

Der Magistrat

Magistrat der Stadt Hanau, Amt 10.2, Postfach 1852, 63408 Hanau

Herrn Stadtverordneten
Jochen Dohn
Fichtelgebirgsstraße 39
63454 Hanau

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: ec
Name: Eckmann
Telefon: 06818-295 540
Fax: 06181 295 -470
e-mail: monika.eckmann@hanau.de
Zimmer: 2.24
Datum: 10.02.2015

„Wohnungen Pionier und Sportsfield-Housing“
(Anfrage der Linksfraktion vom 23.11.2014)

Sehr geehrter Herr Dohn,

der Magistrat hat in seiner Sitzung am 09.02.2015 die obengenannte Anfrage beantwortet.

Als Anlage übersenden wir Ihnen die Antwort auf Ihre Frage.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Eckmann

Anlage

Stadtverordnetenbüro



Jochen Dohn
(Linksfraktion)

Datum: 23.11.2014

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Beate Funck

Büro der Stadtverordnetenversammlung	
Eing.	24. NOV. 2014
Kopie an	OB, SIVo, alle Fraktionen

ANFRAGE an den Magistrat der Stadt Hanau

schriftliche Beantwortung gem. § 18 der GO

mündliche Beantwortung gem. § 18 der GO

Betreff: Wohnungen Pioneer und Sportsfield-Housing

Die Verhandlungen über den Kauf der Kasernengelände Pioneer und Sportsfield-Housing scheinen weitestgehend abgeschlossen zu sein. Auch die Planungen bzw. die Nutzung des Geländes und der Häuser sind mittlerweile weit fortgeschritten. So sollen wohl zwar 4 Wohnblocks für Flüchtlinge auf dem Areal Sportsfield-Housing für 8-10 Jahre erhalten bleiben, jedoch alle anderen Wohnungen, durch die Umwandlung in ein Gewerbegebiet, nach und nach abgerissen werden.

Fragen:

1. Welche Paragraphen bzw. Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien stehen der Nutzung der Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Areal Sportsfield-Housing entgegen?
2. Welche Gutachten wurden erstellt?
3. Welche Beweggründe sprechen dagegen, dass die 4 Wohnblocks für Flüchtlinge nicht auf dem Areal Pioneer entstehen, zumal dort eine weitere Nutzung als Wohnungen gesichert ist?
4. Wie sieht der Zeitplan für die Weiterentwicklung des Areals Pioneer aus?
5. Wie sieht der Zeitplan für die Weiterentwicklung des Areals Sportsfield-Housing aus?
6. Wie soll die Energieversorgung für die Pioneer und Sportsfield-Housing Gebäude erfolgen?

Mit freundlichen Grüßen


Jochen Dohn

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Eingang: 24. 11. 14
Kontroll-Nr.: 45 | 2014

Vorlage an den Magistrat	Vorlagennummer: FB 1.1/6415/2015 Verfasser: Hans-Ulrich Weicker Aktenzeichen: Datum: 30.01.2015
Sachbearbeitendes Amt: FB 1.1 - Stadtplanungsamt	
Folgende Ämter, Fachbereiche, Eigenbetriebe haben mitgezeichnet:	



Vorläufige Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N	09.02.2015	Magistrat

Anfrage zum Thema Wohnungen Pioneer Kaserne und Sportsfield Housing

Der Magistrat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Anfrage des Stadtverordneten Jochen Dohn (Linksfraktion) vom 23.11.2014 sowie die Zusatzfrage vom 18.12.2014 wird wie folgt beantwortet:


 Kaminsky
 Oberbürgermeister

Beschluss des Magistrats der Stadt Hanau		
	gemäß Vorlage beschlossen	
Oberbürgermeister		Protokollführung

Begründung:

1. Welche Paragraphen bzw. Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien stehen der Nutzung der Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen auf dem Areal Sportsfield Housing entgegen?

Der vorgeschlagenen Unterbringung von Flüchtlingen in der Sportsfield Housing stehen keine Gesetze, Verordnungen und Richtlinien entgegen.

Der Gesetzgeber hat mit dem am 26.11.2014 in Kraft getretenen „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um dem dringenden Bedarf an geeigneten Standorten gerecht zu werden.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens ist es von Bedeutung, dass es sich um eine zeitlich befristete Unterbringung von Flüchtlingen handelt im Gegensatz zu einer dauerhaften Ausweisung eines Wohngebietes.

Planungsrechtliche Situation:

Der Regionale Flächennutzungsplan/RegFNP stellt den Bereich als Mischbaufläche dar. Es gibt keinen Bebauungsplan. Die frühere Nutzung als Housing wurde aufgegeben.

Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 35 Abs. 2 BauGB („sonstiges Vorhaben im Außenbereich“). Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Die Überprüfung hat ergeben, dass eine Beeinträchtigung dieser Belange nicht zu erwarten ist. Durch das o.g. Gesetz vom 26.11.2014 ist in § 246 BauGB klargestellt worden, dass im Außenbereich befristet bis zum 31. Dezember 2019 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend gilt, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden, bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch auf folgendes hinzuweisen:

Das Vorhaben widerspricht nicht den Darstellungen des RegFNPs, es ist nicht die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten. Auch gehen von dem Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen aus. Es kann des Weiteren davon ausgegangen werden, dass die öffentlichen Belange Naturschutz, Landschaftspflege, Denkmalschutz, Ort- und Landschaftsbild und Agrarstruktur nicht berührt werden.

Voraussetzung ist auch, dass das Vorhaben keinen schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt ist. Für dieses Vorhaben relevant sind aufgrund der Lage und der Vornutzung Umweltauswirkungen aufgrund der Immissionen (Lärm/Geruch) sowie evtl. Gebäudeschadstoffe und Bodenbelastungen.

Aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Gutachten ist eine Gesundheitsgefährdung infolge der vorhandenen Lärm- und Geruchsmissionen nicht erkennbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise zu führen.

Aus den Bodenuntersuchungen ergibt sich Handlungsbedarf nur für den Fall, dass bodeneingreifende Maßnahmen erforderlich sind. Diese sind nicht vorgesehen.

Die Untersuchungen zu Gebäudeschadstoffen sind durchzuführen und die notwendigen Maßnahmen werden auf der Gutachtensgrundlage im Rahmen der erforderlichen Sanierungsarbeiten vor Nutzungsbeginn umgesetzt. Die Regelungen werden Bestandteil der Baugenehmigung werden. Hiermit werden gesunde Unterbringungsverhältnisse sichergestellt.

Die Erschließung kann sichergestellt werden.

Baurechtliche Prüfung:

Der geplanten vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen stehen auch bauordnungsrechtlich keine gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich entgegen. Dies schließt selbstverständlich nicht aus, dass bauliche Maßnahmen erforderlich sind, um die Gebäude dem heutigen Standard entsprechend für die vorgesehene Nutzung herzurichten. Hierzu gehören z.B. bauliche Ertüchtigungen, um den heutigen Anforderungen an den Brandschutz gerecht zu werden. Die Einhaltung der Vorschriften ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der anschließenden Bauausführung nachzuweisen. Entsprechende Voruntersuchungen und Abstimmungen hierzu wurden bereits durchgeführt.

Im Vorfeld der Nutzungsaufnahme ist ein Bauantrag zu stellen, der voraussichtlich im sogenannten „vereinfachten Baugenehmigungsverfahren“ nach § 57 Hessische Bauordnung (HBO) zu prüfen sein wird.

Alle in diesem vereinfachten Verfahren nicht präventiv durch die Bauaufsicht zu prüfenden Sachverhalte müssen vor der Nutzungsaufnahme durch Nachweisberechtigte bzw. Sachverständige nachgewiesen und bescheinigt werden.

2. Welche Gutachten wurden erstellt?

Für die Entwicklung der Pioneer-Kaserne, der Triangle Housing und der Sportsfield Housing liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor, die von der Stadt Hanau, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und teilweise bereits von den amerikanischen Streitkräften veranlasst wurden:

- Klimagutachten, 1992
- Gutachten Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche, 2008
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur zivilen Nachnutzung, Voruntersuchung – Screening, 2009
- Lebensraumerhebung und Erhebung naturschutzrechtlich relevanter Arten, 2010
- Erkundung der Kanalhaupttrassen, 2010
- Altlasten, Erfassung und historische Erkundung
- Geruchsuntersuchung
- Lärmgutachten (Verkehr und Gewerbe)
- Gebäudeschadstoffuntersuchungen

- Gutachterliche Stellungnahme zum städtebaulichen Denkmalschutz
- Machbarkeitsstudie
- Bauzustandsberichte

3. Welche Beweggründe sprechen dagegen, dass die 4 Wohnblocks für Flüchtlinge nicht auf dem Areal Pioneer entstehen, zumal dort eine weitere Nutzung als Wohnungen gesichert ist?

Sicherlich ist mit dem Areal Pioneer die Triangle Housing und die Pioneer-Kaserne gemeint. Die in der Triangle Housing vorhandenen Wohnblocks sollen zukünftig überwiegend wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Nur die südlichen Wohngebäude können aufgrund des Ergebnisses der Lärmuntersuchungen und der notwendigen Schallschutzmaßnahmen nicht erhalten bleiben. Die nördlich der Triangle Housing gelegenen 5 der 10 historischen, markanten Gebäudeblocks innerhalb der Pioneer-Kaserne können ebenfalls zukünftig als Wohnungen genutzt werden.

In diesem Bereich kann jedoch keine kurzfristige und wirtschaftlich vertretbare Lösung zur Versorgung der Gebäude mit Wasser, Fernwärme und Strom gewährleistet werden, so dass diese Standorte nicht weiter verfolgt wurden.

4. Wie sieht der Zeitplan für die Weiterentwicklung des Areals Pioneer aus?

Für die vorgesehene Entwicklung der Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Ankauf des gesamten Pioneer-Areals (Pioneer-Kaserne, Triangle Housing, Sportfield Housing) wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2015 durch die Bauprojekt Hanau GmbH erfolgen.

Momentan wird ein Konzept zum Vergabeverfahren der Partnersuche Pioneer erarbeitet.

Die weiteren Verfahrensschritte ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand wie folgt:

Feb. 2015	Start des Vergabeverfahrens zur Suche eines Entwicklungspartners
Apr. 2015	Abschluss Kaufvertragsverhandlungen BlmA
Apr. 2015	Abschluss Erkundungsmaßnahmen
Juni 2015	STVV – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Bürgerschaftsbeschluss zu Gunsten Bauprojekt Hanau GmbH
Juni 2015	Abschluss Vergabeverfahren
Juni 2015 bis Juni 2016 (frühestens) ab Juni 2016	Bebauungsplanverfahren schrittweise Erschließung und Verwertung der einzelnen Bauabschnitte in Abstimmung mit dem Entwicklungspartner

5. Wie sieht der Zeitplan für die Weiterentwicklung des Areals Sportsfield-Housing aus?

Für die vorgesehene Entwicklung der Fläche ist ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies soll in einem separaten Verfahren erfolgen.

Ergänzend zur Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen: Die Maßnahmen zur Herrichtung der Gebäude werden bereits im Januar 2015 eingeleitet. Zunächst sollen zwei Gebäude (340 + 341) genutzt werden, perspektivisch zwei (Gebäude Nr. 319 und 342) weitere.

Feb. 2015	Start des Vergabeverfahrens zur Suche eines Entwicklungspartners
Feb. 2015	Erstellung Bauantrag zur Umnutzung der vorgenannten Gebäude als Asylbewerberunterkunft
Apr. 2015	Abschluss Kaufvertragsverhandlungen BImA
Apr. 2015	Abschluss Erkundungsmaßnahmen
Apr. 2015 – Juli 2015	vorzeitige Besitzübernahme der Asylbewerberunterkünfte Sanierung, Umbau und Erschließung der Asylbewerberunterkünfte
Juni 2015	STVV – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Bürgerschaftsbeschluss zu Gunsten Bauprojekt Hanau
Juni 2015	Abschluss Vergabeverfahren
Juni 2015 bis Juni 2016 (frühestens)	Bebauungsplanverfahren
Aug. 2015	Nutzungsaufnahme Asylbewerberunterkünfte
ab Sept. 2015 ab Juni 2016	Beginn Gebäuderückbau Sportsfield schrittweise Erschließung und Verwertung der gewerblichen Bauflächen in Abstimmung mit dem Entwicklungspartner

6. Wie soll die Energieversorgung für die Pioneer und Sportsfield-Housing Gebäude erfolgen?

Grundsätzlich sind verschiedene Varianten der Energieversorgung für die Pioneer-Kaserne, die Triangle Housing und die Sportsfield Housing denkbar. Infrage kommt z.B. die Nutzung der Fernwärme, die Kombination der Fernwärme mit einer zentralen Hackschnitzelanlage, dezentrale Blockheizkraftwerke.

Für die temporäre Unterbringung der ausländischen Flüchtlinge in den Gebäuden der Sportsfield Housing kann mit Ausnahme der Wasserversorgung (Anbindung an das vorhandene Netz B8) die innere Versorgung der Sportsfield Housing herangezogen werden.

Zusatzfrage vom 18.12.2014:

Welche Paragraphen bzw. Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien stehen der Nutzung der Wohnungen auf dem Areal Sportfield-Housing für Wohnzwecke (unabhängig der Unterbringung von Flüchtlingen) entgegen?

Aufgrund der Lage der Sportsfield Housing unmittelbar an stark befahrenen Straßen, Bahnlinien und in Nachbarschaft zu einem Industriebetrieb (Goodyear) kommt der Überprüfung der Immissionssituation besondere Bedeutung zu.

§ 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) regelt einen wichtigen Planungsgrundsatz zur Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Aus diesem Grundsatz ergibt sich für die Planung, dass die aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierenden Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern sind, sondern - soweit möglich und erforderlich - bereits planerisch gelöst werden müssen (Vorsorgeprinzip).

Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Sie enthält als Zielvorstellungen schalltechnische Orientierungswerte, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) verfolgt mit den darin enthaltenen Immissionswerten für unterschiedliche Gebietsarten ebenfalls das Ziel, Konflikte im Vorfeld zu vermeiden.

Die durchgeführten Untersuchungen zum Verkehrslärm (Straße und Schiene) kommen zu dem Ergebnis, dass für die Ausweisung eines Wohngebietes ein unverhältnismäßig aufwändiges Lärmschutzkonzept mit besonders umfangreichen aktiven und passiven Maßnahmen erforderlich wäre.

Noch problematischer stellt sich die Gewerbelärsituation dar:

Eine Unterschreitung (in den zu Goodyear-Dunlop hin orientierten Bereichen) der für eine Wohnnutzung maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm kann aufgrund der vorliegenden Untersuchungen nicht attestiert werden. Die aktuelle Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass im Hinblick auf Gewerbelärm den Kommunen kein Abwägungsspielraum eingeräumt werden kann, der eine Überschreitung der Richtwerte rechtfertigen könnte.

Die Geruchsuntersuchungen zeigen auf, dass der Bereich der Sportsfield Housing im erheblichen Maße Geruchsimmissionen ausgesetzt ist. Nur der im Südosten gelegene Bereich ist hiervon weniger betroffen. Die Immissionswerte werden deutlichst überschritten, so dass selbst bei Abwägung unterschiedlicher Belange, und hierbei würde sicherlich der vorhandene Baubestand mit anzuführen sein, die dauerhafte Wohnnutzung nicht befürwortet werden kann.

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes würde ein Nebeneinander von dauerhaft unverträglichen Nutzungen geschaffen werden und es wäre von Einschränkungen für den Industriestandort oder aber von Sanierungsbedarfen auszugehen. Ein entsprechender Bebauungsplan wäre mit Mängeln behaftet.