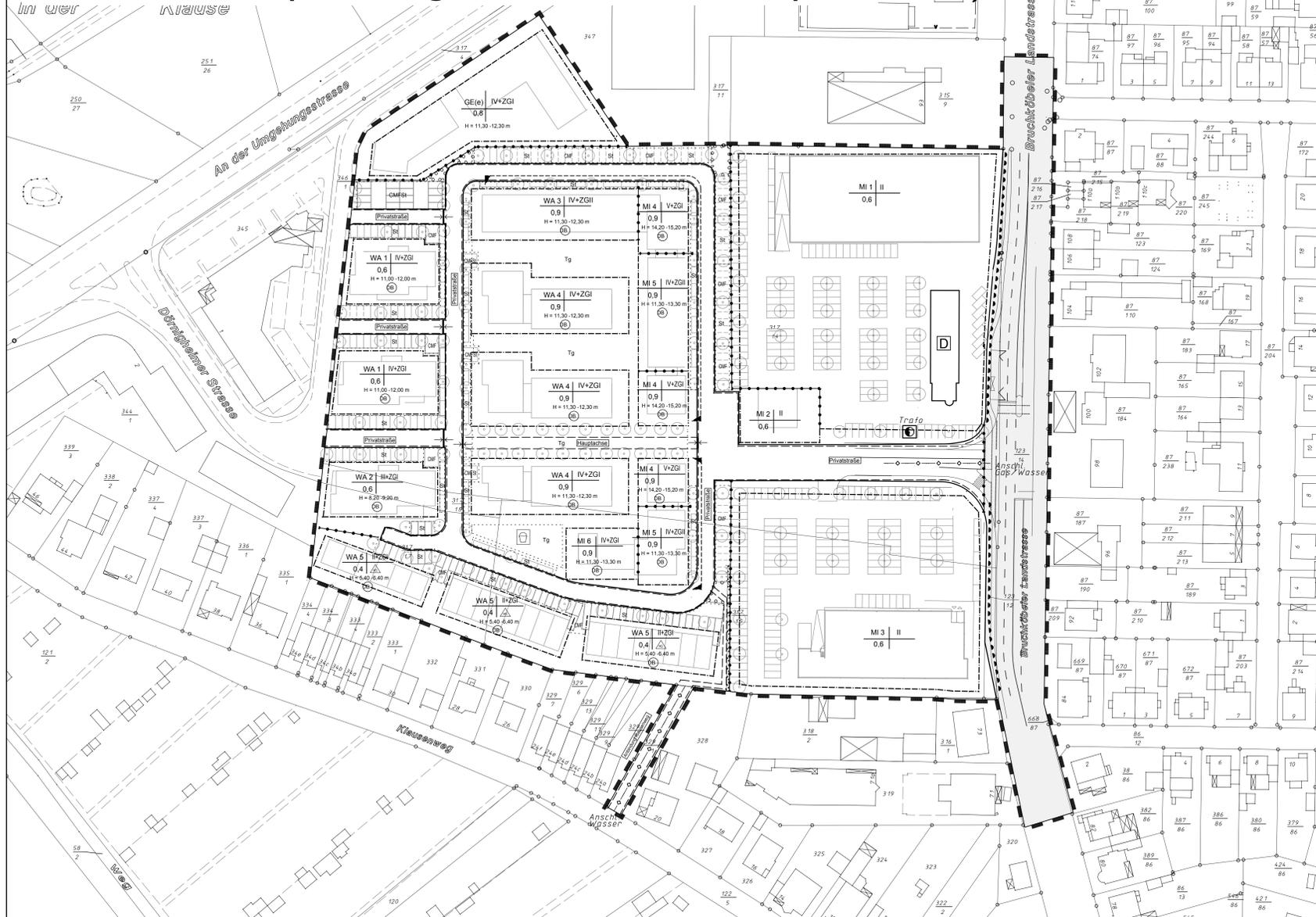


# VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "WEIHERFELD" (ehemaliges DEKALIN-Gelände)



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

In MI 1 sind ein Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> und das bestehende Bürogebäude zulässig. In MI 2 sind Bistros / Bäckerei / Cafés mit Ladenverkauf zulässig. In MI 3 ist ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> zulässig. In MI 4, MI 5 und MI 6 sind Wohngebäude zulässig.

Nicht zulässig sind: Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, 8 BauNVO)

Aus dem Mischgebiet dürfen Emissionen von Anlagen und Betrieben folgende flächenbezogene Schalleistungspegel LW pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten: Tagsüber: 55 dB(A) Nachts: 40 dB(A)

In den Abends- und Nachtstunden zwischen 20 Uhr und 7 Uhr dürfen keine Anlieferungen oder Abfahrten für die Verkaufseinrichtungen stattfinden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE(e) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9, 24 BauNVO)

Zulässig sind nur das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, insbesondere Büro-Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen Emissionen von Anlagen und Betrieben folgende flächenbezogene Schalleistungspegel LW pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten: Tagsüber: 55 dB(A) Nachts: 40 dB(A)

Wohnungen im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 M 1)

Im Gewerbegebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern a) diese den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist b) eine öffentlich-rechtliche Sicherung und Bindung an den Betrieb gegeben ist c) die Betriebsfläche (BGF) der Wohnung max. 25% der gewerblichen BGF nicht übersteigt. Pro Grundstück ist max. 1 Wohnung zulässig. Die Vorgaben der Geräuschminderungsrichtlinie sind einzuhalten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 und 18 BauNVO)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,9 im Bereich der Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Kompensation durch die Anpflanzung von 20 zusätzlichen Bäumen und die Ausführung der Stellplätze in versickerungsfähigem Pflaster erfolgt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Grundflächenzahl von 0,9 im Bereich der Gebiete MI 4, MI 5, MI 6, WA 4 und WA 3 ist nur bei dem Bau einer Tiefgarage in diesem Bereich zulässig und wenn eine Kompensation durch ein mindestens 80 cm hohes Erdreich über der Tiefgaragedecke erfolgt (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die Grundfläche eines Zusatzgeschosses beträgt bis zu 75% des darunter liegenden Vollgeschosses. Die Grundfläche eines zweiten Zusatzgeschosses beträgt bis zu 100% des darunter liegenden Zusatzgeschosses.

Für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Hinterkante der erschließungstechnisch zugeordneten Fläche maßgeblich. Die Höhe Oberkante Rohdecke (OKRD) des obersten Vollgeschosses im Bereich der Gebiete WA 3, WA 4, MI 5 und MI 6 wird auf 11,30 - 12,30 m über der Bezugshöhe festgelegt. Die Höhe OKRD des obersten Vollgeschosses im Bereich der Gebiete MI 4 wird auf 14,20 - 15,20 m über der Bezugshöhe festgelegt.

Eine Überschreitung der angegebenen Bezugshöhe OKRD um maximal 1,50 m ist zulässig, wenn wegen eines zu geringen Abstands zum Grundwasserspiegel die Bodenplatte der Tiefgarage höher gelegt werden muss.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2, 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Hausgruppen festgesetzt.

Die Länge der Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf 50 m überschreiten.

Die Länge der Gebäude im Mischgebiet MI 4, MI 5 und MI 6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 darf 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen ohne Grenzabstand in geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Flächen ist ausnahmsweise zulässig zwischen den Gebäuden WA 4 und MI 4 bzw. MI 5.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind privat.

Eine Durchfahrt durch das Baugebiet (Bruchköbeler Landstraße zur Dornheimer Straße) ist nicht zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die Wohnbebauung (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, MI 4, MI 5 und MI 6) wird durch ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt.

Das anfallende Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz im Klausenweg und in der Bruchköbeler Landstraße einzuleiten. Für das zu bebauende Areal ist ein Versickerungsgrad von 40% einzuhalten. Darüber hinausgehende Regenwasseremissionen sind zu vermeiden, rückzuführen, durch Regenwasserumleitung zu vermeiden oder im Trennsystem durch einen Regenwasserkanal in den nahegelegenen Vorfluter „Krebbach“ einzuleiten. Entsprechende Einleitenehmigungen sind von dem Grundstückseigentümer einzuholen. Die Einleitenehmigungen, Rücklaufvolumen und Drosselabgaben sind mit dem Eigenbetrieb Hanau Verkehr und Ertergung abzustimmen. Sämtliche Fahrwege auf den Parkplätzen in MI 1, MI 2 und MI 3 sind asphaltiert herzustellen.

Grünflächen, Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und zu pflegen. Terrassen und Wege sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszustatten.

Im Bereich der geschlossenen Bebauung ist die Errichtung von Sichtschutzzäunen und Terrassenentwürden im Bereich der Terrassen mit einer Länge von maximal 3,0 m (gemessen von der Gebäudesaußenkante) und einer Höhe von maximal 1,50 m (gemessen von der OK fertiger Fußböden EG) zulässig.

Der Spielplatz ist mit Spielgeräten für Kinder der Altersklasse bis 12 Jahre auszustatten. Bei der Bepflanzung ist Vegetation mit giftigen Bestandteilen (z.B. Blätter, Blüten, Rinde) auszuschließen.

Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die privaten Straßen- und Platzräume sind mit Laubbäumen (Baumschulqualität: StI mind 16/18) zu bepflanzen, z.B. Linden, Spitzahorn, Hainbuchen, Zierpappel, Ebenesche.

Die Dächer der Zusatzgeschosse der Wohnbebauung sind extensiv zu begrünen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und den Anliegern im Bereich der Privatstraßen im Baugebiet.

Das Gehrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der "Hauptachse" und der "Anbindung zum Klausenweg" im Baugebiet.

Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger im Bereich der "Hauptachse" und der "Anbindung zum Klausenweg" im Baugebiet.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) i.V. mit § 14 BauNVO

In den gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Carports, Müllplatzeinhausungen und Fahrradunterständen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen auch als Gemeinschaftsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und mit einer beliebigen Länge an einer oder mehreren Nachbargrundstücken zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Terrassen gelten als Nebenanlagen und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im WA 5 können Nebenanlagen nach § 14 auch an mehreren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zwischen den Gebieten MI 3 und WA 5 sind besondere Anlagen und/oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs 6 BauGB). Zum Schutz der Wohnbebauung vor Anlagengeräuschen, die vom Betrieb des Verbrauchermarktes (MI 3) herrühren, ist die Errichtung einer mindestens 40 m langen und mindestens 3,5 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand ist auf beiden Seiten hoch absorbierend herzustellen. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm am nächstgelegenen Wohngebäude eingehalten wird.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Dachformen

In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

In den Gebieten MI 1 und MI 3 sind Flachdächer, fach geneigte Dächer und Satteldächer bis 30° zulässig.

Im Gebiet MI 2 sind nur Flachdächer zulässig.

Im Gebiet GE(e) sind Flachdächer, fach geneigte Dächer und Satteldächer bis 35° zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stellplatzsatzung

Für die Ausweisung von Stell- und Abstellplätzen sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau v. 1.8.1995 einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Größe und Anzahl der Stellplätze / Wohnung bzw. Betrieb und für die Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodenschutz, Altlasten

Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden und Grundwasser zu achten. Sofern Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, sind sie dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt, unverzüglich mitzuteilen. Eine Förderung von Grundwasser (Brunnen) ist nicht zulässig.

Denkmalschutz

Das Verwaltungsgebäude der DEKALIN ist ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2(1) HDsG. Die Instandsetzung ist mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind bei Erdarbeiten auftragende Zeugnisse vor- oder frühgeschichtlicher Siedlungsstätigkeit die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gestaltungsregeln für Werbeanlagen gem § 81 HBO

Werbeanlagen in den Gebieten MI 1, MI 2 und MI 3

Es sind nur Werbeanlagen bezogen auf die Stätte der Leistung zulässig.

Sind mehrere werberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen, so dass ein einheitliches Bild entsteht (Garnierwerbeanlagen).

Das Anbringen von Warenmarken ist nicht zulässig. Im Eingangsreich ist je ein aufgeständerter Schaukasten zulässig, Größe: max. 2,00m x 1,50m x 0,25m (L x H x T).

Wandschilder (Flachwerbung) sind mit einer Größe von max. 2,50m x 5,00m zulässig, bei Einzelbuchstaben ist eine Höhe von max. 1,00m zulässig, jedoch nicht im Bereich entlang der Bruchköbeler Landstraße. Werbeanlagen sollen nicht mehr als 50cm aus der Fassade herausragen. Ausleger sind zulässig, sofern sie künstlerisch und handwerklich gestaltet sind und max. 1,00m herausragen.

Eine Auskragung über den obersten Fassadenrand hinaus ist bis max. 0,75m zulässig.

1 skulpturales Element ist auf dem Gebäude zulässig, sofern es künstlerisch und handwerklich gestaltet ist und eine Größe von 2,50m x 3,50m x 1,00m nicht überschreitet.

Werbeschilder und Einzelbuchstaben können bei Bedarf hinterleuchtet, beleuchtet oder selbst-leuchtend sein. Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu den Gebäuden MI 1 und MI 3 ist je eine freistehende, aufgeständerte (Pylon) Werbeanlage, als Werbeschild, bei Bedarf doppelseitig, oder als skulpturales Element, künstlerisch und handwerklich gestaltet, zulässig.

Größe der Werbeanlage bzw. Elements max. 2,50m x 3,50m x 1,00m, Gesamthöhe inkl. Pylon max. 7,50m. In den Gebieten MI 1 und MI 3 sind je 3 Fahnen zulässig. Gesamthöhe je Fahne, Pylon: max. 7,50m.

## Hinweise

Es wird empfohlen in die einzelnen Büroräume (und ähnliches) des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) sowie in die Außenbalkone der Wohnungen, repräsentiert durch den Immissionspunkt IP 5, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die Schalldämmung der Lüftungselemente ist an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>/res anzupassen.

## Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Weierfeld" (Entwicklung ehem. DEKALIN-Gelände)

M 1:750

## Stadt HANAU

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BNV) vom 23.11.1990 (BGBl. I 132) zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.4.1993 (BGBl. I 485, 479), die Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 58), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 20. Juni 2005 (GVBl. I, S. 434).

### VERFAHRENSVERMERKE

Übernahmestimmungsvermerk. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hanau, den 20.02.2006 Gubert  
Vermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.11.2005 ergänzt zum Beschluss vom 24.04.1995 hinsichtlich der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) BauGB am 24.11.2005 örtlich beauftragt.

Frühjahrliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) bekannt gemacht am 14.10.2005 erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 24.10.2005 im Gemeindeforum Heimbachstraße. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4(1) BauGB durch Schreiben vom 24.09.2005 von der Planung unterrichtet und mit Frist bis zum 10.10.2005 zur Stellungnahme aufgefordert.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden. Nach Prüfung und Beschließung über die vorgeschlagenen Bodenränder, Anregungen und Hinweise der Bürger und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.11.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Mit Schreiben vom 28.11.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, parallel zur Offenlage ihre Stellungnahmen bis spätestens 08.01.2006 abzugeben.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3(2) Baugesetzbuch, bekannt gemacht am 24.11.2005, erfolgte in der Zeit vom 01.12.2005 bis einschließlich 13.01.2006.

Satzungsbeschluss. Nach Fassung des Beschlusses über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 21.02.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung zugestimmt.

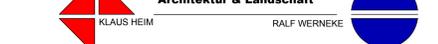
Hanau, den 21.02.2006 Wecker  
Baudirektor

Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium. Der Genehmigungsvermerk enthält gem. § 10, Abs. 2 BauGB.

Ausgeteilt. Hanau, den 10.08.2006 Müller  
Baudirektor

Der Bebauungsplan wurde örtlich bekannt gemacht am 12.08.2006. Der Bebauungsplan wurde damit rechtskräftig am 14.08.2006.

Hanau, den 14.08.2006 Wecker  
Baudirektor



## Füllschema der Nutzungsschablone

|   |  |
|---|--|
| Art der baulichen Nutzung                           | Zahl der Vollgeschosse + Zahl der Staffelgeschosse |
| Grundflächenzahl                                    | Bauweise   |
| Bezugshöhe Oberkante Rohdecke oberstes Vollgeschoss | Dachbegrenzung                                     |

## Festsetzung nach Bauplanungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§6 BauNVO) >siehe textliche Festsetzungen

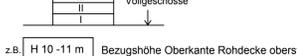
GE(e) Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.4 und 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

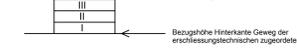
z.B. 0,6 Grundflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. ZGI Zahl der Zusatzgeschosse als Höchstmaß



z.B. H 10 - 11 m Bezugshöhe Oberkante Rohdecke oberstes Vollgeschoss



Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

▲ nur Hausgruppen zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

□ Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

▨ Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Privatstr.

— Straßenbegrenzungslinie

▤ Einfahrtsbereich

▨ Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

⊕ ohne Durchfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

□ Trafostation

— Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch)

Planung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen

● Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

DB Dachbegrenzung

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen > siehe textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

St Zweckbestimmung nur Stellplätze

CMF Zweckbestimmung Carport, Müllplatz und/oder Abstellplätze für Fahrräder

CMFSI Zweckbestimmung Carport, Müllplatz, Abstellplätze für Fahrräder und/oder Stellplätze

TG Zweckbestimmung Tiefgarage

St Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 und §16 Abs.5 BauNVO)

▨ Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

D Kulturdenkmal

Nachrichtliche Übernahme Regelungen für den Denkmalschutz (§5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB)

D Kulturdenkmal

HINWEISE: Darstellung von Gebäuden, Stellplätzen o.ä. sind nur Vorschläge

**Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr.16**  
Weiherfeld" (ehemaliges DEKALIN-Gelände)

## **ANLAGE C.1.1**

### **Gestaltungsplan**

# Weierfeld

ehemals Dekalingelände

Vorhaben-bezogene Bebauungsplan  
Gesamtsplan - M. 1/1500

In der Klause



Die Nalwiese



PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
VERBUND & PARTNER





A.K. Baubetreuungs GmbH  
& Co. Bauträger KG



ARCHITEKTEN · STADTPLANER



AKTIENGESELLSCHAFT FÜR ■ ARCHITEKTUR ■ PROJEKTENTWICKLUNG ■ STÄDTEBAU

## **Vorhabenbeschreibung**

**zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 16  
„Weiherfeld“ (Entwicklung eheml. DEKALIN-Gelände)**

### **Einleitung**

Eine Gruppe von Investoren möchte das ehemalige Betriebsgelände der DEKALIN-Klebstoffwerke im Nordwesten Hanau entwickeln. Hier soll eine Mischung aus Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnbauflächen entstehen. Der Vorhaben bezogene B-Plan Nr. 16 „Weiherfeld“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung schaffen.

### **Bestandsbeschreibung**

Das ca. 48.000 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt im Stadtteil „Nord-West“ direkt an der Bruchköbeler Landstrasse (Gemarkung Hanau, Flur 65, Flurstück.-Nr. 317/14, 317/15, 317/16, 317/17, 329/1, 123/12).

Das ehemalige Betriebsgelände der Dekalin ist seit Auflösung der Firma vor ca. 15 Jahren weitgehend ungenutzt und heute eine Industriebrache. Auf dem Gelände befinden sich die ehemaligen Betriebsgebäude der DEKALIN. Im Rahmen der geplanten Entwicklungsmaßnahme sollen diese abgerissen werden. Ausgenommen das ehemalige Verwaltungsgebäude der DEKALIN, das als Kulturdenkmal eingetragen ist.

Das Gelände ist offiziell als Altlastenstandort festgestellt. In der Vergangenheit wurden mehrere Versuche unternommen das Gelände zu dekontaminieren und umzunutzen. Ein bodenschutzrechtlicher Sanierungsbescheid (Boden und Grundwasser) liegt seit Januar 2004 vor. Voraussetzung für bauliche Maßnahmen ist eine umgreifende Altlastensanierung des Geländes. Diese soll vom Vorhabenträger durchgeführt werden.

### **Städtebauliches Konzept**

Im östlichen Teil des Grundstücks sollen an der Bruchköbeler Landstraße zwei Verbrauchermärkte entstehen. Auf der südlichen Fläche wird eine Lebensmitteldiscounterkette einen Markt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichten. Im nördlichen Bereich ist ein Lebensmittelvollversorger mit ca. 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

Im ruhiger gelegenen westlichen Grundstücksteil soll ein Wohngebiet mit 220 Wohneinheiten zzgl. 22 Reihenhäuser entstehen. Die 22 Reihenhäuser können durch Wohnkonzepte für Mehrgenerationenwohnen um 8 zusätzliche Wohneinheiten ergänzt werden.

Im südlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Bebauung am Klausenweg, sind die erwähnten 2-geschossigen mit Zusatzgeschoss Reihenhäuser geplant. Im Kernbereich sollen Mehrfamilienwohnhäuser im Wohneigentum mit attraktiven Wohnhöfen entstehen. Im westlichen Teil zur Dörnigheimer Strasse sind drei weitere Mehrfamilienwohnhäuser im Wohneigentum vorgesehen.

Auf einer ca. 3000 m<sup>2</sup> großen Fläche im nordwestlichen Teil des Grundstücks ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Dienstleistungs-, Büro- und Gastronomienutzungen geplant.

Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Verwaltungsgebäude der Dekalin soll saniert und wieder einer Büronutzung zugeführt werden.

Als identitätsstiftendes Merkmal im Quartier ist ein zentral gelegener Platz mit einem Café geplant.

### **Erschließung**

Durch eine Linksabbiegerspur von der Bundesstraße B 45 (Bruchköbeler Landstrasse.) in das Planungsgebiet soll der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße gewährleistet bleiben.

Die innere Erschließung soll in den privaten Besitz der späteren Eigentümergemeinschaft übergehen und nicht öffentlich gewidmet werden.

Die Haupteerschließung des Wohngebiets erfolgt über eine innenliegende Ringstraße. Ziel ist es, das Verkehrsaufkommen sehr gering zu halten und die Wohnqualität dadurch wesentlich zu verbessern. Es ist geplant ca. 70% der benötigten Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser im Kernbereich in der darunter liegenden Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrten werden in unmittelbarer Nähe am „Eingang“ des Wohngebietes liegen. Die drei Mehrfamilienhäuser sollen über Stichstraßen von der Dörnigheimer Strasse erschlossen werden. Eine durchgehende Verbindung zwischen Dörnigheimer Strasse bzw. Umgehungsstraße und Bruchköbeler Landstrasse ist nur als Fußweg geplant.

Die Schaffung eines gut ausgebauten Fußwegenetzes soll eine optimale Anbindung an die benachbarten Gebiete gewährleisten.

Eine Bushaltestelle ist an der Bruchköbeler Landstrasse auf Höhe des ehemaligen DEKALIN-Verwaltungsgebäudes geplant.

### **Frei- und Grünflächen**

Die axiale Verbindung zwischen Bruchköbeler Landstrasse und Dörnigheimer Strasse soll wesentliches Merkmal für das Quartier werden. Zentral im Gebiet und an dieser Achse gelegen soll auf einem kleinen Platz ein Café entstehen. Die Verbindung wird durch eine Grünachse einschließlich Fuß- und Radweg bis zur Dörnigheimer Strasse fortgesetzt.

Ein Kinderspielplatz für die Altersgruppe bis 12 Jahre ist im südlichen Teil der Wohnbebauung im Kerngebiet vorgesehen.

Zwischen den Wohnungsbauten im Kerngebiet sollen attraktive, begrünte Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

## **Umsetzung**

Die A.K. Baubetreuungs GmbH & Co. Bauträger KG wird das Grundstück erwerben und ist in diesem Verfahren Vorhabenträger.

Der beigefügte Gestaltungsplan ist ergänzend zu dieser Vorhabenbeschreibung.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Weiherfeld“ besteht aus einem Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen, sowie einer Begründung einschließlich Umweltbericht. Ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag, abzuschließen zwischen Vorhabenträger und der Stadt Hanau (vertreten durch den Magistrat, dieser wiederum vertreten durch den Baudezernenten) wird außerdem Bestandteil sein. Hier wird u.a. näher erläutert welche Unternehmen die Planungen umsetzen möchten und über welchen Zeitraum dies geschehen soll. Weitere Fachplanungen und Gutachten vervollständigen die Unterlagen.