

ARGONNER PARK HANAU - WOLFGANG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN M 1/1000 Stand 04.10.2010



LEGENDE:	
Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
z.B. GRZ 0,4	z.B. GRZ 0,4
Bauweise	z.B. 0
z.B. 0	z.B. 0
VK = maximale Verkaufsfläche	GR = maximale Grundfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
GE(e)	Gewerbegebiet (eingeschränkt)
SO	Sondergebiet, Einzelhandel
WA	Allgemeines Wohngebiet, beschränkung der Zahl der Wohnungen
1,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
GR 100m²	Grundfläche (GR)
III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0	Offene Bauweise
Δ	nur Einzelhäuser zulässig
Δ	nur Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
GBF 1	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten/Sportanlage
GBF 2	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B.	Gebäude: Bestand
z.B.	Gebäude: Bestand, neue Dachform
z.B.	Gebäude: mögliche Neubebauung
z.B.	Gebäude: geplanter Abruch
z.B.	Gebäudennummer: Bestand
z.B.	Grundstücksnummer: Neubaugebiet
z.B.	Flurstücksnummer: alt
z.B.	Flurstücksnummer: neu, privat
z.B.	Flurstücksnummer: neu, öffentlich
---	Lärmschutzwand, h = 2,00 m
---	Ausgleichsmaßnahmen der Deutschen Bahn

Vorhabenbeschreibung
„Argonner Park“
zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen New-Argonner Housing Area einen attraktiven höherwertigen Wohnstandort „Argonner Park“ mit angemessenen Versorgungseinrichtungen und entsprechender sozialer Infrastruktur unter teilweiser Modernisierung und Instandsetzung des Altbestandes zu errichten.

Um dieses auch im Interesse der Stadt liegende Planungsziel zu erreichen, wie sie in dem Strategiepapier „Konversionsflächen in Hanau“ vom 19.11.2008 näher beschrieben, wird ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen für mittlere und gehobene Sozialschichten bei Erhaltung und Ausbau des vorhandenen großzügigen Grün- und Freiflächenangebots angestrebt, wobei durch die Entwicklung zu einem höherwertigen Wohnstandort aber auch zur Deckung von Bedürfnissen aus dem Stadtteil Wolfgang die Sicherstellung eines attraktiven Einzelhandelsangebots zur Nahversorgung erreicht werden wird.

Ebenso wird mit einem Angebot von Bildungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitflächen die Attraktivität des Wohnstandortes aber auch des Stadtteils Wolfgang insgesamt gesteigert werden.

Im Einzelnen ist folgende Struktur des Vertragsgebietes vorgesehen:

1. Sondergebiet (SO-Gebiet)

Auf der westlich entlang der B 8 liegenden Fläche wird ein Sondergebiet bestehend aus Einzelhandelsflächen für einen Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m², für eine Drogerie mit einer Verkaufsfläche von 700 m² und einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² errichtet..

Diese Einzelhandelsflächen dienen mit ihrem Sortiment des täglichen Bedarfs vornehmlich der Erstversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Wolfgang einschließlich des „Argonner Parks“.

Das Sondergebiet wird in östlicher Richtung von der angrenzenden Grünfläche durch eine Zaunanlage abgegrenzt.

2. Gewerbegebiet

Auf dem nordwestlichen Teil dieser Fläche soll nicht störendes Gewerbe mit Büros und Arztpraxen, Apotheke, Gastronomie etc. Entstehen. Die auf diesem Gelände bisher vorhandenen Gebäude werden vollständig abgerissen und fachgerecht entsorgt.

Soweit dort ebenfalls Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, dürfen maximal vier Verkaufsflächen jeweils die Größe von 200 m² nicht überschreiten.

Das Gebäude wird je nach Mietbedarf eine Höhe von maximal vier Vollgeschossen aufweisen.

Das SO- und Gewerbegebiet erhalten eine direkte Straßenanbindung an die B 8 in Höhe des Knotens Rodenbacher Chaussee.

3. Lärmschutzwall

Um eine vertragliche Abgrenzung zwischen SO- und Gewerbegebietsflächen und dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet zu gewährleisten, soll eine Grünfläche als Pufferzone in Form eines Lärmschutzwalles errichtet werden. In diesen Lärmschutzwall sollen teilweise Garagen integriert werden. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles wird flächendeckend mit standortgerechten Gehölzen und einheimischen Bäumen erfolgen.

4. Wohngebiet

Das südwestlich angrenzende Wohngebiet besteht aus dem vorhandenen Gebäudebestand. Hierbei handelt es sich um 11 Geschosswohnungsbauten,

36 Doppelhaushälften und drei Einzelhäuser. Diese Gebäude bleiben im Bestand erhalten, sodass sich die vorhandene Höhe und Geschossigkeit nicht verändert. Um den Wohnstandard zu erhöhen werden einzelne Geschosswohngebäude mit derzeit fehlenden Balkonen nachgerüstet. Teilweise werden die mit Satteldächern versehenen Dachgeschosse ausgebaut bzw. Vollständig durch andere Dachformen ersetzt. Der in den einzelnen Wohnflächen der Bestandsgebäude befindliche Ausbauzustand wird durch einzelne bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen vornehmlich im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes einschließlich im Sanitärbereich, auf einen zeitgemäßen Wohnstandard angehoben.

Eine Nachverdichtung soll nicht erfolgen. Die in diesem Bereich befindlichen Straßen werden als Privatstraßen, in dem Vorhaben- und Erschließungsplan Planstrasse A und B genannt, verwendet und dienen der Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke.

Das Wohngebiet umfasst insgesamt 221 Wohneinheiten, wobei sich 182 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Gebäuden befinden. Die restlichen Wohneinheiten werden von Doppelhäusern und einigen wenigen Einfamilienhäusern dargestellt.

5. Studentenwohnungen

Die beiden entlang der Betonstraße befindlichen Appartementhäuser (Gebäude 204 und 205) sollen zukünftig als Studentenwohnungen genutzt werden.

Zur attraktiveren Gestaltung des Eingangs in das Wohngebiet „Argonner Park“ wird das viergeschossige Gebäude (Gebäude 204) um fast zwei Geschosse reduziert. Darüber hinaus wird an diesem Gebäude 204 die Dachform – künftig flach geneigt – verändert.

Das nördlich zur K 970 „in den Tannen“ liegende Appartementhaus (Gebäude 203) soll abgerissen werden, da seitens des Vorhabenträgers davon ausgegangen wird, dass die in den verbleibenden beiden Gebäuden befindlichen Appartements mit ca. 72 Zimmern bedarfsdeckend sind.

6. Wohnbaugrundstücke entlang Planstrasse C (Neubaugebiet)

Die an diese Appartmenthäuser in westliche Richtung angrenzende Fläche soll mit teilweise großzügigen Einfamilien-/Zweifamilienwohnhäusern als Einzel- oder Doppelhaushaus bebaut werden. Seitens des Vorhabenträgers wird diese Fläche parzelliert und an Interessenten grundstücksweise veräußert.

Insgesamt sollen 60 Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 600 m² bzw. 300 m² entstehen, auf denen zweivollgeschossige Wohnhäuser errichtet werden.

7. Lärmschutzwand

Zwischen dem Neubaugebiet und der öffentlichen Grünfläche (Flurstück-Nr. 634 und 644 des Aufteilungsplans – Anlage Nr. 9 des Durchführungsvertrages) sowie in Abgrenzung zu dem südwestlich angrenzenden Gelände, auf dem eine Kindertagesstätte errichtet und eine bestehende Turnhalle weiterhin als solche genutzt wird, entsteht eine 2 Meter hohe Lärmschutzwand in Holzkonstruktion.

8. Sportgelände

Die im Südwesten an das Neubaugebiet angrenzende Fläche soll als Gemeinbedarfsfläche für Sport und Freizeit genutzt werden. Die in diesem Areal derzeit befindlichen Gebäudeteile der ehemaligen High School werden bis auf die Turnhalle einschließlich deren Nebenräume vollständig abgerissen.

Das vorhandene Sportgelände soll erhalten bleiben und wird vom Vorhabenträger ohne eine bauliche Veränderung an die Stadt veräußert.

9. Turnhalle und Teilfläche der ehemaligen High School

Die vorhandene Turnhalle der ehemaligen High School wird erhalten bleiben. Sie wird gemeinsam mit einer Teilfläche der ehemaligen High School an die Turngemeinde Hanau 1837 A.V. (TGH) verkauft werden.

10. Kindertagesstätte

Auf einer weiteren Teilfläche der ehemaligen High School wird die Stadt eine Kindertagesstätte in Form eines 6-zügigen Kindergartens errichten.

11. Privatschule

Die südlich von der zukünftigen Einzelhauswohnbauung gelegene Fläche soll zukünftig von der Paul Gerhard-Schule, einer Privatschule, genutzt werden. Die auf dieser Fläche befindlichen Gebäude der ehemaligen Middle School bleiben bestehen und werden nach Veräußerung des Grundstückes von dem Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers baulich derart ertüchtigt, dass die derzeit vorhandenen baulichen Missstände behoben werden.

12. Öffentliche Verkehrliche Erschließung

Um die verkehrliche Erschließung der Privatschule und des Sportgeländes einerseits, des Wohn- und des Gewerbegebiets andererseits zu ermöglichen, werden vom Vorhabenträger folgende verkehrliche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt:

- Herrichtung der ehemaligen Betonstraße,
- Errichtung einer Straße zur Privatschule mit Schulparkplatz,
- Ausbau eines vorhandenen Rad- und Fußwegs entlang der ehemaligen K 970 „In den Tannen“ von der Einmündung Betonstraße bis zur B 8,
- Errichtung eines Fußwegs in einer entlang der ehemaligen K 970 „In den Tannen“ gelegenen Grünfläche

Diese Flächen werden nach Fertigstellung der Stadt Hanau kostenlos übergeben werden.

- Umbau des Verkehrsknotenpunktes im Bereich der B8/Rodenbacher Chaussee,

13. Private Verkehrliche Erschließung

Alle weiteren Straßen, Wege und Grünflächen werden als Privatflächen genutzt und von einer aus dem gesamten Wohngebiet gebildeten Eigentümergemeinschaft gepflegt und instandgehalten.

Die Privatstraßen werden über Baulasten zugunsten aller Eigentümer der Wohnungen bzw. Häuser an die öffentlichen Straßen angebunden.

14. Abbruchmaßnahmen

Um diese unter Ziff. 1 – 13 dargestellten Maßnahmen durchführen zu können, sind mehrere auf dem Vertragsgebiet befindliche Gebäude abzubauen. Im Einzelnen handelt es sich um:

- Klinik (Gebäude 245)
- Mehrzweckgebäude/Bürogebäude (Gebäude 246)
- Mehrfamilienwohnhaus (Gebäude 208)
- Fußgängerbrücke über ehemalige K 970
- Unterkunftgebäude/Hotel (Gebäude 203)
- High-School mit Ausnahme der vorhandenen Turnhalle (Gebäude 251 teilweise)
- Diverse Wirtschafts- und Nebengebäude (Gebäude 247, 248, 250, 253, 255)
- Diverse Trafostationen (Gebäude 239, 246)

15. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Um die mit der Durchführung dieses Vorhabens einhergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu verringern, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

So wird der Vorhabenträger innerhalb des Vertragsgebiets einen durchschnittlich ca. 12 m breiten Gehölzstreifen in Abgrenzung des südlich zum Vertragsgebiet angrenzenden FFH-Gebiets im Bereich des Sport- und Schulgeländes und eines Teils des Neubaugebiets anlegen.

Die neu zu errichtenden Parkplatzflächen im gesamten Vertragsgebiet werden unter Beachtung der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau ausreichend begrünt werden. Dies wird den Baumbestand im Vertragsgebiet nennenswert erhöhen und klimatisch ausgleichend wirken. Diesem Ziel dient die vorgesehene und unter Ziff. 3 beschriebene Begrünungen des Lärmschutzwalles zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbe-/Sondergebiet.

Der vor allem im Bereich der Doppel- und Einzelhäuser (Gebäude 215 – 235) vorhandene parkartig vorhandene Altbaumbestand wird unabhängig von den rechtlichen Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau erhalten. Hierzu gehören auch die vor den Doppelhäusern befindlichen Kirschbäume. Ein Fällen dieser Bäume ist strikt untersagt.

Die im Vertragsgebiet befindlichen Sandmagerrasenflächen werden im Wesentlichen erhalten. Diese Flächen dürfen nur floragerecht genutzt werden. Zu diesem Zweck wird der Vorhabenträger die bereits im Wesentlichen vorhandenen auf den Sandmagerrasenflächen befindlichen Kinderspielplätze erhalten und soweit erforderlich ausbauen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Flurstück-Nr. 643 und 644) werden Sanddünen errichtet, die als Rückzugsgebiet für die im Vertragsgebiet lebenden Reptilien dienen sollen.