeiten wird. Es ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Gewinne über die Vermietung an den Betreiber erwirtschaftet werden. Das widerspricht der Definition einer Gemeinbedarfsfläche.</p> <p>Bitte bestätigen sie den Erhalt des Widerspruchs.</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass aufgrund des privaten Gewinnstrebens, die geplante Nutzung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entgegensteht.</p> <p>Es wird der Behauptung widersprochen, dass eine geplante Errichtung durch die mainwiesen GmbH einer Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf entgegensteht.</p> <p>Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche fußt auf einem Gemeinwohlbezug, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit, unabhängig von der Rechtsform des Trägers einer Einrichtung oder Anlage, zu Grunde liegt. Der Caritasverband Offenbach/Main e.V. plant den Betrieb einer Anlage für betreutes Wohnen, pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege.</p> <p><b>Den Bedenken wird widersprochen.</b></p>
53	<b>Bürger 1 (b)</b>	Schreiben vom 30.10.2019 Az.: ohne	
		<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan bzw. das Beteiligungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 820.1 / Änderung im Mühlfeld / Klein-Auheim), welches bis zum 30.10.2019 läuft, möchte ich dazu meine Bedenken äußern bzw. einen zweiten Einspruch geltend machen.</p> <p>Ich widerspreche, da durch den Wegfall von elf öffentlichen Parkplätzen ohne für Ersatz zu sorgen, ein weiterer Engpass in diesem Bereich entsteht. Schon heute, auch mit diesen elf Parkplätzen, ist es schwer einen Parkplatz zu finden.</p>	<p>Es werden Bedenken wegen des Wegfalls öffentlicher Parkplätze vorgetragen.</p> <p>Es ist zwar richtig, dass bei einer Bebauung des Geländes zukünftig Stellplätze wegfallen. Diese waren jedoch auch bisher keine öffentlichen Stellplätze, sondern dem Grundstück des geplanten Alten- und Pflegeheims zugeordnet. Solange keine Nutzung auf dem Grundstück stattfand, wurde das Parken auf den im Bebauungsplan als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Parkplätzen lediglich geduldet.</p> <p>Ein Anspruch auf ein Angebot an öffentlichen Stellplätzen kann dadurch nicht abgeleitet werden.</p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		Ich bitte dies in Ihre Planung mit einzubeziehen. Bitte bestätigen sie den Erhalt des Widerspruchs.	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>
54	<b>Bürger 1 (c)</b>	Schreiben vom 30.10.2019 Az.: ohne	
		<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan bzw. das Beteiligungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 820.1 / Änderung im Mühlfeld / Klein-Auheim), welches bis zum 30.10.2019 läuft, möchte ich dazu meine Bedenken äußern bzw. einen dritten Einspruch geltend machen.</p> <p>Ich widerspreche aufgrund der aktuellen Verkehrssituation:          Sie schreiben in Ihrer Begründung unter Punkt 8.1 Straßenverkehr: Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche durch die umliegenden Wohnstraßen ein. Es besteht kein Durchgangsverkehr.          Wenn Sie sich die Situation ansehen, wie viele Autofahrer das Gebiet zum Abkürzen nutzen, und damit meine ich nicht nur Quergartenweg, an den Mainwiesen, usw. sondern auch die Mainzer Str. und die Obergasse, dann muss man hier schon von Durchgangsverkehr reden.</p> <p>Dagegen sollten Sie Maßnahmen ergreifen zum Schutz der Anwohner und auch der evtl. zukünftigen Bewohner des Alten- und Pflegeheims.</p> <p>Ich bitte dies in Ihre Planung mit einzubeziehen.          Bitte bestätigen sie den Erhalt des Widerspruchs.</p>	<p>Es werden Bedenken wegen der Formulierung in der Begründung bzgl. Durchgangsverkehr vorgetragen und angeregt, verkehrliche Maßnahmen zum Schutz der Anwohner und auch der evtl. zukünftigen Bewohner des Alten- und Pflegeheims zu ergreifen.</p> <p><b>Die Verkehrssituation im Stadtteil ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann durch diesen auch nicht geregelt werden.</b> Hierzu sind notwendige ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Das festgesetzte Alters- und Pflegeheim wird Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Hierbei ist im Vergleich zum jetzigen Bestand jedoch nur mit einer geringen Erhöhung auf den vorhandenen Straßen zu rechnen. Darauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung in Kapitel 8.1 „Straßenverkehr geändert.</b></p> <p><b>Die Anregung, Schutzmaßnahmen zu ergreifen, kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.</b></p>
55	<b>Bürger 1 (d)</b>	Schreiben vom 30.10.2019 Az.: ohne	
		<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan bzw. das Beteiligungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 820.1 / Änderung im Mühlfeld / Klein-Auheim), welches bis zum 30.10.2019 läuft, möchte ich dazu meine Bedenken äußern bzw. einen vierten Widerspruch geltend machen.</p> <p>Der aktuell gültige Bebauungsplan sieht auf der Wiese auf der das Alten- und Pflegeheim entstehen soll im vorderen Bereich der Wiese maximal eine dreistöckige Bebauung vor und im hinteren Bereich maximal eine zweistöckige Bebauung.</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die geplante Bebauung in Bezug auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dem Bebauungsplan widerspricht.</p> <p><u>Gebäudeteil mit 3 Vollgeschossen</u></p> <p>Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 wäre in dem mit 3 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen sowie einem</p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
	<p>Auf der Internetseite der Stadt Hanau (<a href="https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/Projekte/2019-09-06_klein-_auheim.pdf">https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/Projekte/2019-09-06_klein-_auheim.pdf</a>) ist jedoch eindeutig zu sehen, das in den entsprechenden Bereichen vier- bzw. dreistöckig gebaut werden soll.</p> <p>Das widerspricht dem aktuellen Bebauungsplan.</p> <p>Deshalb widerspreche ich der ausgelegten Nutzungsänderung und widersprechen dem Bau des Alten- und Pflegeheims.</p> <p>Bitte bestätigen sie den Erhalt des Widerspruchs.</p>	<p>Staffelgeschoss zulässig. Laut § 2 (5) Hessischer Bauordnung ist ein Staffelgeschoss ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Bauordnung sieht somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiet Gebäude mit 4 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 4-geschossige Gebäude wirken können.</p> <p>Das im Internet gezeigte beispielhafte Konzept weist im 3-geschossigen Gebäudeteil an der westlichen und östlichen Außenwand einen Rücksprung im obersten Geschoss auf. Es hält somit die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 820 und des neuen Bebauungsplans Nr. 820.1 mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ein.</p> <p><u>Gebäudeteil mit ursprünglich 2 Vollgeschossen</u></p> <p>Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre in dem mit 2 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Gemäß der oben bereits genannten Definition eines Staffelgeschosses sieht die Hessische Bauordnung somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiets Gebäude mit 3 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 3-geschossige Gebäude wirken können.</p> <p>Das im Internet gezeigte beispielhafte Konzept weist zum Gebäudeinneren hin einen Rücksprung der Außenwände auf. Eine dritte Geschossebene wird seitens der Stadt als städtebaulich grundsätzlich verträglich angesehen. Gründe dafür sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, eine effiziente Ausnutzung der Fläche und die Gewährleistung eines tragfähigen Betriebs der Pflegeeinrichtung. Aus diesen Gründen soll die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass 3 Vollgeschosse zulässig sind. Mögliche Gebäude, die dort neu entstehen können, sollen jedoch nicht höher werden als dies gemäß den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 820 (2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) zulässig war. Daher wird ergänzend die Gebäudehöhe auf 113,5 m über NN (Normalnull) beschränkt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über Gelände. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p> <p><b>Im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche werden III Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 113,5 m über Normalnull (NN) anstatt II Vollgeschosse festgesetzt</b></p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden um eine Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ ergänzt.</b></p>	

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
			<b>Die Begründung wird entsprechend geändert.</b>
56	Bürger 1 (e)	Schreiben vom 30.10.2019 Az.: ohne	
	<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan bzw. das Beteiligungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 820.1 / Änderung im Mühlfeld / Klein-Auheim), welches bis zum 30.10.2019 läuft, möchte ich dazu meine Bedenken äußern bzw. einen fünften Widerspruch geltend machen.</p> <p>In Zeiten von Klimawandel und CO2-Steuer widerspricht es doch der Natur der Sache eine Grünfläche bzw. Bäume zu entfernen und weiter alles zu verdichten. Ein solcher Neubau in dieser Größe wird zu einer weiteren Aufheizung des Gebietes führen und somit das Klima in unserer Stadt verschlechtern. Es muss in unser aller Interesse sein, Bäume und Grünflächen zu erhalten. Somit widerspreche ich der Nutzungsänderung, und plädiere für den Erhalt der Grünfläche.</p> <p>Es wird sich sicherlich einen anderen Platz für die Schaffung eines Alten- und Pflegeheims in Klein-Auheim finden lassen, wo vielleicht "nur" ein altes vorhandenes Gebäude abgerissen werden muss oder zumindest keine Verdichtung erfolgt.</p> <p>Bitte bestätigen sie den Erhalt des Widerspruchs.</p>		<p>Es werden Bedenken wegen der Überbauung der Grünfläche bzw. Entfernung der Bäume und dadurch einer Verschlechterung des Klimas und zum Standort des Alten- und Pflegeheims geäußert.</p> <p><u>Überbauung der Grünfläche bzw. Entfernung der Bäume und dadurch einer Verschlechterung des Klimas</u></p> <p>Es ist zwar richtig, dass Bäume wegfallen und eine Grünfläche überbaut wird. Eine Überbauung des Geländes ist jedoch bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan möglich und zulässig. Ein Ausgleich für die wegfallenden Bäume erfolgt durch die zu pflanzenden Bäume. Diese Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die festgesetzte Anzahl der Bäume zu pflanzen und den angestrebten Alleincharakter der Straßen zu erhalten, bleiben unverändert.</p> <p>Laut Klimagutachten der Stadt Hanau liegt das Plangebiet in einem thermischen Belastungsraum.</p> <p>An heißen Sommertage liegt in dem bebauten Gebiet bereits jetzt eine intensive Wärmebelastung vor, die durch die geplanten baulichen Änderungen keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Werten in der Umgebung erwarten lassen. In den Tagstunden kann durch die verbliebene Grünfläche nördlich des Gebäudes auch weiterhin die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden, z.B. unter großkronigen Bäumen.</p> <p>Die gefühlte Hitzebelastung kann durch die festgesetzten und vorhandenen Bäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die ebenfalls geplante Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.</p> <p><u>Standort des Alten- und Pflegeheims</u></p> <p>Im Vorfeld der Betreiberwahl wurden mehrere alternative Standorte geprüft. Unter Berücksichtigung, dass einige Flächen nicht verfügbar waren, hat sich der Bereich An den Mainwiesen als der günstigste herausgestellt.</p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
			<p><b>Der Anregung zum Erhalt der bestehenden Grünfläche wird nicht gefolgt.</b>  <b>Die Begründung wird in Kapitel 12 „Allgemeiner Klimaschutz“ geändert.</b></p>
57	Bürger 2 (a)	Schreiben vom 25.10.2019 Az.: ohne	
	<p>Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom 26.09.2019. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</p>		
57.1	<p>1) Der aktuelle Planentwurf der Caritas zum o.g. Änderungsverfahren erscheint deutlich größer als der aktuelle Bebauungsplan dies vorsieht. In den Bereichen der 3- und 2- stockigen Bebauungsmöglichkeit ist jeweils ein Stockwerk mehr eingeplant als zulässig. Leider ist der Planentwurf der Caritas nicht bemaßt, jedoch erscheint die Traufhöhe des Gebäudes ebenfalls das zulässige Maß zu überschreiten.</p> <p>2) Aus dem vorliegenden Entwurf wirkt die Größe des Gebäudes erdrückend auf die benachbarte Bebauung und fügt sich nicht in die aktuelle Wohnbebauung ein. Im Zuge einer Rücksichtnahme darauf, sollte das Bauwerk auf die Anzahl der Stockwerke reduziert werden, welche im Bebauungsplan hinterlegt sind.</p>		<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die geplante Bebauung in Bezug auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dem Bebauungsplan widerspricht und die zulässige Traufhöhe überschritten wird. Außerdem wird angeregt, die Anzahl der Stockwerke zu reduzieren.</p> <p><u>Gebäudeteil mit 3 Vollgeschossen</u></p> <p>Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 wäre in dem mit 3 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Laut § 2 (5) Hessischer Bauordnung ist ein Staffelgeschoss ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Bauordnung sieht somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiet Gebäude mit 4 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 4-geschossige Gebäude wirken können.</p> <p>Das im Internet gezeigte beispielhafte Konzept weist im 3-geschossigen Gebäudeteil an der westlichen und östlichen Außenwand einen Rücksprung im obersten Geschoss auf. Es hält somit die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 820 und des neuen Bebauungsplans Nr. 820.1 mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ein.</p> <p><u>Gebäudeteil mit ursprünglich 2 Vollgeschossen</u></p> <p>Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre in dem mit 2 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Gemäß der oben bereits genannten Definition eines Staffelgeschosses sieht die Hessische Bauordnung somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiets Gebäude mit 3 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 3-geschossige Gebäude wirken können.</p>

## Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“

## Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
			<p>Das im Internet gezeigte beispielhafte Konzept weist zum Gebäudeinneren hin einen Rücksprung der Außenwände auf. Eine dritte Geschossebene wird seitens der Stadt als städtebaulich grundsätzlich verträglich angesehen. Gründe dafür sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, eine effiziente Ausnutzung der Fläche und die Gewährleistung eines tragfähigen Betriebs der Pflegeeinrichtung. Aus diesen Gründen soll die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass 3 Vollgeschosse zulässig sind. Mögliche Gebäude, die dort neu entstehen können, sollen jedoch nicht höher werden als dies gemäß den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 820 (2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) zulässig war. Daher wird ergänzend die Gebäudehöhe auf 113,5 m über NN (Normalnull) beschränkt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über Gelände. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p> <p><u>Traufhöhe</u></p> <p>Eine Traufhöhe ist nur für die Baugebiete A bis F und nicht für die Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.</p> <p><b>Im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche werden III Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 113,5 m über Normalnull (NN) anstatt II Vollgeschosse festgesetzt</b></p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden um eine Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ ergänzt.</b></p> <p><b>Die Begründung wird entsprechend geändert.</b></p>
57.2		<p>3) Weiter wäre es von bedeutender Wirkung für die nachbarschaftliche Rücksichtnahme, wenn der Innenhof des geplanten Gebäudes verkleinert werden würde, um den Baukörper von den Grundstücksgrenzen wegzuziehen.</p> <p>4) und so einen Bürgersteig und eine Baumreihe in Richtung der Straße „An den Mainwiesen“ zu ermöglichen und</p>	<p>Es wird angeregt, den Abstand des Baukörpers von den Grundstücksgrenzen zu vergrößern.</p> <p>Die geplante Bebauung entspricht den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Ursprungsbebauungsplanes. Die nach der hessischen Bauordnung notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten.</p> <p><b>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</b></p>
57.3		<p>5) die geplante Tiefgarageneinfahrt vom benachbarten Wohnhaus und der Grundstücksgrenze zu entrücken.</p> <p>6) Dadurch könnten, auch auf dieser Seite, die vorhandenen Bäume erhalten bleiben und so den Alleencharakter erhalten, das Gebäude etwas freundlicher in die Umgebung einbinden und die Sicherheit für Fußgänger und Kinder „An</p>	<p>Es wird angeregt, die Lage der geplanten Tiefgarageneinfahrt zu verändern und die vorhandenen Bäume zu erhalten.</p> <p><b>Die Planung der Tiefgarage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da eine solche nicht festgesetzt ist.</b></p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		den Mainwiesen“ zu verbessern.	<p>Wenn beim Bau des Gebäudes Bäume wegfallen, hat ein Ausgleich für die wegfallenden Bäume durch die zu pflanzenden Bäume zu erfolgen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die festgesetzte Anzahl der Bäume zu pflanzen und den angestrebten Alleencharakter der Straßen zu erhalten, bleiben unverändert.</p> <p><b>Die Anregung zur Tiefgaragenzufahrt wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p><b>Bezüglich der vorhandenen Bäume wird zur Klarstellung die Begründung im Kapitel 5.2 „Rechtskräftige Bebauungspläne“ und in Kapitel 13 „Inhalt der Änderungen“ geändert.</b></p>
57.4		7) Ferner sollte ein schallschutztechnisches Gutachten für die Einfahrt erstellt werden, damit keine Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen für Bewohner und Anwohner entstehen und der Einfahrtbereich so gestaltet werden, daß zu keiner Zeit Kinder und Passanten durch „einfliegende Fahrzeuge“ gefährdet werden („gerade Einflugschneise“ aus Richtung Mainzer Str.).	<p>Es wird angeregt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und den Einfahrtbereich einer Tiefgarage gefahrlos zu gestalten.</p> <p><b>Die Planung der Tiefgarage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da eine solche nicht festgesetzt ist.</b></p> <p><b>Die Hinweise bzgl. Sicherheit und Lärm sind im Zuge der Ausführungsplanung zu beachten</b></p>
57.5		8) Weiter sollten erhöhte Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude selbst vorgenommen werden, damit nachbarschaftliche Konflikte durch spielende Kinder und den Lebensstil von Jugendlichen nicht heraufbeschworen werden und die Gesundheit/Lebensqualität der Bewohner der Pflegeeinrichtung dadurch nicht beeinträchtigt wird.	<p>Es wird angeregt, erhöhte Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude selbst anzunehmen.</p> <p>Da spielende Kinder nach Immissionsschutzgesetz keine Immissionen im Sinne des Gesetzes verursachen, brauchen keine erhöhten Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden</p> <p>Der Lärm spielender Kinder ist von den Bewohnern des Alters- und Pflegeheims als sozial adäquat zu akzeptieren.</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p>
57.6		<p>9) Der verbleibende Grünbereich sollte so gestaltet werden, dass ältere Kinder und Jugendliche, wie heute auch üblich, weiterhin darauf spielen können. Dieses wäre nunmehr der einzige Bereich, innerhalb der Bebauung, neben dem Kleinkinderspielplatz, auf dem sie sich frei bewegen könnten.</p> <p>Ich vermute, dass diese, einfach umsetzbaren Maßnahmen, ein deutliches Signal wären, um den teilweise entmutigten und enttäuschten Anwohnern ein Eingehen auf deren Bedürfnisse zu signalisieren. Ich denke, dass es genügend Spielräume gibt, um eine dem Gemeinwohl dienende Fläche, auch bei</p>	<p>Es wird angeregt, die verbleibende Grünfläche als Spielbereich zu gestalten.</p> <p>Es ist nicht notwendig nördlich des geplanten Alten- und Pflegeheims eine Spielfläche zu gestalten, da im Norden bereits ein Spielplatz vorhanden ist. Jugendliche haben in Klein-Auheim alternative Flächen für Sport und Spiel zur Verfügung. Ebenso sind im Umfeld des Plangebiets Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorhanden.</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		einer Verkleinerung des Gebäudes, so zu gestalten, dass - alle Interessengruppen - damit zufrieden sein können.	
57.7		10) Eine Möglichkeit könnte sein, vom Verkauf des Grundstücks abzusehen und die Gemeinbedarfsfläche im städtischen Eigentum zu halten und über den Pachtsatz, einen für alle beteiligten, zufriedenstellenden Ansatz zu ermöglichen.	Es wird angeregt vom Verkauf des Grundstücks abzusehen und die Gemeinbedarfsfläche im städtischen Eigentum zu halten. <b>Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</b>
57.8		Ich fordere Sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen, die heutigen Planentwürfe noch einmal zu überprüfen und die eingebrachten Gesichtspunkte, der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, in das weitere Verfahren einzubringen.	Es wird angeregt, keine Änderung am Bebauungsplan vorzunehmen, die heutigen Planentwürfe zu überprüfen und die eingebrachten Gesichtspunkte der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu berücksichtigen. <u>Änderung des Bebauungsplans</u> <b>Der Anregung, keine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, wird nicht entsprochen.</b> Im Plangebiet ist bisher eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es jedoch immer der Angabe der Zweckbestimmung. Da nun eine konkrete Planung vorliegt, auf der Fläche eine Anlage für betreutes und pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege zu errichten, soll die Festsetzung in „Alters- und Pflegeheim“ nun konkretisiert werden. Aus diesem Grund besteht für einen Teil des Bebauungsplans Nr. 820 nun ein Planungserfordernis. <u>Änderung der heutigen Planentwürfe</u> <b>Die Änderung der Planentwürfe ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</b> Da der Bebauungsplan aufgrund seiner Eigenschaft als Angebotsbebauungsplan kein konkretes Planvorhaben festsetzt, kann durch die Bebauungsplanänderung der konkrete Planentwurf nicht geändert werden. Eine Planung muss sich zukünftig an den Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung halten. <u>Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme</u> Für den Aspekt nachbarschaftliche Rücksichtnahme wird wie für alle anderen relevanten Aspekte eine ordnungsgemäße Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen. So werden die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Siehe Nr. 57.1 ff. <b>Die Begründung wird in Kapitel 1 „Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung“ geändert.</b>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
58	<b>Bürger 2 (b)</b>	Schreiben vom 25.10.2019 Az.: ohne	
		<p>Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom 26.09.2019. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>Ich widerspreche, wegen besonderer Belastungen, einem Absehen von Umweltprüfungen und eines Umweltberichtes und den Darstellungen der Punkte 7.11 („Flächenverbrauch wird außerhalb der Bebauung gespart“) und 12 des o.g. Änderungsverfahrens, aus folgenden Gründen:</p>	
58.1		Die ursprünglich großen Vogelschwärme (insb. Schwalben) sind sehr klein geworden. Dass die aktuelle, enge Bebauung vermutlich einen Beitrag dazu leistet, kann vermutlich nicht von der Hand gewiesen werden. In Folge sind in den letzten Jahren, vor allem in den beiden letzten, heißen Sommern, Vorkommen von Schädlingen wie Stechmücken, Stallfliegen und Junikäfer sehr stark angestiegen.	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die enge Bebauung Auswirkungen auf den Vogelbestand hat.</p> <p>Bei der Einschätzung des Vogelbestandes handelt es sich lediglich um eine subjektive Einschätzung. Wenn es durch das Bauvorhaben zu einer Verdrängung der vorhandenen Vögel kommt, so ist dies nicht erheblich und beeinträchtigend. Diese Vögel finden in der näheren Umgebung neue Lebensräume.</p> <p><b>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
58.2		Da zu erwarten ist, dass Baukörper in den Schwankungsbereich des Grundwassers gelangen, sollte auch hier entsprechende Auswirkung (Giftstoffe und Grundwasserbeeinflussung) geprüft und entsprechende Genehmigungsverfahren eingeleitet werden.	<p>Es werden Bedenken wegen möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser vorgetragen.</p> <p>Beim Bau müssen alle einschlägigen Vorschriften eingehalten werden. Ebenso müssen alle notwendigen Genehmigungen eingeholt werden.</p> <p><b>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
58.3		Die aktuell, enge Bebauung führt bereits heute, deutlich spürbar, in den heißen Sommern, zu einer hohen Hitzeentwicklung durch Aufheizung und Wärmeabstrahlung der Bausubstanz. Hier sollten Ergebnisse aus der Projektarbeit „Klimafolgenanpassung in Großauheim - Fokus Gesundheit“ berücksichtigt und in die Planungen implementiert werden. Ferner sollten die Prognosen der Klimaschutzkonferenz vom 28.08.2017 des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie und die Publikation „Der globale Klimawandel und die Folgen für die Kommunen in Hessen“ des Deutschen Wetterdienstes bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt werden.	<p>Es wird angeregt, Ergebnisse und Prognosen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt Hanau hat als Klima-Kommune besonderes Interesse die in der Stellungnahme angesprochenen Aspekte zu berücksichtigen.</p> <p>Die klimatischen Belastungen können insbesondere durch die festgesetzten und vorhandenen Bäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die ebenfalls geplante Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.</p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
58.4		Das geplante, große und blockartige Gebäude wird vermutlich die - letzte Frischluftschneise - für das Wohngebiet schwächen und die Versiegelung der Grünfläche wird für zusätzliche Wärmespeicher sorgen bzw. Entlastung durch die heute vorhandene Grünfläche aus dem Gebiet nehmen.	<p>Es werden Bedenken wegen der Bebauung einer Frischluftschneise und der Auswirkungen vorgetragen.</p> <p>Laut Klimagutachten der Stadt Hanau liegt das Plangebiet in einem thermischen Belastungsraum. Die Fläche stellt keine Frischluftschneise dar. Diese befinden sich erst weiter nördlich entlang des Mains.</p> <p>An heißen Sommertage liegt in dem bebauten Gebiet bereits jetzt eine intensive Wärmebelastung vor, die durch die geplanten baulichen Änderungen keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Werten in der Umgebung erwarten lassen. In den Tagstunden kann durch die verbliebene Grünfläche nördlich des Gebäudes auch weiterhin die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden, z.B. unter großkronigen Bäumen.</p> <p>Die gefühlte Hitzebelastung kann durch die festgesetzten und vorhandenen Bäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die ebenfalls geplante Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 12 „Allgemeiner Klimaschutz“ geändert.</b></p>
58.5	Ich fordere Sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Umweltprüfung dennoch vorzunehmen und nachvollziehbar für die Bürgerschaft zu dokumentieren.		<p>Es wird angeregt, eine Umweltprüfung durchzuführen.</p> <p>Die Stadt hat sich aufgrund der innerörtlichen Lage und da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB entschieden.</p> <p>Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, wie den Bebauungsplan 820.1 "1. Änderung Im Mühlfeld", regelt das Baugesetzbuch, dass von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen wird.</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p>
59	<b>Bürger 2 (c)</b>	Schreiben vom 28.10.2019 Az.: ohne	
	Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom 26.09.2019. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:		

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
59.1		<p>Im Schreiben zur o.g. Änderung wird im Punkt 5.2 die im aktuellen Bebauungsplan enthaltene Angabe zur Bepflanzung des Geländes mit angestrebtem Alleencharakter nicht aufgeführt, bzw. steht die ergänzte Aussage „Anpflanzen von Bäumen am West- und Ostrand“ im Widerspruch dazu. Weiter ist diese Änderung nicht in Punkt 13 der Begründung enthalten und kann so von der Bürgerschaft als Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplanes, leicht übersehen werden.</p> <p>Diese Gestaltungsform mit Alleencharakter ist in der aktuell gültigen Fassung des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.5 enthalten und in der Umsetzung im Wohngebiet vorhanden. Dieser ermöglicht eine Anpassung an Erfordernisse durch Grundstücksteilung durch zuständige Stellen, jedoch ist die Anzahl der Bäume und der angestrebte Alleencharakter beizubehalten.</p> <p>Der aktuell veröffentlichte Entwurf für das geplante Altenpflegeheim berücksichtigt diese Gestaltungsform in keiner Weise bzw. bricht diese, aktuell gültige Regelung sogar auf.</p> <p>Ich fordere Sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Einhaltung dieser Regelung sicherzustellen.</p>	<p>Es wird angeregt, fehlende bzw. widersprüchliche Angaben zur Bepflanzung zu ergänzen.</p> <p>Wenn beim Bau des Gebäudes Bäume wegfallen, hat ein Ausgleich für die wegfallenden Bäume durch die zu pflanzenden Bäume zu erfolgen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die festgesetzte Anzahl der Bäume zu pflanzen und den angestrebten Alleencharakter der Straßen zu erhalten, bleiben unverändert.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung im Kapitel 5.2 „Rechtskräftige Bebauungspläne“ und in Kapitel 13 „Inhalt der Änderungen“ geändert.</b></p>
60	<b>Bürger 2 (d)</b>	Schreiben vom 28.10.2019 Az.: ohne	
60.1		<p>Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am o.g. Bebauungsplan vom 26.09.2019. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>Die Änderungen des Bebauungsplanes werden auf ein Konstrukt aus Investor und Betreiber ausgelegt welches sich, meiner Auffassung nach, nicht mit aktuellem Recht vereinbaren lässt.</p> <p>Definition zu Gemeinbedarfsflächen: „Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen und - jeglichem privaten Gewinnstreben - entzogen sind“ (vgl. u.A. Nr. 5.1 Abs. 2 WertR 2006).</p> <p>Nach meinem Wissensstand beabsichtigt die Stadt Hanau, das zu Grunde liegende Gelände, an die Firma Mainwiesen GmbH zu verkaufen, welche eine</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass aufgrund des privaten Gewinnstrebens die geplante Nutzung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entgegensteht.</p> <p>Es wird der Behauptung widersprochen, dass eine geplante Errichtung durch die mainwiesen GmbH einer Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf entgegensteht.</p> <p>Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche fußt auf einem Gemeinwohlbezug, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit, unabhängig von der Rechtsform des Trägers einer Einrichtung oder Anlage, zu Grunde liegt. Der Caritasverband Offenbach/Main e.V. plant den Betrieb einer Anlage für betreutes Wohnen, pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege.</p> <p><b>Den Bedenken wird widersprochen.</b></p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>Untergesellschaft der Unternehmensgruppe Rudolph aus Obertshausen ist, die, nach meinem Wissensstand (vgl. Aussagen in der letzten Bürgerversammlung zum Thema), von der Planung bis zur Bauausführung mit ihren Untergesellschaften beteiligt ist und später auch die Vermietung des Grundstücks und des geplanten Gebäude an den Betreiber organisiert.</p> <p>Meiner Auffassung nach sind sämtliche beteiligte Gesellschaften genannter Firmengruppe, privatrechtliche Unternehmen, welche, wie es im allgemeinen Geschäftsleben üblich ist, einem entsprechenden Gewinnstreben unterliegen. Wenn dem so ist, dann darf der Verkauf des Grundstücks und das nachfolgende Konstrukt für den Betrieb nicht stattfinden, weil es gegen geltendes Recht verstößt.</p> <p>Sollte dieser Widerspruch nicht unmittelbar mit dem o.g. Vorgang zu bearbeiten sein, so bitte ich sie diese an verantwortliche Stelle weiterzuleiten und mir den Ansprechpartner und ggf. Referenz zum Auffinden des Vorgangs mitzuteilen.</p> <p>Ich fordere Sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p>	
61	<b>Bürger 2 (e)</b>	Schreiben vom 29.10.2019 Az.: ohne	
61.1		<p>Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am o.g. Bebauungsplan vom 26.09.2019. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>Ich widerspreche den dargestellten Änderungen und insb. der Hauptänderung der Zweckbestimmung der zugrundeliegenden Gemeinbedarfsfläche (BauGB nach §9 Abs. 1 Nr. 5), welche als - alleinige Änderung - unter Punkt 13. im Schreiben zu o.G. Änderung aufgeführt wird, da diese nicht notwendig ist.</p> <p>Bereits gern. BauGB §5 Abs. 2 Nr. 2 ist eine entsprechende Nutzungsweise zulässig, somit ist der Zweck der Änderung hinfällig und der damit verbundene Änderungsaufwand unnötig und somit vermeidbar!</p> <p>Eine Zweckeingrenzung ist nicht sinnvoll und verhindert alternative Nutzungsmöglichkeiten, da man so die Nutzung sehr stark einschränkt und im Falle eines Abspringens des Investors oder des Betreibers bzw. der Feststellung,</p>	<p>Es werden Bedenken, wegen der fehlenden Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans vorgetragen.</p> <p>Im Plangebiet ist bisher eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es jedoch immer der Angabe der Zweckbestimmung. Da nun eine konkrete Planung vorliegt, auf der Fläche eine Anlage für betreutes und pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege zu errichten, soll die Festsetzung in „Alters- und Pflegeheim“ nun konkretisiert werden.</p> <p>Aus diesem Grund besteht für einen Teil des Bebauungsplans Nr. 820 nun ein Planungserfordernis.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung in Kapitel 1 „Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung“ geändert.</b></p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>dass die Bebauung nicht wie geplant durchführbar ist oder der Betrieb der Anlage in Zukunft eingestellt wird und bei anderweitiger Nutzung die Zweckeinschränkung wieder aufgehoben werden müsste und somit weitere Verwaltungskapazität verschwendet würde.</p> <p>Ich fordere Sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p>	
62	Bürger 3	Schreiben vom 27.10.2019 Az.: ohne	
		<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan erheben wir hiermit fristgerecht Widerspruch in folgenden Punkten.</p> <p>Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser mit folgender Begründung:</p>	
62.1		<p>1) Im existierenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ vom 29.03.1999 ist die Fläche, auf die sich die Bauplanänderung bezieht, als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. D.h. auf solchen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Allgemeinheit dienen, beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, soziale oder kulturelle Gebäude und Einrichtungen. Wenn hier also eine Anlage gebaut werden soll, die der Allgemeinheit dient, dann ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.</p>	<p>Es werden Bedenken, wegen der fehlenden Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans vorgetragen.</p> <p>Im Plangebiet ist bisher eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es jedoch immer der Angabe der Zweckbestimmung. Da nun eine konkrete Planung vorliegt, auf der Fläche eine Anlage für betreutes und pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege zu errichten, soll die Festsetzung in „Alters- und Pflegeheim“ nun konkretisiert werden.</p> <p>Aus diesem Grund besteht für einen Teil des Bebauungsplans Nr. 820 nun ein Planungserfordernis.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung in Kapitel 1 „Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung“ geändert.</b></p>
62.2		<p>2) Die Stadt Hanau hat bzw. hat vor, das betreffende Flurstück der Bauplanänderung (nachfolgend Grundstück genannt) zu verkaufen. Der Verkauf soll an ein Privatunternehmen gehen, das eine Anlage baut und vermietet. Der Verkauf der Fläche an ein Privatunternehmen, das gewinnorientiert wirtschaftet, widerspricht unserer Meinung nach der im gültigen Bebauungsplan festgelegten Bezeichnung „Gemeinbedarf“.</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass aufgrund des privaten Gewinnstrebens die geplante Nutzung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entgegensteht.</p> <p>Es wird der Behauptung widersprochen, dass eine geplante Errichtung durch die Mainwiesen GmbH einer Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf entgegensteht.</p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
			<p>Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche fußt auf einem Gemeinwohlbezug, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit, unabhängig von der Rechtsform des Trägers einer Einrichtung oder Anlage, zu Grunde liegt. Der Caritasverband Offenbach/Main e.V. plant den Betrieb einer Anlage für betreutes Wohnen, pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege.</p> <p><b>Den Bedenken wird widersprochen.</b></p>
62.3		<p>3) Wir widersprechen weiterhin, dass die Bauplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Es ist nicht begründet, warum z.B. von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden kann. Seit dem Inkrafttreten des existierenden Bebauungsplans sind 20 Jahre vergangen und bzgl. der Umwelt gab es in dieser Zeit einige neue Erkenntnisse (Grundwasserverfrachtung von Schadstoffe der ehemaligen Fabrik für Gummiprodukte, sowie Angaben unter Punkt 7.), deren Relevanz zu prüfen ist.</p>	<p>Es wird angeregt, eine Umweltprüfung durchzuführen.</p> <p>Die Stadt hat sich aufgrund der innerörtlichen Lage und da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB entschieden.</p> <p>Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, wie den Bebauungsplan 820.1 "1. Änderung Im Mühlfeld", regelt das Baugesetzbuch, dass von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen wird.</p> <p><b>Den Bedenken wird widersprochen.</b></p>
62.4		<p>4) Die von den Anwohnern mehrfach angefragte Analyse, die den zusätzlichen Bedarf an Pflegeinfrastruktur aufzeigt, gibt es bis heute nicht. Deshalb gibt es keinen objektiven Grund, die Gemeinbedarfsfläche auf diese Nutzungsart festzulegen. Weiterhin ist anzumerken, dass z.B. Bremen in einem Leitsatz festgelegt hat, dass ein erhöhter Bedarf an einer Gemeinbedarfseinrichtung laut dem Beschluss des BVERWG (BVERWG Beschluss, BVerwG 4 BN 72.00) keine Voraussetzung im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist, eine Fläche hierfür städtebaulich zu entwickeln.</p>	<p>Es werden Bedenken, wegen des fehlenden Bedarfs für Pflegeinfrastruktur vorgebracht.</p> <p>Zunächst einmal ist festzustellen, dass das zitierte Urteil nicht einschlägig ist, da es sich auf eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB aus dem Besonderen Städtebaurecht bezieht, das bei der Entwicklung der Anlage für betreutes Wohnen, pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege nicht angewendet wird.</p> <p>Der Bedarf an Pflegeinfrastruktur ist eindeutig vorhanden.</p> <p>Im Stadtteil Klein-Auheim gibt es bislang noch kein Wohn- und Pflegeangebot für Seniorinnen und Senioren, obwohl dort rund 1.500 Menschen leben, die älter als 65 Jahre sind. Rund 400 Menschen sind über 80 Jahre alt. Die Zahl der Seniorinnen und Senioren ist in den letzten 5 Jahren überdurchschnittlich schnell angestiegen:</p> <p>Während die Zahl der Klein-Auheimerinnen und Klein-Auheimer seit 2013 insgesamt um 1,2 % anstieg, nahm die Zahl der über 65-Jährigen um 2,1 % zu. Die Zahl der über 80-Jährigen stieg jedoch um 15,7 %. Damit wird deutlich, dass im Stadtteil dringend Angebote geschaffen werden müssen.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung in Kapitel 1 „Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung“ geändert.</b></p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
62.5		<p>5) Im Punkt 5.2 der Begründung zur Bauplanänderung sind Punkte angegeben, die so nicht im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten sind. Es fehlt in der Begründung die Angabe, dass „die Anzahl der Bäume und der angestrebte Alleencharakter der Straße“ beizubehalten sind. Auch aus diesem Grund widersprechen wir der Bauplanänderung.</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die Angaben in der Begründung bezüglich der Anzahl der Bäume und des angestrebten Alleencharakter der Straße unvollständig sind.</p> <p>Wenn beim Bau des Gebäudes Bäume wegfallen, hat ein Ausgleich für die wegfallenden Bäume durch die zu pflanzenden Bäume zu erfolgen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die festgesetzte Anzahl der Bäume zu pflanzen und den angestrebten Alleencharakter der Straßen zu erhalten, bleiben unverändert.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung im Kapitel 5.2 „Rechtskräftige Bebauungspläne“ und in Kapitel 13 „Inhalt der Änderungen“ geändert.</b></p>
62.6		<p>6) Ein weiterer Punkt ist der Straßenverkehr. Wir widersprechen der Aussage in Punkt 8.1 der Begründung der Bauplanänderung, dass es keinen Durchgangsverkehr im Wohngebiet gibt.</p> <p>Es fahren täglich Fahrzeuge durch das Wohngebiet, die somit die Ampelkreuzung Mainzer Straße/ Geleitstraße umfahren. Durch den Bau einer Anlage, in der Menschen wohnen, arbeiten oder Besucher kommen, ist definitiv mit einem Anstieg des Straßenverkehrs und der Geräuschbelastung zu rechnen und zwar proportional zur Größe der Anlage bzw. zur Anzahl der Bewohner, Angestellten, Lieferanten und Besucher.</p>	<p>Es werden Bedenken wegen der Formulierung in der Begründung bzgl. Durchgangsverkehr vorgetragen.</p> <p>Die Begründung wird bezüglich der Aussage zum Durchgangsverkehr entsprechend geändert.</p> <p>Das festgesetzte Alters- und Pflegeheim wird Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Hierbei ist im Vergleich zum jetzigen Bestand jedoch nur mit einer geringen Erhöhung auf den vorhandenen Straßen zu rechnen. Darauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung in Kapitel 8.1 „Straßenverkehr geändert.</b></p>
62.7		<p>7) Aus unserer Sicht ist nicht ersichtlich, dass die Bauplanänderung den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht wird. Die Größe der geplanten Anlage (siehe Konzept des Caritasverbands auf der Internetseite der Stadt Hanau) weist eine sehr große Außenfläche auf (Ausreizung der Gebäudegröße nach Bebauungsplan), die eine wesentlich höhere Wärmeabstrahlung verursacht als eine kleinere Anlage.</p> <p>Weiterhin sind sowohl die existierenden als auch die geplanten Bäume am Ost- und Westrand, die eine Wärmeabstrahlung zu den umliegenden Wohnhäusern kompensieren könnten, in der geplanten Anlage nicht vorhanden. Beide Punkte wirken sich negativ auf die Umwelt und das Mikroklima im Wohngebiet aus. Weiterhin ist dadurch die einzige Frischluftschneise in das Wohngebiet deutlich verkleinert.</p>	<p>Es werden Bedenken wegen der Bebauung einer Frischluftschneise und der klimatischen Auswirkungen von in der Planung nicht vorhandenen Bäumen vorgetragen.</p> <p>Laut Klimagutachten der Stadt Hanau liegt das Plangebiet in einem thermischen Belastungsraum. Die Fläche stellt keine Frischluftschneise dar. Diese befinden sich erst weiter nördlich entlang des Mains.</p> <p>An heißen Sommertagen liegt in dem bebauten Gebiet bereits jetzt eine intensive Wärmebelastung vor, die durch die geplanten baulichen Änderungen keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Werten in der Umgebung erwarten lassen. In den Tagstunden kann durch die verbliebene Grünfläche nördlich des Gebäudes auch weiterhin die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden, z.B. unter großkronigen Bäumen.</p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
			<p>Die gefühlte Hitzebelastung kann durch die festgesetzten und vorhandenen Bäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die ebenfalls geplante Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.</p> <p>Siehe auch Nr. 62.5.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 12 „Allgemeiner Klimaschutz“ geändert.</b></p>
62.8	<p>8) Wir sehen es nicht als gegeben an, dass die Bauplanänderung „lediglich“ eine Ergänzung durch Konkretisierung ist.</p> <p>Der Umfang und die Höhe der geplanten Anlage zeigen eine architektonische Auslegung der Baupläne, die ein möglichst großes und rentables Objekt ergeben. Dabei werden das städtische Aussehen und die Auswirkungen auf das Wohngebiet nicht berücksichtigt. Die Wahrung der Verhältnismäßigkeit ist dadurch nicht gegeben. Mit einer solchen großen Anlage verliert unser Wohngebiet an Attraktivität.</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass das geplante Bauvorhaben unverhältnismäßig groß und hoch ist, Auswirkungen auf das Wohngebiet nicht berücksichtigt werden und das Wohngebiet an Attraktivität verliert.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan lässt bereits jetzt eine bis zu dreigeschossige Bebauung in einem großzügigen Baufenster zu.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Wohngebiet und dessen Attraktivität werden nicht erwartet.</p> <p><b>Den Bedenken wird widersprochen.</b></p>	
62.9	<p>9) Schließlich zweifeln wir an, dass die geplante Anlage die Vorgaben des Bebauungsplans - sowohl des existierenden als auch des geänderten - erfüllt. Z.B. ist das oberste, dritte Geschoss der geplanten Anlage am Nordrand nach unseren Recherchen als Vollgeschoss zu werten, womit die maximal erlaubte Vollgeschosszahl von zwei Vollgeschossen, die im Bebauungsplan festgelegt ist, überschritten ist.</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die geplante Bebauung in Bezug auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dem Bebauungsplan widerspricht.</p> <p><u>Gebäudeteil mit 3 Vollgeschossen</u></p> <p>Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 wäre in dem mit 3 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Laut § 2 (5) Hessischer Bauordnung ist ein Staffelgeschoss ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Bauordnung sieht somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiet Gebäude mit 4 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 4-geschossige Gebäude wirken können.</p> <p>Das im Internet gezeigte beispielhafte Konzept weist im 3-geschossigen Gebäudeteil an der westlichen und östlichen Außenwand einen Rücksprung im obersten Geschoss auf. Es hält somit die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 820 und des neuen Bebauungsplans Nr. 820.1 mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ein.</p> <p><u>Gebäudeteil mit ursprünglich 2 Vollgeschossen</u></p>	

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre in dem mit 2 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Gemäß der oben bereits genannten Definition eines Staffelgeschosses sieht die Hessische Bauordnung somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiets Gebäude mit 3 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 3-geschossige Gebäude wirken können.</p> <p>Das im Internet gezeigte beispielhafte Konzept weist zum Gebäudeinneren hin einen Rücksprung der Außenwände auf. Eine dritte Geschossebene wird seitens der Stadt als städtebaulich grundsätzlich verträglich angesehen. Gründe dafür sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, eine effiziente Ausnutzung der Fläche und die Gewährleistung eines tragfähigen Betriebs der Pflegeeinrichtung. Aus diesen Gründen soll die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass 3 Vollgeschosse zulässig sind. Mögliche Gebäude, die dort neu entstehen können, sollen jedoch nicht höher werden als dies gemäß den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 820 (2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) zulässig war. Daher wird ergänzend die Gebäudehöhe auf 113,5 m über NN (Normalnull) beschränkt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über Gelände. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p> <p><b>Im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche werden III Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 113,5 m über Normalnull (NN) anstatt II Vollgeschosse festgesetzt</b></p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden um eine Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ ergänzt.</b></p> <p><b>Die Begründung wird entsprechend geändert.</b></p>	
62.10	<p>Sollten einzelne Begründungen dieses Widerspruchs unwirksam sein, bleiben die restlichen Begründungen des Widerspruchs in ihrer Wirksamkeit unberührt.</p> <p>Wir fordern Sie auf, unsere dargelegten Gründe des Widerspruchs zu berücksichtigen, Ihre Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p>	<p><b>Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen erfolgt unter Punkt 62.1 bis 62.9</b></p>	

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
63	Bürger 4	Schreiben vom 29.10.2019 Az.: ohne	
	Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan „Im Mühlfeld“ vom 06.11.2017. Da wir als direkte Anwohner von der geplanten Änderung betroffen sind, widersprechen wir dieser mit folgender Begründung:		
63.1	In den Unterlagen, insbesondere in der Begründung zum Entwurf, wird an keiner Stelle Bezug auf wasserrechtliche Belange genommen, wie sie im Hessischen Wassergesetz (HWG) geregelt sind.  Wir - als Anrainer des Baugrundstückes - vermissen eine Berücksichtigung folgender Aspekte, die sich im Wesentlichen aus den wasserrechtlichen Anforderungen an Baumaßnahmen im Grundwasser ergeben: Bauen im Grundwasser gilt nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG §§ 8, 9) und den ergänzenden Landesgesetzen als Gewässerbenutzung, die einer wasserbehördlichen Aufsicht unterliegt.  Eine solche wasserrechtliche Erlaubnis liegt nicht vor. Was ständig oder zeitweise in das Grundwasser eintaucht, beeinflusst es auch.		Es werden Bedenken wegen möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser vorgebracht.  Beim Bau müssen alle einschlägigen Vorschriften eingehalten werden. Ebenso müssen alle notwendigen Genehmigungen eingeholt werden.  <b>Die Bedenken betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und werden zur Kenntnis genommen.</b>
63.2	Ist bei der Planung der Baumaßnahmen, insbesondere was die Tiefgarage betrifft, darauf geachtet worden, dass durch die Tiefbaumaßnahmen Schäden an angrenzenden Gebäuden auftreten können?  Der Bau einer Tiefgarage wird durch die erforderliche Grundwasserabsenkung eine Erhöhung der Grundwasserströmung nach sich ziehen, die wiederum Schäden an umliegenden Gebäuden anrichten können. Das Absenken, Aufstauen oder Umleiten des Grundwassers durch Bauwerke bedarf einer behördlichen Zulassung. Diese wurde nicht eingeholt.  Bei der Modernisierung des Damms sind beispielsweise Dokumentationsmaßnahmen ergriffen worden, um etwaige Schäden zu identifizieren. Ist dies auch an unseren Häusern und Gebäuden vorgesehen?  Ohne eine fundierte wasserrechtliche Erlaubnis, widersprechen wir dem geplanten Bauvorhaben, da das Grundstück „Am Mühlfeld“ nur etwa 400 m vom Main entfernt und der Grundwasserspiegel dementsprechend hoch ist. Dem Bauvorhaben einer Tiefgarage in diesem Gebiet sollte dringend eine wasserrechtliche Erlaubnis vorangehen. Wichtig ist, dass geprüft wird, ob durch das Bauvorhaben Schäden an angrenzenden Gebäuden auftreten können. Sollte		Es werden Bedenken vorgetragen, dass durch den Bau einer Tiefgarage Schäden an vorhandenen Gebäuden entstehen können.  Für den Bau des konkreten Projekts wird ein geotechnisches Gutachten erstellt werden, in dem die Baugrund- und Grundwassersituation untersucht wird.  Beim Bau werden die einschlägigen Richtlinien und Vorschriften eingehalten, um zu gewährleisten, dass es nicht zu Schäden an umliegenden Gebäuden kommt. Falls notwendig, werden im Vorfeld der Baumaßnahmen Beweissicherungsmaßnahmen durchgeführt und es werden ggf. Regelungen zum Schadensersatz vereinbart.  <b>Die Bedenken betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und werden zur Kenntnis genommen.</b>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		dies nicht der Fall sein, sollte dies auch bewiesen werden können. Außerdem sollte es ein Gutachten geben, dass kein bleibender Eingriff in das Grundwasser erfolgt.	
64	Bürger 5 (a)	Schreiben vom 29.10.2019 Az.: ohne	
		<p>Aktuell liegt im Bauamt die Änderung der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche aus. Änderung von nicht zweckbestimmt in Alters- und Pflegeheim. Die Einspruchsfrist endet am 30.10.2019. Diese Gelegenheit wollen wir nutzen um unsere Bedenken und Einsprüche geltend zu machen.</p> <p>Wir widersprechen dem Verkauf der Gemeinbedarfsfläche auf der das Alten- und Pflegeheim entstehen soll durch die Stadt Hanau an einen privaten Investor.</p> <p>Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen und - jeglichem privaten Gewinnstreben - entzogen sind.</p> <p>Bei einem Verkauf an einen privaten Investor, in diesem Fall wohl die dafür gegründete Mainwiesen GmbH, ist von einem Gewinnstreben auszugehen.</p> <p>Die Mainwiesen GmbH wurde zu folgendem Zweck gegründet: Der Erwerb des Grundstücks Gemarkung Klein-Auheim, Flur 1 Flurstück 2179, An den Mainwiesen sowie dessen Bebauung, Vermietung und Verwaltung.</p> <p>Dabei ist es unerheblich ob tatsächlich Gewinne erwirtschaftet werden oder nicht. Bei einem privaten Investor muss von einem Gewinnstreben ausgegangen werden. Dabei ist es auch unerheblich, dass die Caritas als voraussichtlicher Betreiber des Alten- und Pflegeheims nicht gewinnorientiert arbeiten wird. Es ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Gewinne über die Vermietung an den Betreiber erwirtschaftet werden. Das widerspricht der Definition einer Gemeinbedarfsfläche.</p> <p>Bitte bestätigen sie uns den Erhalt des Widerspruchs.</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass aufgrund des privaten Gewinnstrebens die geplante Nutzung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entgegensteht.</p> <p>Es wird der Behauptung widersprochen, dass eine geplante Errichtung durch die mainwiesen GmbH einer Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf entgegensteht.</p> <p>Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche fußt auf einem Gemeinwohlbezug, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit, unabhängig von der Rechtsform des Trägers einer Einrichtung oder Anlage, zu Grunde liegt. Der Caritasverband Offenbach/Main e.V. plant den Betrieb einer Anlage für betreutes Wohnen, pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege.</p> <p><b>Den Bedenken wird widersprochen.</b></p>

## Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“

## Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
65	Bürger 5 (b)	Schreiben vom 29.10.2019 Az.: ohne	
	<p>Der aktuell gültige Bebauungsplan sieht eine alleinartige Bepflanzung mit Bäumen der Straße An den Mainwiesen vor. Derzeit ist das auch nicht der Fall, doch wird das kompensiert durch den alleinartigen Charakter des Fußweges über die Wiese.</p> <p>Sollte der Bau des Alten- und Pflegeheims mit Grenzbebauung erfolgen, so ist der alleinartige Charakter nicht umsetzbar. Da der Bau des Alten- und Pflegeheims somit dem Bebauungsplan widerspricht, widersprechen wir dem Bau des Alten- und Pflegeheims.</p> <p>Bitte bestätigen sie uns den Erhalt des Widerspruchs.</p>		<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die festgesetzte alleinartige Bepflanzung mit Bäumen der Straße An den Mainwiesen durch den Bau des Alten- und Pflegeheims nicht umsetzbar ist.</p> <p>Wenn beim Bau des Gebäudes Bäume wegfallen, hat ein Ausgleich für die wegfallenden Bäume durch die zu pflanzenden Bäume zu erfolgen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die festgesetzte Anzahl der Bäume zu pflanzen und den angestrebten Alleincharakter der Straßen zu erhalten, bleiben unverändert.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung im Kapitel 5.2 „Rechtskräftige Bebauungspläne“ und in Kapitel 13 „Inhalt der Änderungen“ geändert.</b></p>
66	Bürger 5 (c)	Schreiben vom 29.10.2019 Az.: ohne	
	<p><b>Bedenken, dass die festgesetzte Vollgeschosszahl überschritten wird:</b></p> <p>Der aktuell gültige Bebauungsplan sieht auf der Wiese auf der das Alten- und Pflegeheim entstehen soll im vorderen Bereich der Wiese maximal eine dreistöckige Bebauung vor und im hinteren Bereich maximal eine zweistöckige Bebauung.</p> <p>Auf der Internetseite der Stadt Hanau (<a href="https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/Projekte/2019-09-06_klein_auheim.pdf">https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/Projekte/2019-09-06_klein_auheim.pdf</a>) ist jedoch eindeutig zu sehen, dass in den entsprechenden Bereichen vier- bzw. dreistöckig gebaut werden soll. Das widerspricht dem aktuellen Bebauungsplan.</p> <p>Deshalb widersprechen wir der ausgelegten Nutzungsänderung und widersprechen dem Bau des Alten- und Pflegeheims.</p> <p>Bitte bestätigen sie uns den Erhalt des Widerspruchs.</p>		<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die geplante Bebauung in Bezug auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dem Bebauungsplan widerspricht.</p> <p><u>Gebäudeteil mit 3 Vollgeschossen</u></p> <p>Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 wäre in dem mit 3 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Laut § 2 (5) Hessischer Bauordnung ist ein Staffelgeschoss ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Bauordnung sieht somit vor, dass in diesem Teil des Plangebietes Gebäude mit 4 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 4-geschossige Gebäude wirken können.</p> <p>Das im Internet gezeigte beispielhafte Konzept weist im 3-geschossigen Gebäudeteil an der westlichen und östlichen Außenwand einen Rücksprung im obersten Geschoss auf. Es hält somit die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 820 und des neuen Bebauungsplans Nr. 820.1 mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ein.</p>

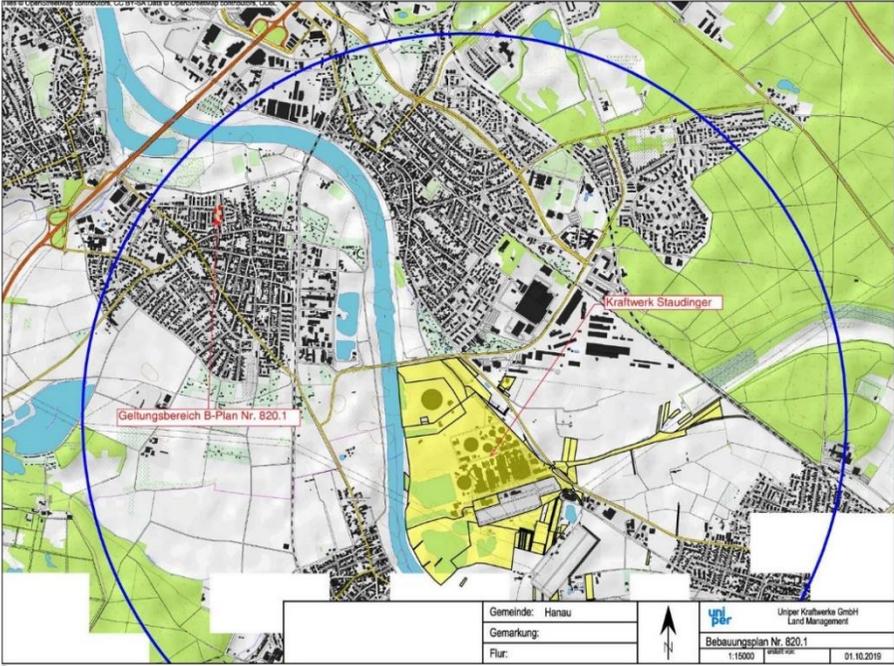
**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
			<p><u>Gebäudeteil mit ursprünglich 2 Vollgeschossen</u></p> <p>Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre in dem mit 2 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Gemäß der oben bereits genannten Definition eines Staffelgeschosses sieht die Hessische Bauordnung somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiets Gebäude mit 3 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 3-geschossige Gebäude wirken können.</p> <p>Das im Internet gezeigte beispielhafte Konzept weist zum Gebäudeinneren hin einen Rücksprung der Außenwände auf. Eine dritte Geschossebene wird seitens der Stadt als städtebaulich grundsätzlich verträglich angesehen. Gründe dafür sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, eine effiziente Ausnutzung der Fläche und die Gewährleistung eines tragfähigen Betriebs der Pflegeeinrichtung. Aus diesen Gründen soll die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass 3 Vollgeschosse zulässig sind. Mögliche Gebäude, die dort neu entstehen können, sollen jedoch nicht höher werden als dies gemäß den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 820 (2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) zulässig war. Daher wird ergänzend die Gebäudehöhe auf 113,5 m über NN (Normalnull) beschränkt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über Gelände. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.</p> <p><b>Im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche werden III Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 113,5 m über Normalnull (NN) anstatt II Vollgeschosse festgesetzt</b></p> <p><b>Die textlichen Festsetzungen werden um eine Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ ergänzt.</b></p> <p><b>Die Begründung wird entsprechend geändert.</b></p>
67	Bürger 5 (d)	Schreiben vom 29.10.2019 Az.: ohne	
	Alle Welt spricht berechtigterweise derzeit über die Klimaveränderung. Wie wir alle auch hier in Hanau am eigenen Leib erfahren haben werden und wurden die Sommer bereits heißer und länger. Dieser Veränderung muss auch die Städteplanung Rechnung tragen. Grünflächen sind notwendig um der weiteren Aufheizung von Städten und Wohngebieten vorzubeugen. Das geplante		Es werden Bedenken vorgetragen, dass das Alten- und Pflegeheim das lokale Klima im Wohngebiet negativ beeinflusst und die Frischluftschneise negativ beeinflusst.

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>Alten- Pflegeheim ist ein derart großer Komplex, dass mit der damit verbundenen Wärmeenergiespeicherung im Sommer von einem negativen Einfluss auf das lokale Klima im Wohngebiet ausgegangen werden kann. Außerdem dient die von Süden nach Norden ausgerichtete nicht bebaute Wiese als erforderliche Frischluftschneise. Durch den Bau des Alten- und Pflegeheims würde diese Funktion wegfallen.</p> <p>Deshalb widersprechen wir der Nutzungsänderung und damit auch dem Bau des Alten- und Pflegeheims.</p> <p>Bitte bestätigen sie uns den Erhalt des Widerspruchs.</p>	<p>Laut Klimagutachten der Stadt Hanau liegt das Plangebiet in einem thermischen Belastungsraum. Die Fläche stellt keine Frischluftschneise dar. Diese befinden sich erst weiter nördlich entlang des Mains.</p> <p>An heißen Sommertage liegt in dem bebauten Gebiet bereits jetzt eine intensive Wärmebelastung vor, die durch die geplanten baulichen Änderungen keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Werten in der Umgebung erwarten lassen. In den Tagstunden kann durch die verbliebene Grünfläche nördlich des Gebäudes auch weiterhin die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden, z.B. unter großkronigen Bäumen.</p> <p>Die gefühlte Hitzebelastung kann durch die festgesetzten und vorhandenen Bäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die ebenfalls geplante Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.</p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 12 „Allgemeiner Klimaschutz“ geändert.</b></p>
68	Bürger 6	Schreiben vom 29.10.2019 Az.: ohne	
68.1		<p>Wie wir dem Amtsblatt der Stadt Hanau entnehmen konnten, haben Sie den obigen Planentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt.</p> <p>Wie Sie aus dem als Anlage beigefügten Lageplan ersehen können, liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 820.1, 1. Änderung ca. 2 km nordwestlich unseres Kraftwerksbetriebes Staudinger in der Gemeinde Großkrotzenburg und damit innerhalb des von uns definierten Interessenbereiches unseres Betriebes.</p> <p>Die von Ihnen geplante Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche für Alten- und Pflegeheim“ könnte für uns problematisch werden, da wir gemäß TA Lärm das dadurch planungsrechtlich mögliche Pflegeheim bei Neugenehmigungen oder Änderung unserer bestehenden Betriebsgenehmigungen als Immissionsort mit 35 dB(A) berücksichtigen müssen. Dies könnte zu einer Einschränkung unseres Betriebes oder zu unzumutbaren Auflagen hinsichtlich zu leistender Lärmschutzmaßnahmen führen, die einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb unseres Kraftwerkes unmöglich machen könnten.</p>	<p>Es werden Bedenken vorgetragen, dass die Festsetzung als Alters- und Pflegeheim zu Einschränkungen oder unzumutbaren Auflagen für das Kraftwerk Staudinger führen kann.</p> <p>Es wird angeregt, zur Ermittlung der gewerblichen Lärmimmissionen für das Plangebiet ein Lärmgutachten zu erstellen.</p> <p>Im Hinblick auf den Gewerbelärm sind zwei Dinge im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen: Zum einen darf es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die zukünftigen Anwohner und Beschäftigten im Plangebiet kommen (Stichwort: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und zum anderen darf es durch das Heranrücken einer schutzwürdigen Bebauung an bestehende Gewerbebetriebe nicht dazu kommen dass diese Gewerbebetriebe gegenüber dem derzeitigen Stand betriebliche Einschränkungen hinnehmen müssen. Die Betrachtung der Genehmigungssituation erfolgt in diesem Zusammenhang insbesondere zu dem Zweck, sicherzustellen, dass die "heranrückende" Bebauung nicht dazu führt, dass bestehende Genehmigungen nicht mehr vollumfänglich ausgenutzt werden können.</p>

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“  
Prüfung der Stellungnahmen der Bürger zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>Da nach unserem Kenntnisstand im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung eine Betrachtung der Lärmsituation bislang nicht erfolgt ist, bitten wir Sie, mit einem Lärmgutachten die gewerblichen Lärmimmissionen für das Plangebiet zu ermitteln.</p> <p>Anlage:</p>  <p><small>Gemeinde: Hanau Gemarkung: Flur: Ullrich Kraftwerke GmbH Land Management Bebauungsplan Nr. 820.1 1:10000 01.10.2019</small></p>	<p>Diese Tatsachen gelten auch jetzt schon unabhängig von der geplanten Errichtung eines Alten- und Pflegeheims. So ist der Nachtrichtwert der TA Lärm von 35 dB(A) z.B. auch in bestehenden Reinen Wohngebieten einzuhalten, die gleich weit oder näher am Kraftwerk Staudinger bereits zulässig sind. Im Bebauungsplan Nr. 809 „Westlich der Sudetendeutschen Straße“ in ca. 1,9 km Entfernung im Veilchenweg und im Bebauungsplan Nr. 907 „In den Bruchwiesen“ in der John-F.-Kennedy-Straße in ca. 1,8 km Entfernung zum Kraftwerk sind Reine Wohngebiete festgesetzt. Außerdem befinden sich als Seniorenheime in ca. 2 km Entfernung das „Haus am Brunnen 9 in der Hauptstraße 64 und in ca. 1,5 km Entfernung das Seniorenheim Theresa in der Hanauer Landstraße 71, in Groß-Grotzenburg.</p> <p>Somit sind die Richtwerte auch jetzt schon einzuhalten und zusätzliche Einschränkungen des Betriebs und der Genehmigungen des Kraftwerks sind nicht zu erwarten.</p> <p><b>Der Anregung zur Erstellung eines Lärmgutachtens wird nicht gefolgt.</b></p>

**Anlage 2**

**Stadt Hanau**

**Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**

**Prüfungsergebnis**

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 26.05.2020

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
-----	---------------------	---	--------------

### **Eingebrachte Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise**

- Nr. 3 Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis
- Nr. 2 Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst
- Nr. 4 Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
- Nr. 7 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Nr. 8 Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Nr. 13 Avacon Netz GmbH
- Nr. 14 GASCADE Gastransport GmbH
- Nr. 15 PLEdoc GmbH
- Nr. 16 Hanau Netze GmbH

### **Eingebrachte Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen**

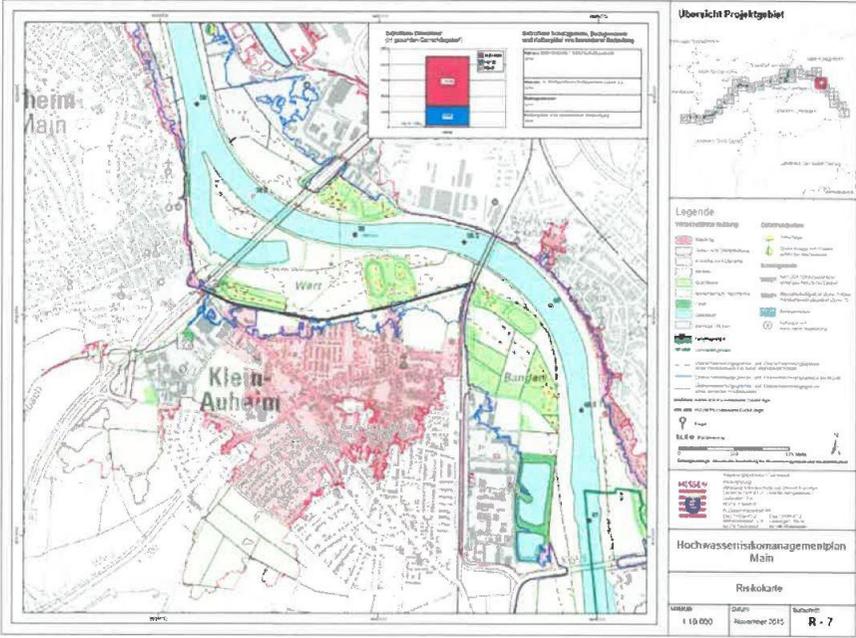
- Nr. 1 Regierungspräsidium Darmstadt
- Nr. 5 Regionalverband FrankfurtRheinMain

**Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“**  
**Prüfung der Stellungnahmen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
1	Regierungspräsidium Darmstadt 64295 Darmstadt	Schreiben vom 11.03.2020 Az.: III31.2- 61d 02/01--	
	<p>Gegen die vorgesehene Umnutzung im Bereich des Bebauungsplans im Mühlfeld werden aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich aufgrund eines Computerfehlers zu entschuldigen.</p>		<b>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</b>
2	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst 64295 Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2019 Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05- Ha 895-2019	
	<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</p> <p>Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern.</p> <p>Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten</p>		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss.</p> <p><b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den künftigen Bauherren weitergeleitet.</b></p>

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
	<p>mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Raumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p><b>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS- R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</b></p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich</p>		

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p><b>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</b></p>	
3	Kreisausschuss MKK - Bauordnungsamt 63.01 Barbarossastraße 16-24 63571 Gelnhausen	Schreiben vom 29.10.2019 Az.: 65/19	
		Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme:  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können	
3.1		<p><b>Wasser und Bodenschutz</b></p> <p>Aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes nehmen wir zu der o. a. Planungsabsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt die beabsichtigte Planungsänderung in einem Hochwasserrisikogebiet (siehe Anlage: <a href="https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/main/r-karten/HWRK_Main_007.pdf">https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/main/r-karten/HWRK_Main_007.pdf</a>).</p> <p>Nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz sind in solchen Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Abwägung einzustellen. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit dieser Thematik gerade auch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung für betreutes und pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege fehlt in der Begründung. Insofern bestehen Bedenken gegen die Änderung.</p>	<p>Es wird angeregt, das Hochwasserrisikogebiet in der Begründung zu berücksichtigen.</p> <p><b>In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. III 4. „Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB, Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“ eingefügt.</b></p> <p><b>Die Begründung wird in Kapitel 6 „Schutzgebietsausweisungen“ geändert.</b></p> <p><b>In die Begründung wird ein Kapitel 14.3 „Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB“ neu eingefügt.</b></p>

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
	<p>Anlage Hochwasserrisikokarte</p> 		
	<p>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</p> <p>a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.</p>		
<p><b>3.2</b></p>	<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken erhoben.</p> <p>Wir empfehlen jedoch folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird jedoch angeregt, Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bezgl. Lärm emittierender Anlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen und öffentliche und private Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
	<p>Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA - Lärm liegen.</p> <p>Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.</p> <p>Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.</p> <p>Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.</p> <p>Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte</p>	<p>Den Anregungen wird im Rahmen der Ausführungsplanung entsprochen.</p> <p><b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den künftigen Bauherren weitergeleitet.</b></p>	

## Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“

## Prüfung der Stellungnahmen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.</p> <p>Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.</p> <p>Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.</p> <p>Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.</p>	
3.3	<p><b>Wasser- und Bodenschutz</b></p> <p>Aus Sicht des Wasser- und Bodenschutz bitten wir ergänzend folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>In Ziffer 9.2 der Bebauungsplanbegründung wird erläutert, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden soll. Wir gehen davon aus, dass hier eine Pufferung und keine Versickerung gemeint ist. Im Fall einer Versickerung ist grundsätzlich die Machbarkeit nachzuweisen.</p>		<p>Es werden Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben.</p> <p>Wie in der Begründung bereits ausgeführt, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt.</p> <p>Das Niederschlagswasser kann jedoch auf dem Grundstück z.B. durch eine Dachbegrünung und Brauchwassernutzung zurückgehalten werden. Das restliche Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Kanal geleitet.</p> <p><b>Zur Klarstellung wird die Begründung in Kapitel 9.2 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ geändert.</b></p>
4	<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Postfach 1665 63556 Gelnhausen</p>	<p>Schreiben vom 11.10.2019 Az.: 34c2-2019-014505- BE13.01.2SL</p>	
		<p>Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich die Bundesstraße 43A und die Landesstraße 3065 betreffend, keine planrelevanten Einwände zur vorgelegten Bauleitplanung.</p> <p>Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen (B 43A, L 3065) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.</p>	<p>Es werden keine planungsrelevanten Einwände vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen (B43A, L3065) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen bestehen.</p> <p><b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“

## Prüfung der Stellungnahmen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		Für die klassifizierten Straßen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen von Hanau ist die Stadt Hanau selbst Straßenbaulastträger und somit fallen sämtliche Belange im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung von Plangebieten in diesen Bereichen in ihre eigene Zuständigkeit.	
5	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt am Main	Schreiben vom 24.10.2019 Az.: SK	
		Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein- Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.  Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten. Ggf. wird eine Anpassung gern. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 vorgenommen.	<b>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</b>
7	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden	Schreiben vom 14.10.2019 Az.: ohne	
		Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.  Die Hinweise in der textlichen Fassung unter Punkt „II. 3 Bodendenkmäler“ zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.  Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Es werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hinweise in der textlichen Fassung jetzt unter Punkt „II. 5 Bodendenkmäler“ zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG korrekt sind.  <b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>
8	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofsstraße 33 63654 Büdingen	Schreiben vom 08.10.2019 Az.: 22.2-BD-02-06-03-02-B-2019#129	
		Zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:	Es werden keine Einwendungen vorgebracht.  <b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>

## Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“

## Prüfung der Stellungnahmen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Keine Einwendungen</p> <p>Fachliche Stellungnahme: Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.</p> <p>Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.</p> <p>Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
13	Avacon Netz GmbH Anderslebener Straße 62 39387 Oschersleben	Schreiben vom 05.10 .2019 AZ: 674973	
		<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Puren GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>63456 Hanau OTKlein-Auheim An den Mainwiesen Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Puren GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG.</p> <p><b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
14	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	Schreiben vom 08.10.2019 AZ: DBa / 2019.04977	
		<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass keine Anlagen betroffen sind.</p> <p><b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“

## Prüfung der Stellungnahmen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

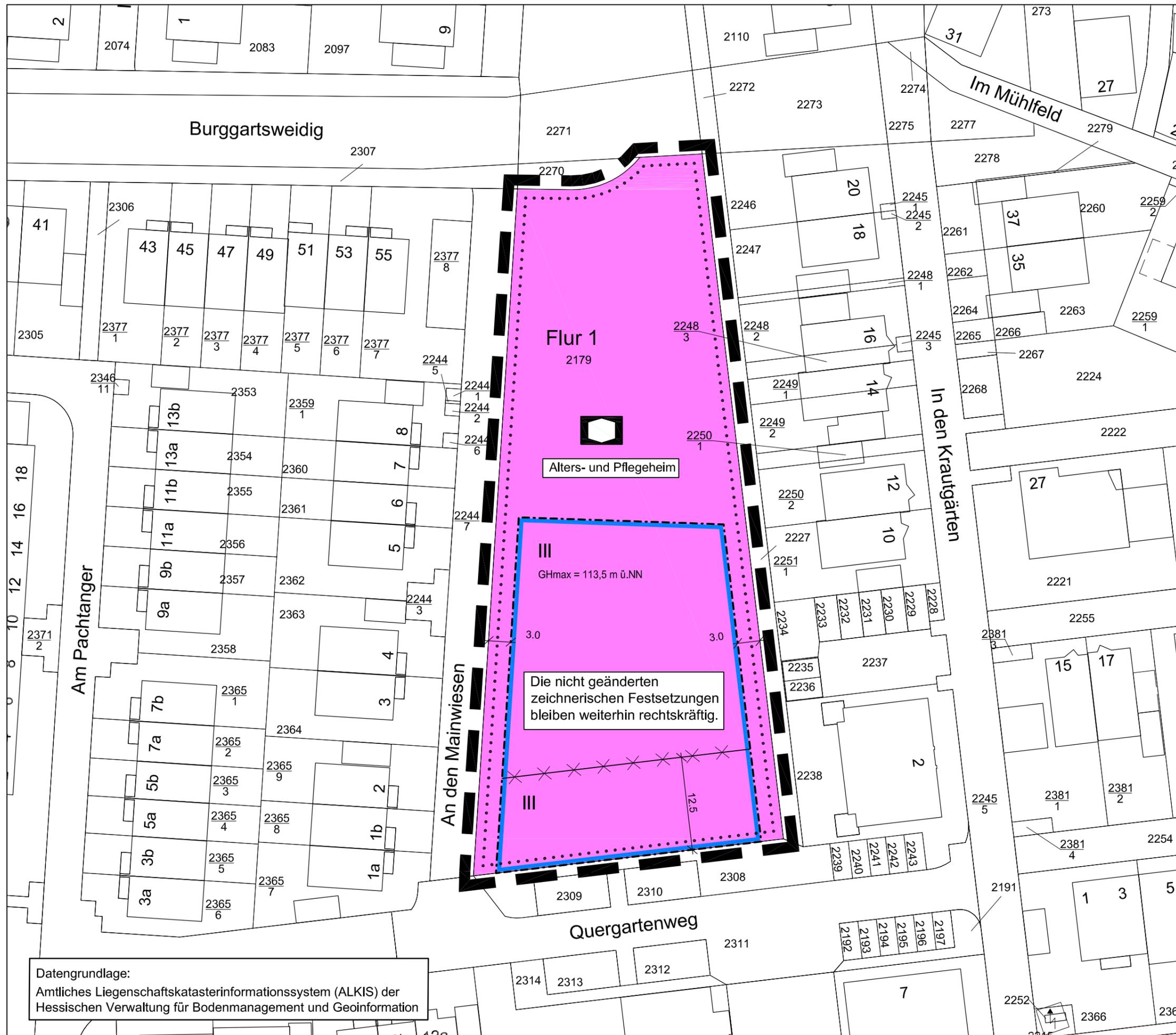
Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL- Onlineportal unter: <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a></p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	
15	PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen	Schreiben vom 01.10.2019 Az.: 20191000053	
		<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> <li>• Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass keine Anlagen betroffen sind.</p> <p><b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Stadt Hanau Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“

## Prüfung der Stellungnahmen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
Zu 9	Anlage: 		
16	Hanau Netz GmbH Leipziger Straße 17 63450 Hanau	Schreiben vom 17.10.2019 Az.: rüi	
	Wir haben die bei uns am 30.09.2019 per E-Mail eingegangenen Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben mit Stand vom 26.09.2019 erhalten und hinsichtlich unserer Belange gesichtet. Nachstehend erhalten Sie, nach Sparten getrennt, unsere Anmerkungen hierzu.		
16.1	<b>Fachliche Stellungnahme Trinkwasser- und Erdgasversorgung</b> Gegen die Ausführung des oben aufgeführten Bebauungsplans bestehen seitens der Sparte Trinkwasser- und Erdgasversorgung keine Bedenken. Die Straßen „Quergartenweg, An den Mainwiesen und Burggartsweidig“ sind bereits mit Trinkwasser- und Erdgashauptleitungen erschlossen. Die Versorgung		Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Trinkwasser und Erdgas durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt ist. <b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den künftigen Bauherren weitergeleitet.</b>

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Prüfergebnis
		<p>des Geländes mit Trinkwasser und Erdgas kann daher direkt von diesen Versorgungsleitungen aus erfolgen.</p> <p>Wasser- und Gasanschlüsse werden von den Hauptleitungen ausgehend auf kürzestem Weg und in gerader Linie direkt in einen geeigneten Hausanschlussraum geführt.</p>	
16.2	<p><b>Fachliche Stellungnahme Strom</b></p> <p>Gegen die Ausführung des oben aufgeführten Bebauungsplans bestehen seitens der Sparte Strom keine Bedenken. Die Versorgung des Planbereichs mit Strom ist von der Westseite des Grundstücks grundsätzlich möglich.</p> <p>In Abhängigkeit der benötigten Leistungen kann der Bedarf zur Errichtung einer Transformatorstation für die Nutzung des Geländes notwendig werden. Für eine freistehende Transformatorstation wäre eine Grundfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> freizuhalten.</p> <p>Auf dem Plangebiet befindet sich eine Hausanschlusssäule zur Versorgung eines Multimediaschranks. Wird dieser Stromanschluss nicht mehr benötigt, kann dieser im Straßenbereich abgetrennt werden.</p> <p>Die Lage der Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen können den Bestandsplänen, anzufordern bei der Netzauskunft der Hanau Netz GmbH (Email: netzauskunft@hanau-netz.de), entnommen werden.</p> <p>Bei Fragen stehen Ihnen folgende Ansprechpartner gerne zur Verfügung:</p> <p>Wasser- und Gasversorgung Hr. Dücker Tel.: 06181 365-6272</p> <p>Stromversorgung Hr. Rübmann Tel.: 06181 365-6010</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Transformatorstation notwendig werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen Abstimmungen zum Bedarf einer Transformatorstation.</p> <p><b>Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den künftigen Bauherren weitergeleitet.</b></p>	



**Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung**

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)  
 GHmax = 113,5 m ü.NN  
 Maximale Gebäudehöhe ü.NN  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)  
 Baugrenze  
 (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
 Soziales Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen  
 Hier:  
 Alters- und Pflegeheim

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Datengrundlage:  
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**Anlage 3**  
 Stadt Hanau  
**Bebauungsplan Nr. 820.1**  
**"1. Änderung Im Mühlfeld"**  
 Entwurf  
 0 3 5 10 15 20 m  
 Mai 2020  
 (3411-07-en 07.05.2020) M 1:500

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**  
 Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
 Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de

**Stadt Hanau  
Gemarkung Klein-Auheim**

**Bebauungsplan Nr. 820.1  
„1. Änderung Im Mühlfeld“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**Mai 2020**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

**1. Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 „Im Mühlfeld“ bleiben für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ weiterhin rechtskräftig.**

**2. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:**

### **2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden, Firsthöhe z.B. bei Satteldachgebäuden) wird zeichnerisch über NN (Normalnull) festgesetzt.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen ohne Flächenbeschränkung die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

**3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 „Im Mühlfeld“ bleiben für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ weiterhin rechtskräftig.**

## **III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**

### **4. Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet ([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/main/r-karten/HWRK\\_Main\\_007.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/main/r-karten/HWRK_Main_007.pdf)).

In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **5. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

## 6. Bodenschutz und Altlasten

Auf dem Gelände war in der Zeit von 1906 bis 1994 eine Firma zur Herstellung von Gummiprodukten, insbesondere Fahrradreifen und Förderbänder ansässig. Die dadurch auf dem Grundstück vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden durch Auskoffern beseitigt und die Altlastenfeststellung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt im Jahr 1998 aufgehoben. Da durch Auskoffern die Schadstoffe im Boden vollständig entfernt wurden, ist das Sanierungsziel für die Nutzungsart „Wohnbebauung“ erreicht worden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

## 7. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

## 8. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

**Stadt Hanau  
Gemarkung Klein-Auheim**

**Bebauungsplan Nr. 820.1  
„1. Änderung Im Mühlfeld“**

---

**Begründung zum Entwurf**

**Mai 2020**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan .....	4
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	4
<b>6.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen.....</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
8.1	Straßenverkehr .....	6
8.2	Fluglärm.....	7
<b>9.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>7</b>
9.1	Wasserversorgung .....	7
9.2	Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	7
9.3	Entwässerung des Schmutzwassers .....	7
9.4	Oberirdische Gewässer.....	7
<b>10.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>7</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>12.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>13.</b>	<b>Inhalt der Änderungen .....</b>	<b>8</b>
<b>14.</b>	<b>Begründung der Änderungen.....</b>	<b>9</b>
14.1	Fläche für Gemeinbedarf.....	9
14.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
14.3	Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB.....	10
<b>15.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....</b>	<b>11</b>
<b>16.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
<b>17.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>11</b>

**ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab) .....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab) .....	4
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ (Ausschnitt).....	5
Abbildung 4: Hochwasserrisikomanagementplan Main – Risikokarte, HLNUG, November 2015 .....	6

## 1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 820 „Im Mühlfeld“ vom 29.03.1999.

Im Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es jedoch immer der Angabe der Zweckbestimmung. Da eine konkrete Planung vorliegt, auf der Fläche eine Anlage für betreutes und pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege zu errichten, soll die Festsetzung in „Alters- und Pflegeheim“ nun konkretisiert werden.

Im Stadtteil Klein-Auheim gibt es bislang noch kein Wohn- und Pflegeangebot für Seniorinnen und Senioren, obwohl dort rund 1.500 Menschen leben, die älter als 65 Jahre sind. Rund 400 Menschen sind über 80 Jahre alt. Die Zahl der Seniorinnen und Senioren ist in den letzten 5 Jahren überdurchschnittlich schnell angestiegen: Während die Zahl der Klein-Auheimerinnen und Klein-Auheimer seit 2013 insgesamt um 1,2 % anstieg, nahm die Zahl der über 65-Jährigen um 2,1 % zu. Die Zahl der über 80-Jährigen stieg jedoch um 15,7 %. Damit wird deutlich, dass im Stadtteil dringend Angebote geschaffen werden müssen.

Aus diesem Grund besteht für einen Teil des Bebauungsplans Nr. 820 nun ein Planungserfordernis.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Konkretisierung entsprochen.

## 2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

### 3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Klein-Auheim der Stadt Hanau. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Klein-Auheim, Flur 1 das Flurstück Nr. 2179.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da die Bebauungsplanänderung aufgrund der innerörtlichen Lage der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturprojekten in Form

von Pflegeinfrastruktur in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) verknüpft als Planungsinstrument des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet.

Im RegFNP wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Fläche für Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Daher ist die Bebauungsplanänderung, wie bisher auch, weiterhin an die Darstellungen des rechtswirksamen RegFNP angepasst.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens.

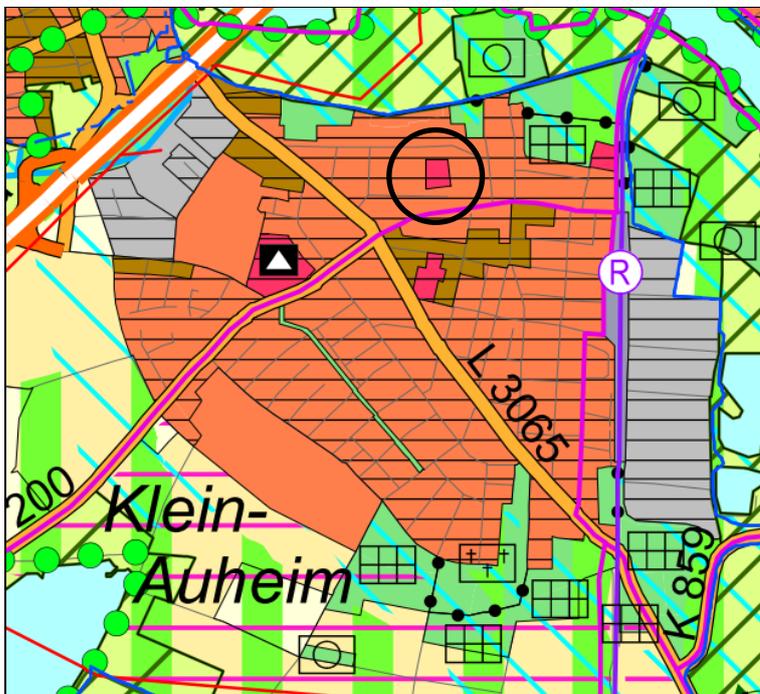


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

### 5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 820.1 besteht der Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ vom 29.03.1999.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 ist folgendes festgesetzt:

- Fläche für Gemeinbedarf, ohne Zweckbestimmung,
- Überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze,
- Im südlichen Teil drei und im nördlichen Teil zwei Vollgeschosse als Obergrenze,
- Anpflanzen von Bäumen am West- und Ostrand, Abweichung vom festgesetzten Standort unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und des angestrebten Alleincharakters,

- Auffüllhöhe 102,20 m,
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Eingrünung von Müllstandorten.

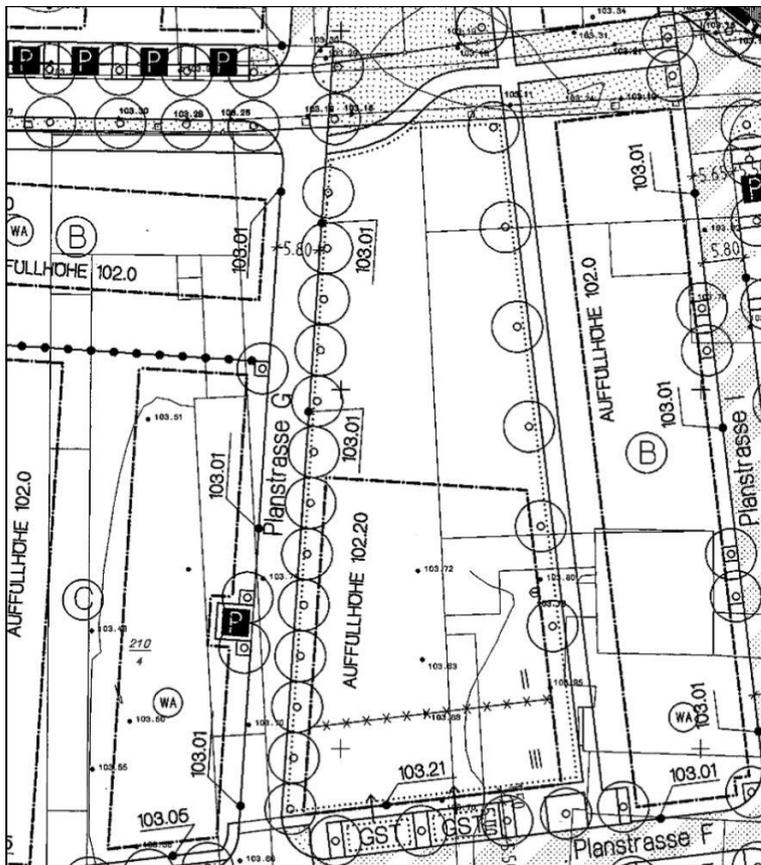


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ (Ausschnitt)

## 6. Schutzgebietsausweisungen

### Risikogebiet des Mains

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet ([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrm/main/r-karten/HWRK\\_Main\\_007.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrm/main/r-karten/HWRK_Main_007.pdf)).

In der Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden kann.



Durch die geplante Nutzung als Alters- und Pflegeheim wird die Empfindlichkeit gegenüber dem rechtskräftigen Zustand nicht erhöht. Das festgesetzte Alters- und Pflegeheim selbst wird Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Hierbei ist im Vergleich zum jetzigen Bestand jedoch nur mit einer geringen Erhöhung auf den vorhandenen Straßen zu rechnen.

## **8.2 Fluglärm**

Mit dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmschutzgesetz - FluLärmG) aus dem Jahr 2007 sowie den dazugehörigen Verordnungen wurden Grundlagen definiert, in welcher Weise den Geräuscheinwirkungen aufgrund des Flugbetriebes zu begegnen ist.

Im Umkreis des Frankfurter Flughafens wurde durch Landesverordnung ein Lärmschutzbereich mit zwei Tag-Schutzzonen und einer Nacht-Schutzzone festgelegt. Die Schutzzonen werden nach der Kontur des äquivalenten Dauerschallpegels und die Nacht-Schutzzone zusätzlich nach der Anzahl der Überschreitungen eines bestimmten Maximalpegels bestimmt.

Gemäß den Karten 1 bis 3 in der Anlage 2 der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main (30. Sept. 2011), liegt das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs. Damit sind keine schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Luftverkehr auf das Plangebiet zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerdem außerhalb der Fluglärmschutzkonturen des Frankfurter Flughafens (Gemeinnützige Umwelthaus GmbH 2019 - Fluglärmschutzkonturenkarten) und somit unter 45 dB(A).

## **9. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Leitungen abgedeckt.

### **9.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ ist keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt.

Das Niederschlagswasser kann jedoch auf dem Grundstück z.B. durch eine Dachbegrünung und Brauchwassernutzung zurückgehalten werden. Das restliche Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Kanal geleitet.

### **9.3 Entwässerung des Schmutzwassers**

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

### **9.4 Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **10. Altlasten**

Auf dem Gelände war in der Zeit von 1906 bis 1994 eine Firma zur Herstellung von Gummiprodukten, insbesondere Fahrradreifen und Förderbänder ansässig. Die dadurch auf dem Grundstück vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden durch Auskoffern beseitigt und die Altlastenfeststellung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt im Jahr 1998 aufgehoben. Da durch Auskoffern die Schadstoffe im Boden vollständig entfernt wurden, ist das Sanierungsziel für die Nutzungsart „Wohnbebauung“ erreicht worden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1 zu informieren.

## 11. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Bebauung einer bisher unbebauten Fläche. Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

## 12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Laut Klimagutachten der Stadt Hanau liegt das Plangebiet in einem thermischen Belastungsraum. An heißen Sommertage liegt in dem bebauten Gebiet bereits jetzt eine intensive Wärmebelastung vor, die durch die geplanten baulichen Änderungen keine intensiven Änderungen der bodennahen Lufttemperatur und der thermischen Werten in der Umgebung erwarten lassen. In den Tagstunden kann durch die verbliebene Grünfläche nördlich des Gebäudes auch weiterhin die gefühlte Hitzebelastung durch die Verfügbarkeit von Aufenthaltsbereichen in Verschattungsbereichen gemildert werden, z.B. unter großkronigen Bäumen.

Die gefühlte Hitzebelastung kann durch die festgesetzten und vorhandenen Bäume mit entsprechender Pflege und Wasserversorgung reduziert werden. Durch die geplante Dachbegrünung sind ebenfalls positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Durch die Begrenzung der Überbauung auf den südlichen Teil des Grundstücks und den unverändert geltenden Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

### Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 „Im Mühlfeld“ werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 24.10.2015, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 04.07.2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

## 13. Inhalt der Änderungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 820 „Im Mühlfeld“ handelt, werden neue zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen,

wobei die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes jedoch soweit wie möglich beibehalten werden.

Folgende Änderungen und Ergänzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vorgenommen:

- Konkretisierung der Fläche für Gemeinbedarf in „Alters- und Pflegeheim“,
- Im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche werden III Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 113,5 m über Normalnull (NN) anstatt II Vollgeschosse festgesetzt,
- Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

„2.1 *Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)*

*Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden, Firsthöhe z.B. bei Satteldachgebäuden) wird zeichnerisch über NN (Normalnull) festgesetzt.*

*Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen ohne Flächenbeschränkung die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.“*

- Einfügen einer Nr. III 4. „Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB, Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“

Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 „Im Mühlfeld“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin rechtswirksam. Somit bleiben folgende Festsetzungen unverändert:

- Überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze,
- drei Vollgeschosse als Obergrenze im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Anpflanzen von Bäumen am West- und Ostrand, Abweichung vom festgesetzten Standort unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und des angestrebten Alleeneinkaufscharakters,
- Auffüllhöhe 102,20 m,
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Eingrünung von Müllstandorten.

## **14. Begründung der Änderungen**

### **14.1 Fläche für Gemeinbedarf**

Durch die Konkretisierung der Fläche für Gemeinbedarf ist sichergestellt, dass auf der Fläche die geplante Anlage für betreutes und pflegenahes Wohnen sowie Tagespflege errichtet werden kann, jedoch keine andere Gemeinbedarfsnutzung.

Dem Bedarf einer solchen Nutzung in Klein-Auheim wird somit Rechnung getragen.

### **14.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche von 2 Vollgeschosse in 3 Vollgeschosse geändert. Es wird nun für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.

### Gebäudeteil mit 3 Vollgeschossen

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 820 wäre in dem mit 3 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Laut § 2 (5) Hessischer Bauordnung ist ein Staffelgeschoss ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, wenn es maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Bauordnung sieht somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiets Gebäude mit 4 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 4-geschossige Gebäude wirken können.

Das auf der Homepage der Stadt Hanau gezeigte beispielhafte Konzept des Alters- und Pflegeheims weist im 3-geschossigen Gebäudeteil an der westlichen und östlichen Außenwand einen Rücksprung im obersten Geschoss auf. Es hält somit die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 820 und des neuen Bebauungsplans Nr. 820.1 mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ein.

### Gebäudeteil mit ursprünglich 2 Vollgeschossen

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre in dem mit 2 Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteil eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zulässig. Gemäß der oben bereits genannten Definition eines Staffelgeschosses sieht die Hessische Bauordnung somit vor, dass in diesem Teil des Plangebiets Gebäude mit 3 Geschossebenen entstehen können, die nach mehreren Seiten wie 3-geschossige Gebäude wirken können.

Das auf der Homepage der Stadt Hanau gezeigte beispielhafte Konzept weist zum Gebäudeinneren hin einen Rücksprung der Außenwände auf. Eine dritte Geschossebene wird seitens der Stadt als städtebaulich grundsätzlich verträglich angesehen. Gründe dafür sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden, eine effiziente Ausnutzung der Fläche und die Gewährleistung eines tragfähigen Betriebs der Pflegeeinrichtung. Aus diesen Gründen soll die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass 3 Vollgeschosse zulässig sind. Mögliche Gebäude, die dort neu entstehen können, sollen jedoch nicht höher werden, als dies gemäß den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 820 (2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) zulässig war. Daher wird ergänzend die Gebäudehöhe auf 113,5 m über NN (Normalnull) beschränkt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m über Gelände.

Durch diese Änderungen wird die Höhenstaffelung wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 820 beibehalten. Richtung Quergartenweg kann somit zur städtebaulichen Betonung der Eingangssituation mit repräsentativem Charakter das höchste Gebäudeteil des Vorhabens entstehen. Zurückliegend nach Norden soll eine niedrigere Bebauung ermöglicht werden, deren Höhenentwicklung sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

### Notwendige technische Aufbauten

Um notwendige technische Aufbauten zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe von 0,50 m für diese Anlagen festgesetzt. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen ohne Flächenbeschränkung die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) bis zu 1,50 m überschreiten. Diese Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) sind zum Betrieb eines Gebäudes notwendig, von Ihnen gehen aber keine Wirkungen wie von Geschossen aus und sollen deshalb zugelassen werden.

## **14.3 Begründung der Nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**

Die Lage im Risikogebiet des Mains außerhalb von Überschwemmungsgebieten wurde gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachrichtlich übernommen. Gemäß Hochwassergefahrenkarte [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/main/r-karten/HWRK\\_Main\\_007.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/main/r-karten/HWRK_Main_007.pdf) vom November 2015 ist im Plangebiet mit einer Überflutung zu rechnen.

Die Planung in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist gemäß den Vorgaben des WHG möglich, sofern insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Grundsätzlich sieht das Wasserhaushaltsgesetz eine Mitwirkungspflicht beim Bauherren vor: So ist Jedermann nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Die Belange des Hochwasserschutzes müssen in der Planung, in der Bauausführung und in der späteren Nutzung beachtet werden. Diese Mitwirkungspflicht wird im Bebauungsplan durch den Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise gewürdigt, wodurch Bauwillige hinsichtlich der Hochwasservorsorge sensibilisiert werden.

Damit wird der Schutz von Leben und Gesundheit sowie Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt.

## **15. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

### **Verbal-argumentative Einordnung**

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks, wie bisher bereits festgesetzt, ermöglicht.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der innerörtlichen Lage einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche und Versiegelung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe,
- Grundstücksbepflanzung,
- Gestalterischen Festsetzungen.

### **Ausgleich**

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## **16. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **17. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.