

Vorhabenbeschreibung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 49 ,Karlstraße/Pfaffenbrunnenstraße‘

Stand frühzeitige Trägerbeteiligung, 07.06.2023

Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Beschreibung des Plangebiets

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich an der Ecke Karlstraße/Pfaffenbrunnenstraße in Steinheim und ist derzeit überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Lediglich im Südwesten befindet sich ein Wohngebäude.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an eine Einfamilienhausbebauung an, im Westen und Süden ist im Bestand Geschosswohnungsbau vorhanden (Pfaffenbrunnenstraße: 6-9 Geschosse, Karlstraße: 4-6 Geschosse).

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Klein-Steinheim, Flur 1, die Flurstücke-Nr. 871/1, 876/4, 876/6, 876/8, 876/9, 876/10, 876/11, 876/12, 876/13, 876/14, 876/15, 876/16, 876/17, 876/18, 895/156, 936/5, 936/7, 936/8, 936/9, 936/10 und 936/11

Anlass der Planung

Die Fa. Kleespies Projekt Region Hanau GmbH hat die Flächen im Plangebiet erworben. Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aufgrund der durch Wohnen geprägten Umgebung eignet sich das Plangebiet als Wohnstandort. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Realisiert werden soll ein Wohnquartier mit acht Geschosswohnungsbauten und neun Reihen-/Doppelhäuser wodurch insgesamt ca. 120 Wohneinheiten entstehen.

Die Gebäude 1 bis 3, parallel zur Karlstraße, sollen fünf Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten, das Gebäude 8, parallel zur Pfaffenbrunnenstraße, sowie die Geschosswohnungsbauten vier und fünf an der internen Erschließungsstraße vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, die restlichen Gebäude zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.

Im vorliegenden Baukonzept sind im Bereich des Geschosswohnungsbaus, in den Gebäuden 1 bis 8, insgesamt ca. 111 Wohnungen mit unterschiedlicher Größe (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen) geplant, sodass ein ansprechender Wohnungsmix entsteht.

Derzeit wird von einem Wohnungsmix von ca. 21 % 4-Zimmer-Wohnungen, ca. 45 % 3-Zimmer-Wohnungen sowie ca. 34 % 2-Zimmer-Wohnungen ausgegangen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei über Aufzüge (Tiefgarage bis Staffelgeschoss) zu erreichen.

Im Norden des Grundstücks sind sechs Doppelhaushälften, im Osten drei Reiheneinheiten vorgesehen, die den Wohnungsmix zusätzlich ergänzen.

Die notwendigen KFZ-Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sollen zum größten Teil (ca. 90 %) in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden, so dass von oberirdischen Stellplätzen, zugunsten einer höheren Freiraumqualität, weitestgehend abgesehen werden kann.

Die Doppel- und Reiheneinheiten werden Einzelgaragen bzw. Carports zuzüglich offener Stellplätze erhalten.

Frei- und Grünflächen

Beim Außenanlagenkonzept soll Wert auf eine großzügige Gestaltung gelegt werden. Die Grünfläche in Quartiersmitte öffnet sich optisch zum Südwesten hin und bietet den Bewohnern und Bewohnerinnen des neuen Quartiers eine ansprechende Freiraumqualität.

Es wird eine nachhaltige Baumbepflanzung angestrebt, wozu auf der Tiefgarage mit entsprechender Aufbauhöhe des Untergrundes reagiert wird.

Der vorhandene Baumbestand im Südwesten des Grundstückes wird in die Gesamtplanung eingebunden werden.

Für die erforderlichen Fällungen erfolgen noch Abstimmungen zwischen dem Baumgutachter und der UNB, Ersatzpflanzungen werden entsprechend der Auflagen durchgeführt.

Ausnutzung

Die für die Ausnutzung vorgegebenen Orientierungswerte gemäß §17 BauNVO werden im Bereich des Geschosswohnungsbaus nicht überschritten. Bei den Doppel- und Reihenhäusern ist eine geringfügige Überschreitung vorgesehen.

Erschließung

Die neue Gebietserschließung soll für den KFZ-Verkehr über eine geplante, öffentliche Erschließungsstraße, b = 6,00 bzw. 8,50 m, von der Karlstraße aus erfolgen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Pfaffenbrunnenstraße aus vorgesehen.

Entlang der neuen internen Erschließungsstraße sind öffentliche Parkplätze, Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen vorgesehen.

Eine KFZ-Zufahrt über die Doorner Straße soll auf Rettungs- und Müllfahrzeuge beschränkt werden.

Eine öffentliche Durchquerungsmöglichkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer von der Doorner Straße zur Pfaffenbrunnenstraße soll gesichert werden.

Ver- und Entsorgung/energetisches Konzept

Vorabstimmungen mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern haben stattgefunden.

Das anfallende Schmutzwasser kann ungedrosselt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Lt. Baugrundgutachten scheidet eine planmäßige/gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des geringen Flurabstandes des Grundwassers sowie der umwelttechnischen Randbedingungen aus. Es folgt daraus, dass das Regenwasser im Baufeld gepuffert werden muss. Dies erfolgt über ein Retentionsdach im Bereich der nichtüberbauten Tiefgaragenfläche sowie **xx (noch zu ergänzen)** im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser.

Das Regenwasser kann/wird dann entsprechend gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.

Die Stromversorgung des Quartiers kann über die vorhandene, nordwestlich ans Plangebiet angrenzende, Trafostation sichergestellt werden.

Auf den Dächern der Wohngebäude ist die Installation von PV-Anlagen mit Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachfläche vorgesehen. Der erzeugte Solarstrom soll direkt in der Wohnanlage genutzt werden.

Mit Hilfe eines dynamischen Lastmanagement-Systems soll freie verfügbare elektrische Energie optimal auf die geplanten PKW-Ladeeinrichtungen innerhalb der Wohnanlage verteilt werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann ebenfalls sichergestellt werden.

Für die Wärmeversorgung des Gebietes (Nahwärme) soll, im Kellergeschoss der Mehrfamilienhäuser eine Heizzentrale errichtet werden, an diese auch die Doppel- und Reihenhäuser angeschlossen werden.

Der Dämmstandard der Gebäude und der Primärenergiebedarf wird deutlich unter den Forderungen des GEG 2023 liegen. Die Wärmeerzeugung ist mit einer Kombination von Wärmepumpen, Pelletsheizung und PV-Strom geplant.

Aufgrund der Unsicherheit bezüglich der kommenden Gesetzgebung und Förderung sind diese Punkte noch nicht genau zu planen und können sich ggf. noch ändern.

Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hanau (UNB) vorabgestimmt. Mit der Kartierung wurde bereits begonnen, aussagekräftige Ergebnisse liegen, u. a. aufgrund des kühlen Witterungsverlaufes, derzeit noch nicht vor.

In Abhängigkeit von den Ergebnissen werden artspezifisch die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen bestimmt.

Baugrund/Altlasten

Aufgrund eines vorhandenen Grundwasserschadens ist bereits seit Jahren eine erforderliche Grundwassersanierung am Laufen. Die genaue Lage des Schadenseintrages konnte bisher nur „annähernd“ lokalisiert werden, genauere Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren. Im Zuge des Baugrubenaushubs ist zudem ein nahezu kompletter Bodenaustausch inkl. baubegleitende Grundwasserhaltung, vorgesehen.

Durch den Gutachter erfolgen die notwendigen Abstimmungen mit dem RP, der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde.

Mobilität

noch zu ergänzen

Lärm/Schallschutz/Erschütterung

noch zu ergänzen