

## Erläuterung zum Bebauungsplan Nr. 120 „Chemnitzer Straße/Francoisallee“ Stand frühzeitige Beteiligung

Für den im Lageplan näher bestimmten Geltungsbereich an der Chemnitzer Straße im Stadtteil Lamboy wurde am 16.12.2019 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 120 „Chemnitzer Straße/Francoisallee“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hanau, in der Flur 49, das Flurstück 501.

Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.



Lageplan Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Chemnitzer Straße/Francoisallee“ soll in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan VEP Nr. 2 „Francois-Kaserne“ ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Chemnitzer Straße/Francoisallee“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne

Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB aufgestellt.

Ziel der Änderung ist, eine Wohnnutzung zu ermöglichen und hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, weil der ehemals vorhandene Nahversorger den Standort aufgegeben hatte.

Für das Areal gilt bislang der rechtswirksame Bebauungsplan VEP Nr. 2 „Francois-Kaserne“, der für den Bereich des Plangebietes geändert werden soll.

Festgesetzt werden sollen nach § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete inkl. Anlagen für soziale Zwecke nach § 4 BauNVO (2) Satz 3.

Die Lage im Lamboy-Gebiet ist als guter Wohnstandort zu beurteilen, da umgebend auch Wohnnutzung vorhanden ist. Der Standort ist städtebaulich integriert und voll erschlossen. Eine optimale fußläufige Anbindung an vorhandene Nahversorgung sowie den ÖPNV ist gegeben.

Mit einer Neubebauung zu Wohnzwecken verbunden ist ein höherer Begrünungsgrad als im Bestand vorhanden, der sich wohltuend auf das Kleinklima auswirken kann.

Auf der ca. 0,5 ha großen Fläche soll ein homogenes Wohngebiet aus mehrgeschossigen Gebäuden mit begrünten Flachdächern entstehen.

Auf dem Gebiet können ca. 80 bis 90 Wohneinheiten errichtet werden.

Ziel ist ein ausgewogener Wohnungsmix (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen) mit Süd-/Westausrichtung und großzügigen Balkonen bzw. Dachterrassen.

Die Gebäude parallel der „Francoisallee“ und der „Chemnitzer Straße“ sollen 4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten, die Gebäude im Bereich der Straße „Auf der Reitbahn“ 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss.

Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes in einer gemeinsamen Tiefgarage für ca. 100 PKW (inkl. Doppelparker) unterzubringen.

Die Tiefgaragenzufahrt ist im südlichen Grundstücksbereich über die „Chemnitzer Straße“ vorgesehen.

Die nicht überbaute Tiefgaragenfläche soll eine intensive Begrünung erhalten.

Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels gegenüber der aktuellen Stellplatzsätzung der Stadt Hanau wird angestrebt. Hierzu wird derzeit ein Mobilitätskonzept erstellt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist folgende Ausnutzung vorgesehen: GRZ1: 0,55, GRZ2: 0,65, GRZ3: 0,9 GFZ: 1,65.

Die Überschreitung der Ausnutzungs-Obergrenze lt. BauNVO §17 vorgibt, soll u. A. durch eine Tiefgaragen- und Flachdachbegrünung sowie einen insgesamt hohen Begrünungsgrad der Freiflächen kompensiert werden.

Als Geländeoberfläche wird die geplante, nicht die vorhandene/natürliche Höhe festgesetzt werden.

Bezüglich der Thematik „Altlasten/Vorlage eines Sanierungsbescheides“ besteht Kontakt zwischen dem Baugrundgutachter und dem RP-Darmstadt. Ein Baugrundgutachten ist ebenfalls in Bearbeitung.

Inwieweit der vorhandene Baumbestand im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze sowie die Kirschbäume auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt südlich des Plangebiets erhalten werden können, befindet sich derzeit in Prüfung durch einen Baumgutachter. Bei Nichterhalt sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Zugunsten einer erforderlichen Feuerwehrezufahrt wird die Fällung eines Bestandsbaumes in der „Francoisallee“ erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird Anfang 2020 erfolgen.

In der denkmalgeschützten Mauer parallel der „Chemnitzer Straße“ ist ein Durchbruch bzw. das Entfallen eines vollständigen Mauerfeldes erforderlich. Ein Ansetzen/Verlängern in gleicher Art und Weise in südlicher bzw. nördlicher Richtung wird angestrebt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung, inkl. „Schallimmissionsprognose Verkehrslärm und Anlagenlärm“ erstellt.