

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (GVBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (GVBl. I S. 1509).

I.1 Art der baulichen Nutzung – § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

I.1.1 Im Kerngebiet MK 1 sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen gemäß textlicher Festsetzung I.1.6.

Alle weiteren in § 7 (2) und (3) BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

I.1.2 Im Kerngebiet MK 2 ist gemäß § 7 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB ausschließlich folgende Nutzung zulässig:

- Parkhaus mit ergänzenden Nutzungen zur Kfz- Pflege, -Wartung und Vermietung

Alle weiteren in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

I.1.3 Im Kerngebiet MK 3 sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe
- Speise- und Schankwirtschaften

Alle weiteren in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

I.1.4 Im Kerngebiet MK 4 sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

Alle weiteren in § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

I.1.5 In den Kerngebieten M1 bis MK4 sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Vermögensgegenstände (wie Spielhallen, Bordelle, Gewerbebetriebe mit Sexdarbietungen) ausgeschlossen.

I.1.6 Horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet gemäß § 1 (7) BauNVO Die in Punkt I.1.1.1 zulässigen Nutzungen im Kerngebiet MK 1 werden wie folgt gegliedert:

- Im EG sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäftsnutzungen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Im 1. – 4. OG sind ausschließlich Büros, Verwaltungs- sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen zulässig.

I.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen – § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 19, 22 u. 23 BauNVO

I.2.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zulässig sind. Des Weiteren sind an der B 45 (Parkhaus) eine Grenzbebauung und zur Straße „Vor dem Kanalhof“ entsprechend der Planzeichnung Grenzbebauungen zulässig.

I.3 Höhe baulicher Anlagen – § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO

I.3.1 Die Oberkante baulicher Anlagen in den Kerngebieten MK1 und MK 2 wird mit maximal 126 m über NN festgesetzt. Die Oberkante baulicher Anlagen im Kerngebiet MK 3 wird mit maximal 115m über NN festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist Meter in NN.

I.3.2 Die festgesetzten maximalen Oberkanten von Gebäuden dürfen für untergeordnete Bauteile um maximal 3 m überschritten werden, wenn diese in einem Abstand von 3 m von den Gebäudelfassaden, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, errichtet werden. Diese Aufbauten dürfen insgesamt 30 % der Dachflächen nicht überschreiten.

I.4 Öffentliche Verkehrsflächen – § 9 (1) Nr. 11 BauGB

I.4.1 Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrbereiche sind keine Zufahrten in das Planungsgebiet zulässig.

I.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – § 9 (1) 24 BauGB

I.5.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden gemäß § 9 (1) 24 BauGB die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile* R'w, res	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume**
II	56-60	30	25
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

*) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
**) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel beisteht, werden keine Anforderungen gestellt.

Bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet gegliedert, geschlossen oder auf die Lärmabgewandten von der B 45, Nußallee und der Straße „Vor dem Kanalhof“ abgewandten Gebäudeseiten auszuführen. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt und der Orientierungswert von 45 dB(A) nicht überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudelfassaden geringere Beurteilungspegel resultieren. Außer für die der B 45 zugewandten Nordfassade ist bei diesem Einzelnachweis der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nach 3 dB(A) + 7 dB(A).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 [4] BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 81 (1) der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 46, 180).

II.1 Gestaltungsregelungen – § 81 (1) HBO

II.1.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "MK 1" ist das fünfte Vollgeschoss als Staufgeschoss auszubilden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 [4] BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 81 (1) der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 46, 180).

II.1 Gestaltungsregelungen – § 81 (1) HBO

II.1.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "MK 1" ist das fünfte Vollgeschoss als Staufgeschoss auszubilden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 [6] BauGB)

Denkmalschutz

Das im Sinne des § 2 (1) HDschG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) geschützte Kulturdenkmal „Gloria-Lichtspiele mit angeschlossenem Café“ wird nachrichtlich übernommen.

Hinweise

1. Überschwemmungsgebiete

Ein Teil des Geltungsbereiches grenzt an das Überschwemmungsgebiet des Mains. Es werden keine Baugruben bündig. Eine Ausgliederung aus dem Überschwemmungsgebiet oder das Erlangen einer Ausnahmeregelung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht notwendig.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Vögeln sowie der Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sind Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode und Winterruhe, und zwar auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November zu beschränken. Sofern Baumfällungen zu einem späteren Zeitpunkt (spätestens bis Ende März) erfolgen müssen, ist zuvor durch Untersuchung größerer Baumhöhlen sicherzustellen, dass keine überwinterten Fledermäuse betroffen sind. Bei festgestellten Winterquartieren sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Erforderlichenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen.

3. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in einem Bombenabwurfgebiet befinden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingetragene Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingetragene Maßnahmen stattfinden.

Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderungsfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingetragenen Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaußnarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

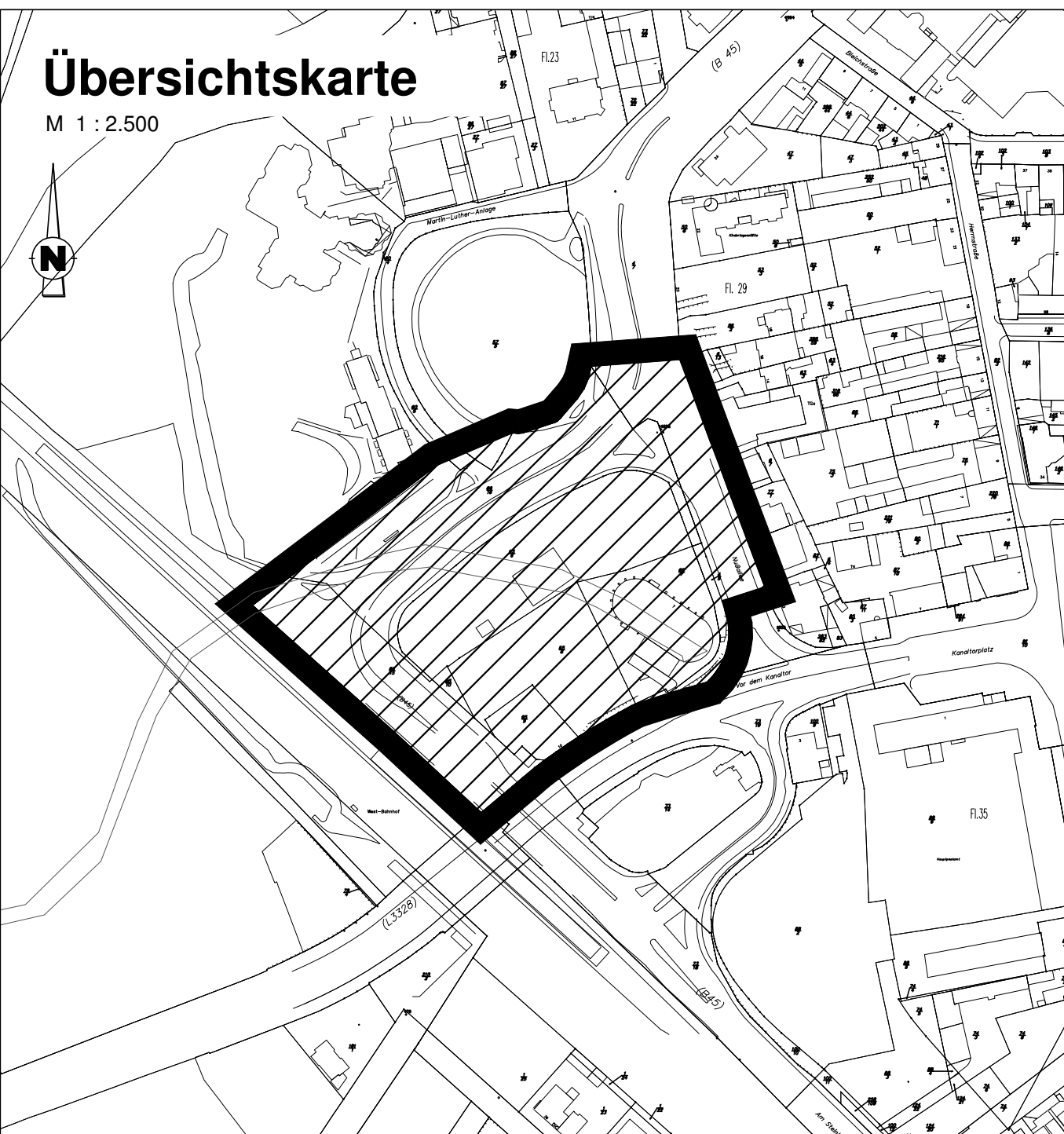
Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde innerhalb des Geltungsbereiches ein Verdachtspunkt ermittelt, der möglicherweise noch auf einen vorhandenen Blindgänger hinweist. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und in einem Lageplan rot gekennzeichnet (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Eine Überprüfung dieses Verdachtspunktes wurde durchgeführt. Die Messwertaufnahme und die Datenauswertung ergaben keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Die Vertikalbohrungen wurden daher für kampfmittelfrei erklärt. Eine Aussage über die Kampfmittelfreigabe wurde nur im unmittelbaren Umfeld um den jeweiligen Bohrpunkt getroffen (1,0 m Radius bzw. 6,0 m um den Verdachtspunkt). Vom Bauherrn ist vor Bodenbaumaßnahmen daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich Kampfmittel nicht immer mit Ortungsgeräten feststellen lassen und dass nach dem Absuchen des Geländes die Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht auszuführen sind. Sofern das Gelände nicht sonderfähig sein sollte (wegen oberflächenmagnetischen Störungen wie Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrung erforderlich. Eine Überprüfung dieses Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser Verdachtspunkt außerhalb des Baufeldes, bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingetragenen Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Für die Dokumentation ist das Datenmodul KMS-F des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen zu verwenden.

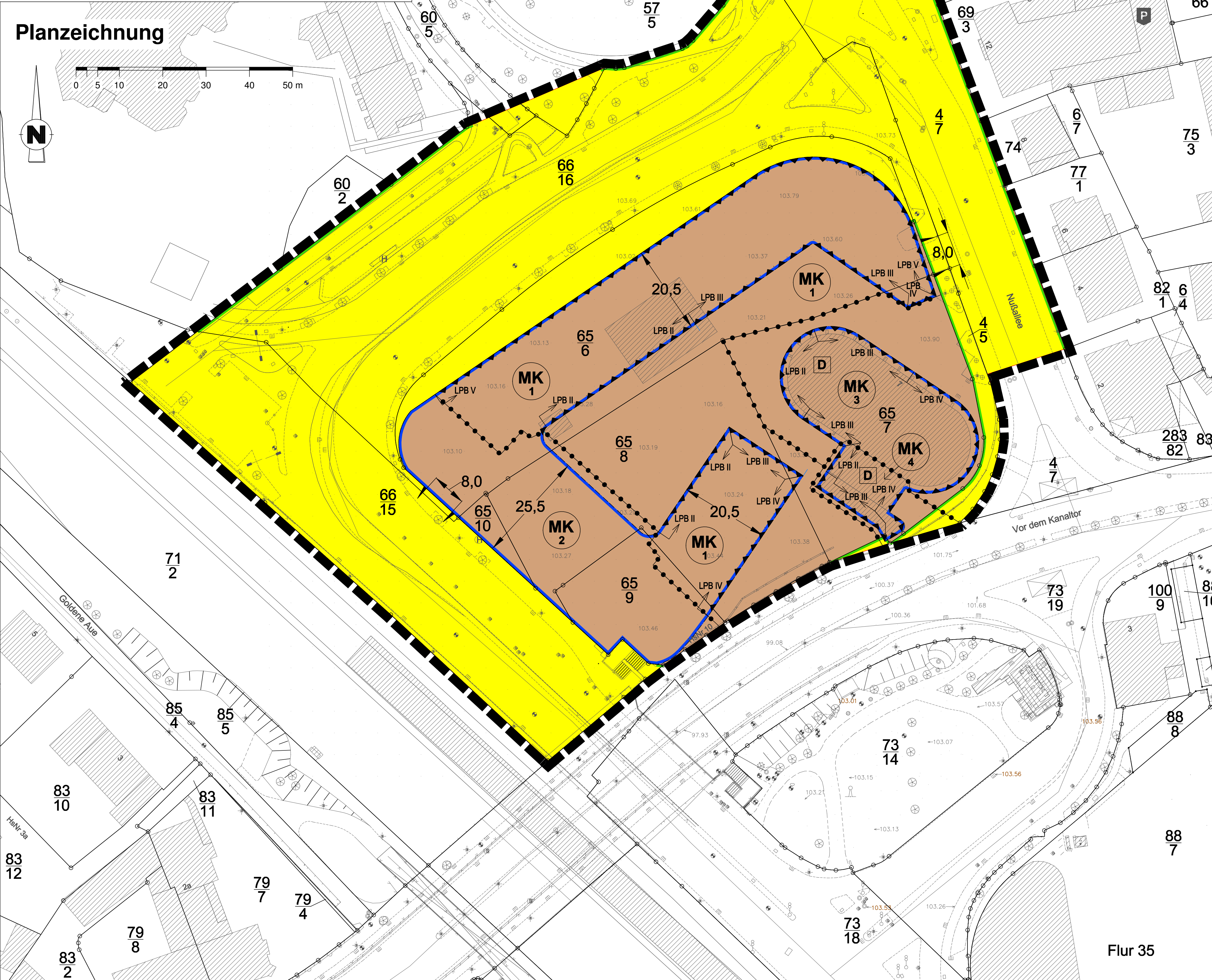
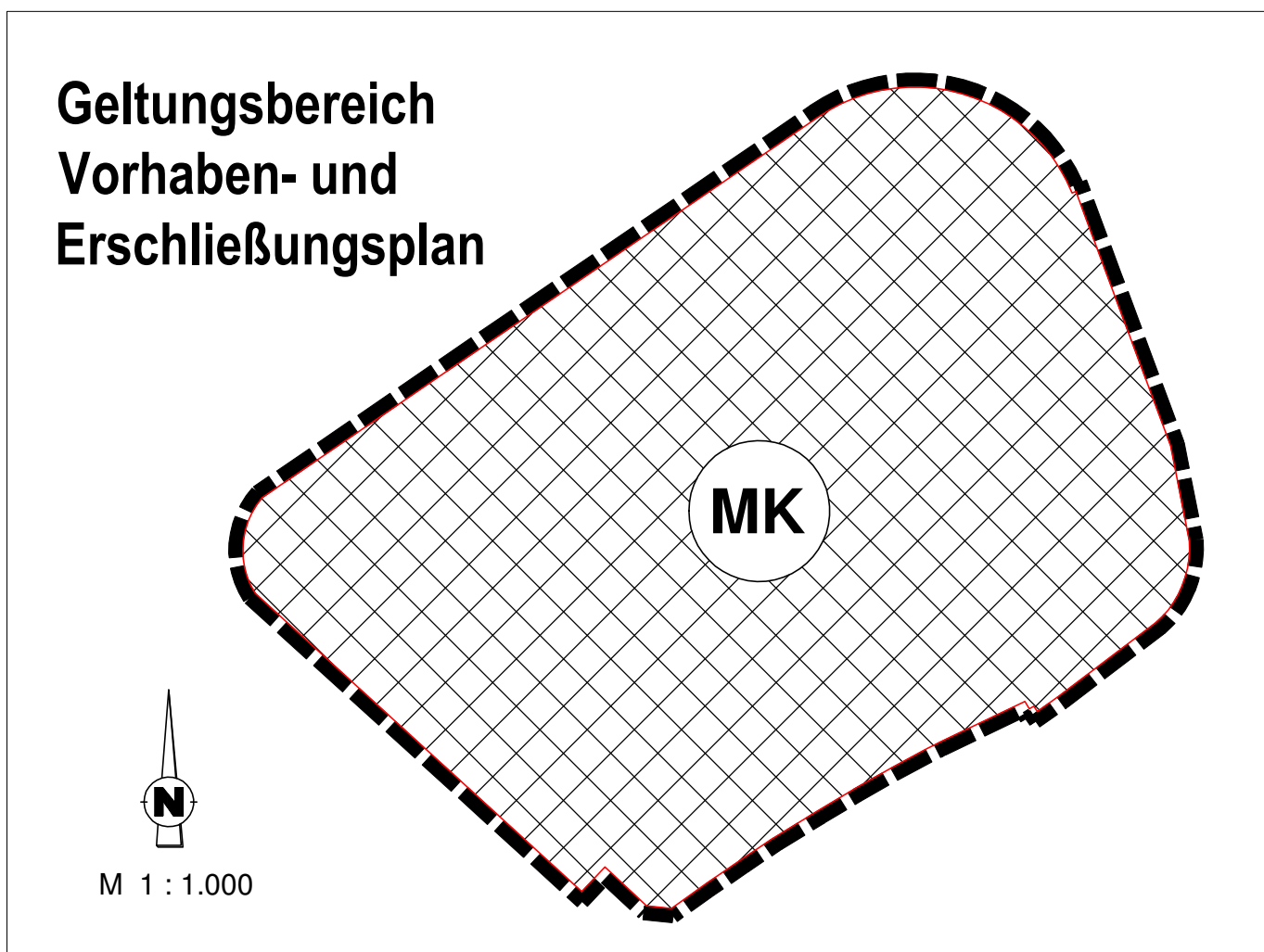
4. Abdeckung von belasteten Auffüllungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans existiert Aufschüttungsmaterial mit erhöhtem Schadstoffgehalt. Bei der Neugestaltung der Flächen sind die belasteten Auffüllungen durch entsprechende Abdeckungen zu trennen. Hierzu sind die PEGELMÄßIGKEITEN der Arbeitshöhe zur Verfüllung bei der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten Band 6, Teil 1* maßgebend. Im Rahmen künftiger Nutzungsänderungen oder bei Baumaßnahmen ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.



MK 1	V	MK 2	
1.0		1.0	
a	126 m NN	a	126 m NN

MK 3		MK 4	I
1.0		1.0	
o	115m NN	o	



Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] BauGB)

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

V Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.0 Grundflächenzahl

126 m NN Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III)

Gebietsbezeichnung

Vollgeschosse

Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl

Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§9 (6) BauGB)

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ besteht aus einer Planzeichnung und einem Satzungstext.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.03.1992 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 674, 680)

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Hanau, den 06.12.2012

gez. Gerd Weber
Vermessungsdirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 30.06.2012 gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.07.2012 im Hanauer Anzeiger.

2. Auslegungsbefehl

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 25.06.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ erfolgte in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplatzraum, Zimmer 2.15.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.07.2012 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Aufstellungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 10.12.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 10.12.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 12.12.2012

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 13.12.2012

ausgefertigt: gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Hanau, den 13.12.2012

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ nach § 10 Abs. 1 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 15.12.2012 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

gez. Weicker
Baudirektor

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 15.12.2012 in der Zeit vom 17.12.2012 bis 26.12.2012 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplatzraum, Zimmer 2.15.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Vor dem Kanalhof“ und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 15.12.2012 rechtskräftig.

gez. Weicker
Baudirektor

Vorhabenkonzept

Gloria-Palais Hanau - Entwurfsbeschreibung

Städtebauliches Grundkonzept

Auf dem Gelände Nussallee 7, am südwestlichen Rand der Hanauer Innenstadt, soll ein einheitlicher, baulich Gebäudekomplex in Blockrandstruktur entstehen. Das 5-geschossige Dienstleistungs- und Gewerbezentrum, mit dem Schwerpunkt im Gesundheitswesen, wird neben medizinischen Einrichtungen auch Büro- und Gewerbeflächen sowie in einzelnen Abschnitten hochwertige Wohnungen umfassen. Entlang der B45, gegenüber dem Westbahnhof, ist ein Parkhaus mit rund 320 bis 330 Stellplätzen vorgesehen, das in nahezu rechtem Winkel an die beiden Baukörper des Gewerbebaus direkt anschließt.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens soll zudem das denkmalgeschützte Bestandsgebäude des ehemaligen Kinos „Gloria-Lichtspiele“ sowie dessen Anbau planungsrechtlich gesichert und baulich eingebunden werden. Hierbei wird durch die Ausrichtung und die Fassadenführung des geplanten Baukörpers ein harmonischer Einklang mit dem ehemaligen Kinogebäude hergestellt.

Durch die geplante Blockrandstruktur ergibt sich ein Atrium, welches durch eine entsprechende Freiflächengestaltung eine gehobene Aufenthaltsqualität erhalten und durch den umgebenden, geschlossenen Baukörper von Verkehrslärm abgeschirmt wird.

Es lassen sich für das gesamte Vorhaben zusammenfassend vier unterschiedliche Bereiche differenzieren:

- Ein Parkhaus entlang der B45
- Im Norden ein Medizinisches Fachzentrum mit Räumlichkeiten für Facharztpraxen und Einzelhandelsflächen für Sortimente aus dem Sanitäts- und Gesundheitsbereich.; im 5. Obergeschoss partiell Wohnnutzung
- Südöstlich entlang der Philippsruher Allee/Am Kanaltor ein Gebäude mit medizinischen Einrichtungen, Büro- und Gewerbeflächen; im 5. Obergeschoss partiell Wohnnutzung
- „Am Kanaltor“ Erhalt des denkmalgeschützten, ehemaligen Kinos „Gloria-Lichtspiele“

Erschließung

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt im Nordosten über die Nussallee. Die vier Treppenhäuser sind über den Innenhof zu erreichen. Jedes Treppenhaus ist mit einem Aufzug ausgestattet, alle Ebenen sind barrierefrei zu erreichen. Die Zufahrt zum Innenhof ist für Feuerwehrfahrzeuge möglich, Aufstellflächen sind hier vorgesehen.

Die Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus ist nur von Südwesten über die B45 aus möglich. Eine Erschließung über den Innenhof wird ausgeschlossen.

Baukörpergestaltung

Das Gebäude wird als viergeschossiger Baukörper mit zusätzlichem Staffelgeschoß in der 5. Ebene und mit erdgeschossigem Vorsprung zum Innenhof entwickelt. Die Fassade im Erdgeschoss ist als

transparente Basis geplant. Die darüber liegenden Regelgeschosse sind im Brüstungsbereich massiv ausgebildet, die Fensterflächen sind in horizontaler Linienführung mit senkrechter Gliederung geplant. Die massive Fassadenfläche wird durch eine Unterteilung in einzelne, im Raster elementierte Flächen in zurückhaltender Farbgebung gestaltet. Die Fensterbänder werden durch außenliegende Jalousien betont. Das zurückgesetzte Staffelgeschoß wiederholt in der Fassadengestaltung die Transparenz des Erdgeschosses. Hier sind exklusive Penthouse Wohnungen mit Dachterrasse geplant.

Die abgerundeten Ecken greifen die stilprägende Architekturform des ehemaligen Kinogebäudes auf.

Konstruktion: STB-Tragkonstruktion mit Flachdecken
Elementierte Fassaden mit Wärmedämmung
Dächer als Flachdächer

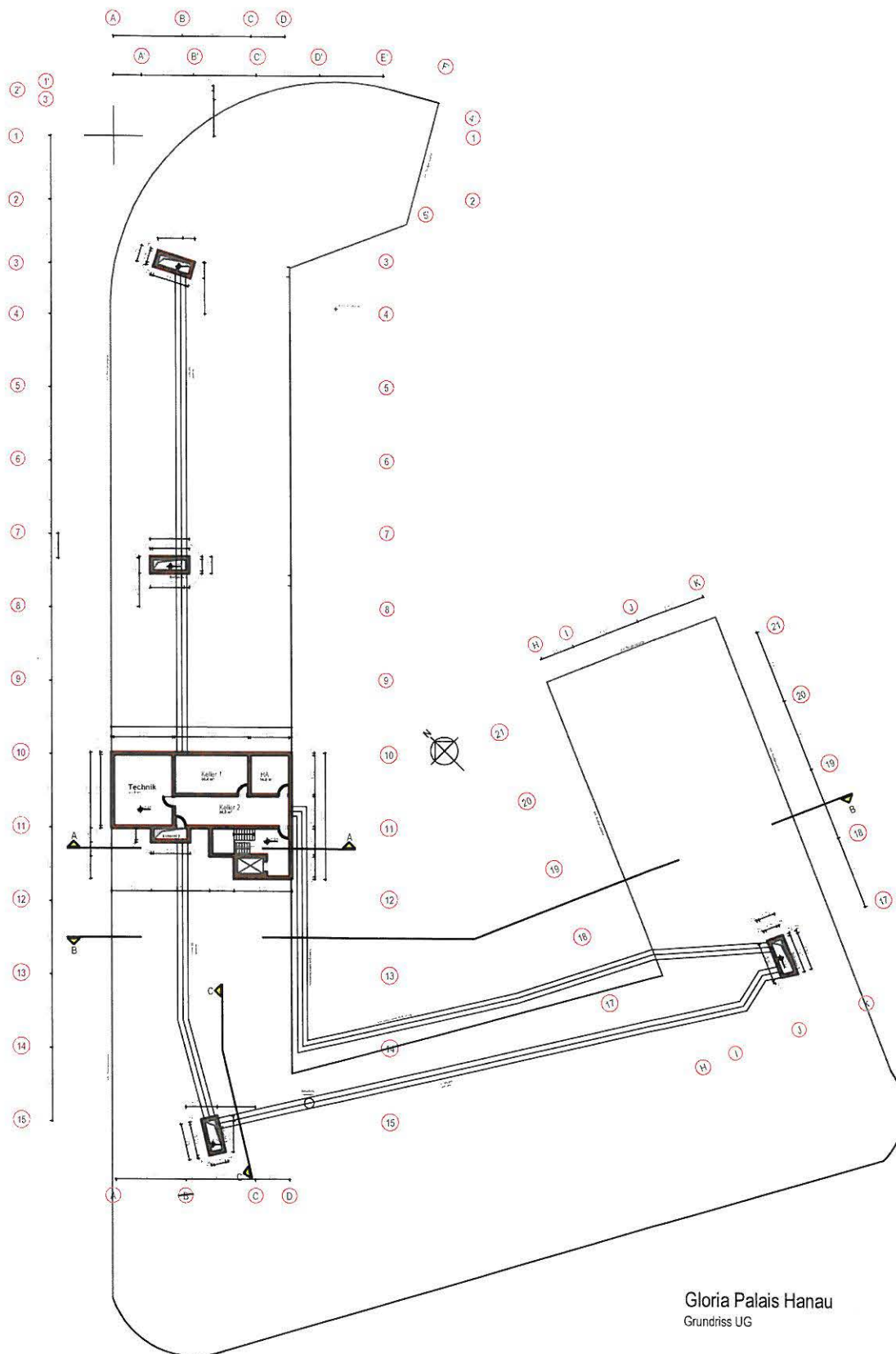
Parkhaus

Das Parkhaus ist individuell an die Grundstückssituation angepasst, die Fassadenstruktur ist in horizontaler Linienführung mit senkrechter Gliederung in Anlehnung an die Baukörperstruktur geplant. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die oberste Parkebene wird überdacht, die Trauflinie der anschließenden Gebäude wird hier fortgesetzt. Das gleiche Gestaltungsprinzip wird im Erdgeschoss verfolgt, hier wird die Höhenlinie des Vordaches in der Parkhausfassade fortgeführt. Der Zweckbau wird somit in den Gesamtkomplex eingebunden.

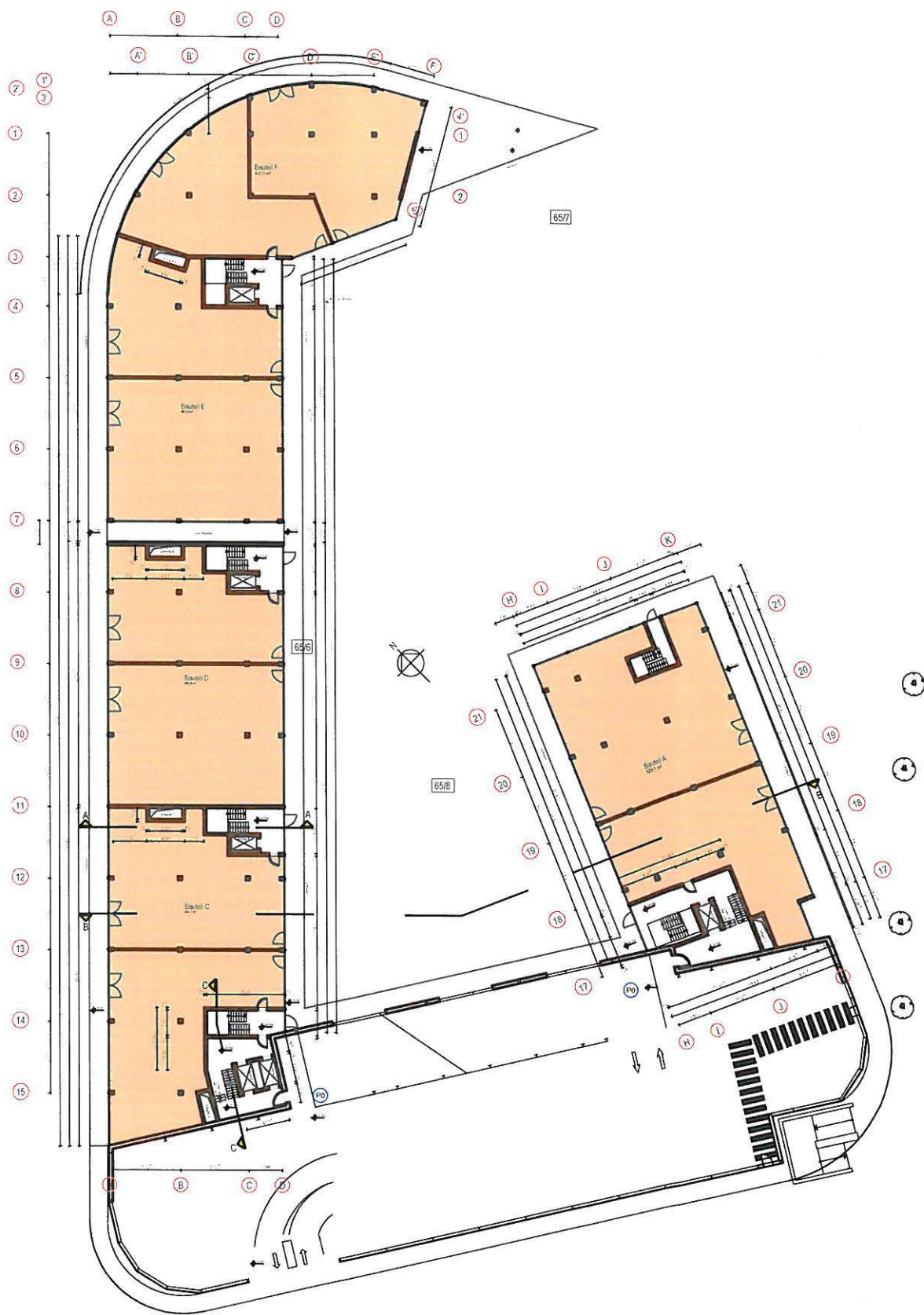
Konstruktion: Stahlskelett mit Massivdecken
Fassade Stahlkonstruktion mit Verkleidungselementen
Dach als Flachdach

Innenhof

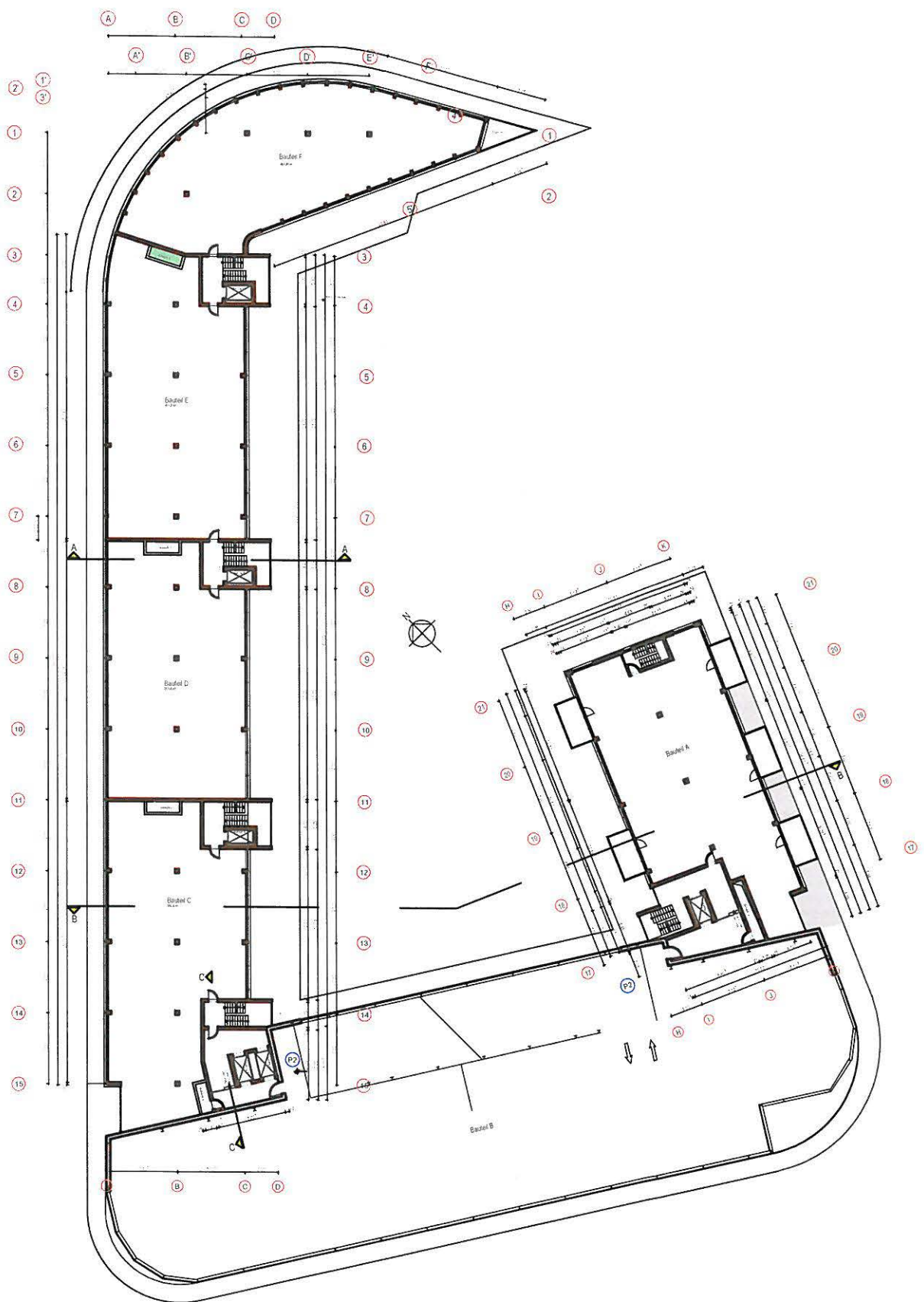
Über den Innenhof, der als Feuerwehrrangriffsweg den Forderungen des Brandschutzes genügt, werden die Treppenhäuser erschlossen. Die Gestaltung sieht daher neben umfangreichem Baumbestand auch Sitzgruppen mit integriertem Grünbereich vor.



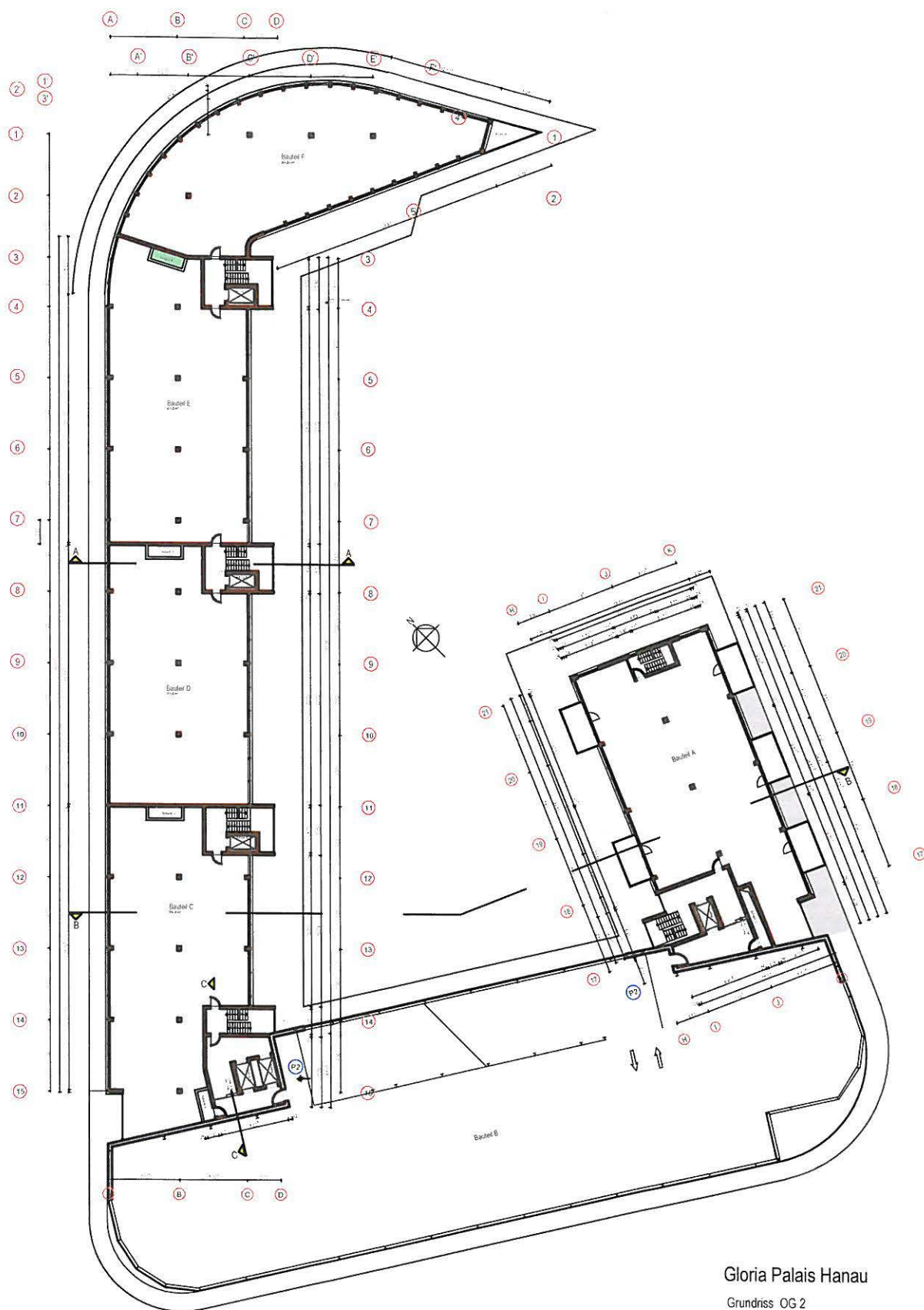
Gloria Palais Hanau
Grundriss UG



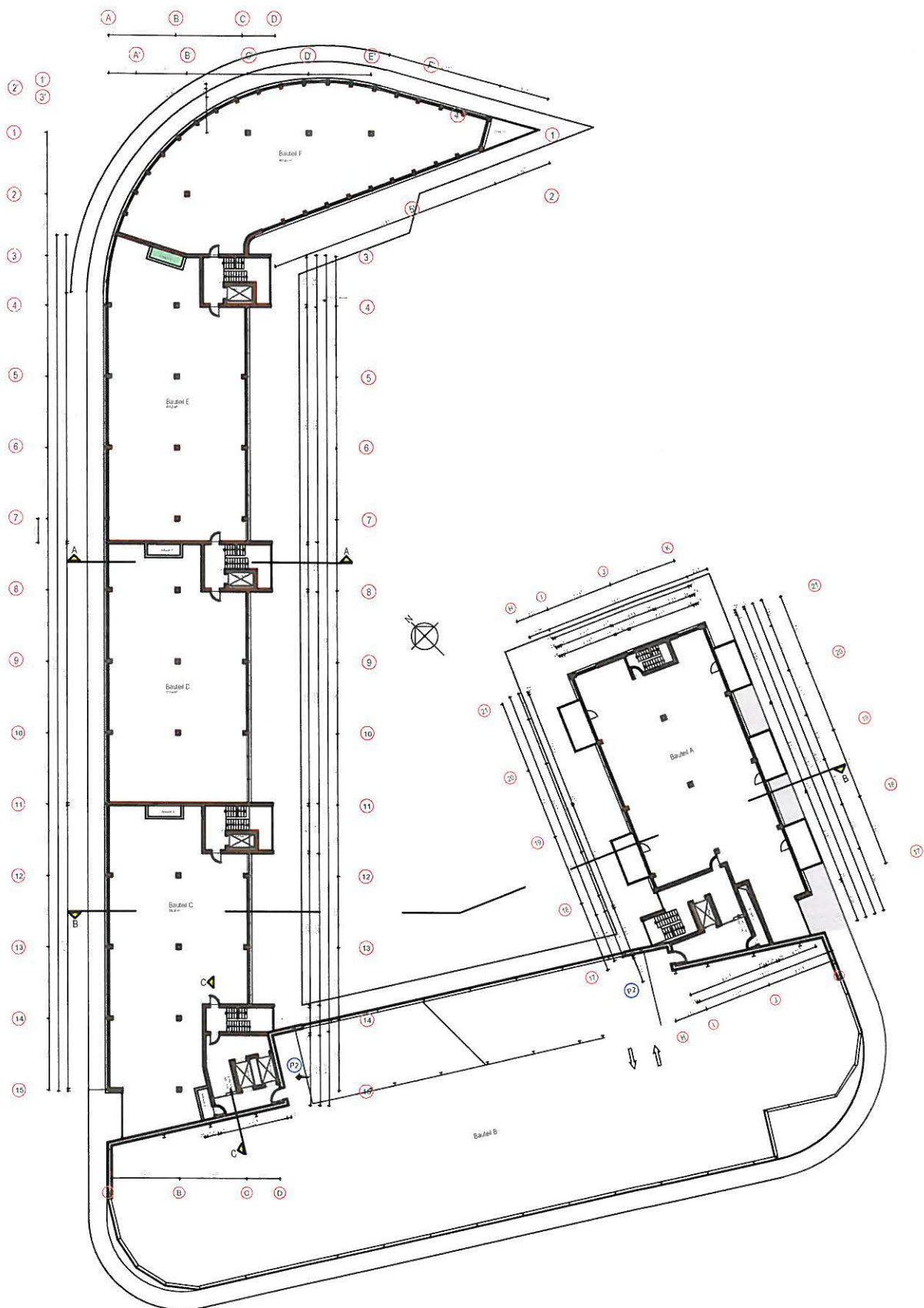
Gloria Palais Hanau
Grundriss Erdgeschoß



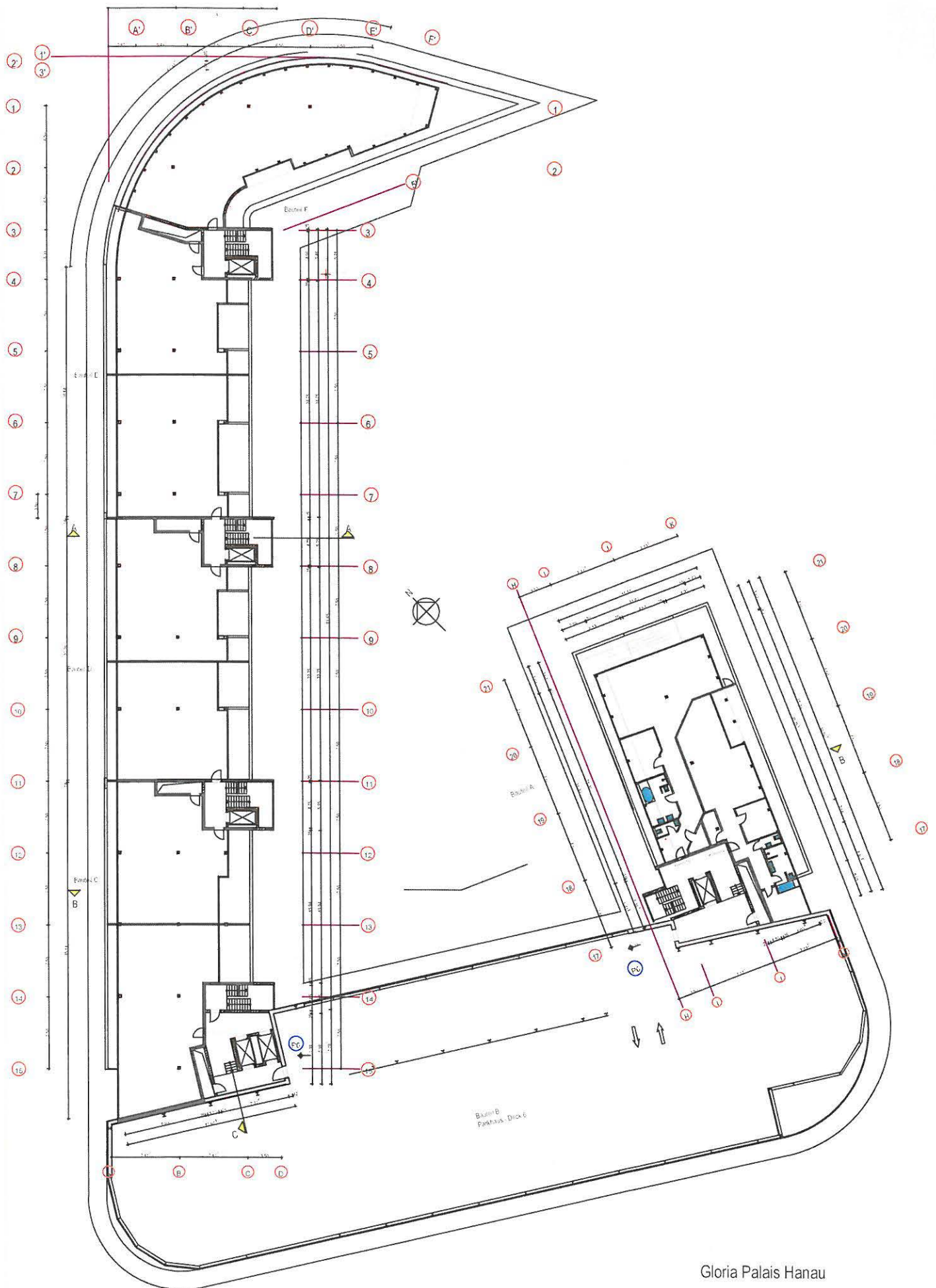
Gloria Palais Hanau
Grundriss OG 1



Gloria Palais Hanau
Grundriss OG 2



Gloria Palais Hanau
Grundriss OG 3



Gloria Palais Hanau

Grundriss OG 4



Ansicht vom Südosten, mit Blick auf das
ehemalige Kinogebäude entlang Vor dem Kanaltor.



Ansicht vom Norden, mit Blick auf das
ehemalige Kinogebäude entlang Nussallee



Ansicht vom Nordwesten
Fassade entlang der Straße
Am Steinheimer Tor

Gloria-Palais Hanau
Vorabzug Ansicht M.1:100 Din A0
24.01.2012

PLANWERKSTATT BÜRO FÜR
ARCHITEKTUR

DIPL.-ING. (FH) MARION JUNKER-WEIS
ARCHITEKTIN BDB
DIESELSTR. 24
63762 GROSSOSTHEIM