WA
P1
P2
P3
Privatstraße
Zeichenakademie
Akademiestraße
Öffentliche Grünfläche Sonstige Zweckbestimmung
Private Grünfläche Gartenstadt
Fläche zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen und Sträuchern
Mindesthöhe 1,80 m

WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU

Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark - Brüder-Grimm-Strasse"
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44
für das Gebiet Brüder-Grimm-Straße, Hanau

- Planungsstand 25.03.2020 -

Vorhabenträger: S+S Grundbesitz GmbH
Krummbogen 14
35039 Marburg

Bearbeitung VEP: planquadrat
Elfers Geskes Krämer PartG mbH
Architekten und Stadtplaner
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt

Objektplaner: Architekturbüro Reinhard Scneider
Am Markt 24
26506 Norden

Anlage 6.1

1.0 Einleitung
Südlich der Staatlichen Zeichenakademie Hanau, eingerahmt von der Bahntrasse und der Brüder-Grimm-Straße, befinden sich aufgelassene ehemalige Bahnflächen, die im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bebaut und entwickelt werden. Der Bereich um die Staatliche Zeichenakademie und der Ludwig-Geißler-Schule wird durch das Bauvorhaben weiter aufgewertet.

Die Grundstücke, Gemarkung Hanau, Flur 38, Flurstücke 105/38, 105/39, 105/48, sowie Flur 40 Flurstücke 108/52 und eine Teilfläche vom Flurstück 108/53 bilden den Vorhabenbereich. Die Grundstücke waren mit insgesamt drei Gebäuden bebaut und wurden in der Vergangenheit überwiegend von einer Busgesellschaft als Werkstatthalle und Busdepot genutzt. Die Gebäude wurden für das geplante Bauvorhaben abgerissen. Die Freiflächen sind weitestgehend mit Asphalt und teilweise mit Beton versiegelt.

Zu erwähnen ist noch ein im Eigentum der DB AG befindliches Trafogebäude außerhalb des Vorhabenbereichs (Flurstücke 105/20 und 105/21). Die Zuwegung zu diesem Trafogebäude ist von der Brüder-Grimm-Straße auf dem Flurstück 108/52 im Grundbuch durch die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert. Einer Überbauung des mit dem Geh- und Fahrrecht belegten Flurstücks 108/52 durch das Gebäude 1 wurde von der DB AG zugestimmt.

Die Baumaßnahme umfasst 3 Wohngebäude mit integriertem Parkdeck. Das gesamte Bauvorhaben erstreckt sich über ca. 270 m entlang der Brüder-Grimm-Straße zwischen den Bahngleisen und genannter Straße. Es definiert den südlichen Stadtrand eindeutiger zum weiter südlich gelegenen Gewerbegebiet.

Derzeit sind in den drei Gebäuden 190 Wohnungen geplant. Die Grundrisse variieren von kleinen Einzimmer-Wohnungen bis hin zu geräumigen Vierzimmer-Wohnungen. Der Stellplatznachweis erfolgt in einem Parkdeck mit 156 Stellplätzen und 40 Außenstellplätzen zwischen Gebäude 1 und den Bahngleisen; für Gehbehinderte werden im Parkdeck einzelne Stellplätze reserviert. Des Weiteren werden bei 8 der 156 Stellplätze E-Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorgesehen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung sowie der angestrebten Zielgruppen wird, abweichend von der Stellplatzsatzung, von einem Stellplatzschlüssel 1:1 ausgegangen.

Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um zwei viergeschossige Wohnhäuser und ein gemischt genutztes Gebäude (Wohngebäude mit Parkdeck) mit teilweise fünf Vollgeschossen. Das integrierte Parkdeck erstreckt sich über 3 oberirdische und einem unterirdischem Geschoss.

Das Gebäude 1 ist als Riegelbebauung geplant und begleitet die komplette südliche Grenze zur Bahn. Diese Bauart dient als Lärmschutz für die weitere Bebauung. Die Gebäude 2 und 3 begleiten die Brüder-Grimm-Straße.

2.0 Lage und Erschließung
Der Vorhabenbereich mit einer Größe von 12.476 m² befindet sich im Süden der Kernstadt Hanau in direkter Nähe zur Zeichenakademie. Es grenzt im Süden an die Bahngleise, im Osten an die Ludwig Geißler-Schule, im Norden an die Brüder-Grimm-Straße und im Nord-Westen an eine Tankstelle mit Waschplätzen. Die nähere Umgebung ist ein aus Gewerbe- und Wohngebäuden bestehendes Mischgebiet. Die Zuwegung zu den Gebäuden sowie die Zufahrten der Stellplätze befinden sich an der Brüder-Grimm-Straße. Alle Gebäude sind ebenerdig zu erreichen.

3.0 Gestaltung der Bebauung/Baukonzept
Das Gebäude 1 erhält als Auftakt an der Brüder-Grimm-Straße einen Kopfbau, der etwas über das Erdgeschoss auskragt und so den Anfang des Gebäudes betont. Die Feuerwehrzufahrt für die Gebäude befindet sich zwischen Gebäude 1 und Gebäude 2 und 3. Das Parkdeck ist im Gebäude 1 integriert und setzt den Schlusspunkt der langen Riegelbebauung.

Die Höhen der geplanten Gebäude (Gebäude 1 ca. 15,00 m und Gebäude 2 und 3 ca. 12,20 m) bleiben unter der Traufhöhe der Zeichenakademie von ca. 16,50 m und unter dem Hauptgebäude der Ludwig-Geißler-Schule von ca. 19,50 m. Die Geschossigkeit der Gebäude beträgt beim Gebäude 1 in einigen Teilen 5 Vollgeschosse und bei den Gebäuden 2 und 3 vier Vollgeschosse. Alle Gebäude erhalten eine Teilunterkellerung.

Die Baugestaltung wurde besonders durch die Nähe der, außerhalb des Vorhabenbereichs liegenden, Zeichenakademie beeinflusst. So wurden die Baufluchten der Zeichenakademie und der Ludwig-Geißler-Schule mit den Gebäuden 1 und 3 aufgegriffen. Auf die Eingangssituation der Zeichenakademie wurde mit dem Gebäude 1 geantwortet. So liegt die neue Eingangssituation genau gegenüber dem Eingangsbereich der Zeichenakademie und greift zudem deren Rücksprünge auf.

Die begleitenden Gebäude 2 und 3 greifen zusätzlich einige Merkmale der Zeichenakademie auf. Das Erdgeschoss wird optisch als Sockel gegliedert und die einzelnen Geschosse ähnlich der Zeichenakademie durch horizontale Betonungen deutlich hervorgehoben.

Im südwestlichen Ende des Gebäude 1 ist das Parkdeck integriert. Dadurch kann ein Großteil der notwendigen Stellplätze aus dem allgemeinen Sichtfeld entfernt werden. Die restlichen Stellplätze befinden sich, ebenfalls etwas aus dem Sichtfeld genommen, zwischen Gebäude 1 und den Gleisanlagen. Erreicht werden diese Stellplätze über eine Durchfahrt im Gebäude 1 (Flurstück 108/52). Die Durchfahrt im Gebäude 1 befindet sich zwischen dem Wohnungsteil und dem Parkdeck.

Um einer Betroffenheit bei einem Extremhochwasser entgegenzuwirken, werden baulichen Vorkehrungen getroffen. Die bei der Baumaßnahme vorgesehenen Unterkellerungen werden in wasserundurchlässigem Beton (Außenwände der Keller) hergestellt. Die Höhe der Fertigfußböden liegt bei allen Gebäuden über der Oberkante des vorhandenen Geländes, wodurch die Gefährdungslage im Falle eines extremen Hochwassers vermindert ausfällt. Aufgrund der nur gering wahrscheinlichen Hochwassergefahr und der lediglich in Teilbereichen berührten Betroffenheit bei einem Extremhochwasser werden keine weiteren aktiven Maßnahmen ergriffen.

Müllcontainer für die Gebäude werden in den dafür entsprechenden Abstellräumen zwischen den Gebäuden platziert.

Für Fahrräder stehen Räume im Parkdeck und im Keller der jeweiligen Gebäude zur Verfügung. Vor den Eingangsbereichen der Gebäude werden Abstellflächen für Fahrräder vorgesehen. Diese Flächen sind weder eingehaust noch überdacht.

Sollte es bei dem Bauvorhaben verglaste Bereiche geben, die eine große Gefahr für Vögel (Vogelschlag) darstellen, werden hier entsprechend Schutzmaßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags getroffen. Die Maßnahmen werden nach dem jeweiligen Stand der Technik (z.B. Vogelschutzstreifen) ausgeführt. Um den Verlust von Nistplätzen zu kompensieren, werden auf dem Grundstück 5 Nistkästen errichtet. Diese Nistkästen werden in der auf dem Grundstück bestehenden Kastanie befestigt.

4.0 Denkmalbezug zur Zeichenakademie
Bei der Entwicklung der geplanten Bebauung wurde die unter Denkmalschutz stehende Zeichenakademie genauer betrachtet und in den Entwurf mit einbezogen. Aber auch die besondere städtebauliche Situation von, bzw. in Hanau ist berücksichtigt.

Die Gebäude orientieren sich mit ihrer Gestaltung an der Zeichenakademie. So werden verschiedene architektonische Stilmittel der Zeichenakademie bei den Gebäuden wieder aufgegriffen. Die horizontale Gliederung der Zeichenakademie und der abgesetzte Sockelbereich finden sich bei den Gebäuden 2 und 3 wieder. Ebenso wird auf die Materialität der Zeichenakademie eingegangen. So wird der Sockel vom Gebäude 2 und 3 und ein Teil vom Gebäude 1 komplett mit Mauerwerksriemchen verkleidet. Die Fenster erhalten, ähnlich wie die Fenster der Zeichenakademie, eine verputzte Einfassung.

Das Gebäude 1, im Abschnitt gegenüber der Zeichenakademie, erhält diese Fassadenoptik mit eingefassten Fenstern und Mauerwerksriemchen. Zusätzlich werden die Vorsprünge des Eingangsbereiches der Zeichenakademie als Rücksprünge beim Gebäude 1 ausgebildet. Diese befinden sich wieder in der gleichen Flucht der Zeichenakademie.

5.0 Ver- und Entsorgung
Die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Fernwärmeanschluss. Die Haustechnik wird für die Gebäude jeweils in einem Technikraum im Untergeschoss untergebracht. Für die Niederschlagsentwässerung ist auf den Gebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen, die das anfallende Regenwasser verzögert wieder abgibt. Die Kanalisation kann maximal 40 % Regenwasser der Grundstücksfläche aufnehmen. Auf dem Grundstück wird zurzeit eine Fläche von knapp 60 % versiegelt. Sollte die Verzögerung durch die Dachbegrünung nicht ausreichen, werden weitere Maßnahmen getroffen um das Regenwasser verzögert an die Kanalisation abzugeben. Dies kann durch Retentionsräume und Drosselabläufe gewährleistet werden. Dieser Punkt wird dann später im Entwässerungsantrag genauer betrachtet.

6.0 Grünflächen / Freiflächen
Die nicht bebauten und befestigten Flächen des Grundstücks (Freiflächen) werden gärtnerisch angelegt. Davon werden ca. 30 % mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt. Die restlichen Flächen werden als Rasenflächen angelegt.

Zwischen dem Gebäude 1 und der Zeichenakademie entstehen ein Spielplatz sowie eine Kommunikationsfläche (Boules-Platz).

Im Bereich der 40 Außenstellplätze werden zur besseren Gliederung standortgerechte Laubbäume der 3. Ordnung (7-12 m Höhe) gepflanzt. In der Bauausführung kann die Positionierung der neu zu pflanzenden Bäume auf den Stellplatzflächen noch in geringem Umfang variieren. Insoweit ist die Darstellung im Plan „Vorhabenplanung“ unverbindlich. Im Bereich des neugestalteten Platzes werden weitere Laubbäume gepflanzt.

Das Grundstück wird entlang der Bahnflächen gegen Begeh- und Befahrbarkeit eingezäunt.

In Bezug auf die Kriminalprävention werden die Wegeverbindungen und Freiflächen durch ein entsprechendes Lichtkonzepte gut ausgeleuchtet. Durch entsprechende Sichtachsen und der zentralen Anordnung der Gemeinschaftsflächen sind alle Wegeverbindungen gut einsehbar.

7.0 Einbeziehung und unverbindliche Beschreibung der Umgebung außerhalb des Vorhabenbereichs
Die Stadt Hanau besitzt eine einmalige Abfolge von innerstädtischen Plätzen. An diese Abfolge wird mit der Neugestaltung des schon heute bestehenden öffentlichen Platzes gegenüber der Zeichenakademie angeknüpft und die Abfolge weiter ergänzt. Um diesen Platz auch räumlich zu definieren, wurden bei der Planung der Gebäude 1 und 3 die Gebäudefluchten der Zeichenakademie und der Ludwig-Geissler-Schule aufgegriffen. Dadurch erhält der Platz eine zentrale Lage im Verbund mit der neuen Bebauung, der Zeichenakademie und der Schule. Auf dem Platz befinden sich heute eine Skulptur, private Stellplätze und einige Bäume. Durch die neue Platzgestaltung wird der gesamte Eingangsbereich der Zeichenakademie aufgewertet. Das Potenzial dieser Freifläche wurde erkannt und in die Planung integriert. Der bisherige Grünbereich war eher als Restfläche anzusehen. Durch die Umgestaltung entsteht ein definierter Platz.

Städtebaulich wird dies durch die Stellung der Gebäude 1 und 3 erreicht. Das Gebäude 3 begleitet die Brüder-Grimm-Straße und knickt dann zum Übergang in die Akademiestraße ab. Dadurch wird die Bauflucht der Zeichenakademie aufgegriffen und die östliche Platzgrenze definiert. Das Gebäude 1 greift die Bauflucht der Ludwig-Geißler-Schule auf und definiert die südliche Grenze. Die bestehenden Gebäude, Zeichenakademie und Ludwig-Geißler-Schule, bilden den Platzabschluss im Norden und Westen.

Durch die Neu- und Umgestaltung wird der Platz weiter aufgewertet. So wird der zur Zeichenakademie führende Weg auf dem Platz fortgesetzt. Im Süd-Westen wird der Platz durch einen privaten Spiel- und Boulesplatz erweitert. Auch wenn dieser Bereich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist, beeinflusst die optische Erweiterung das Raumgefühl positiv. Der bestehende Rad- und Fußweg durchquert den Platz und trennt den öffentlichen vom privaten Bereich.

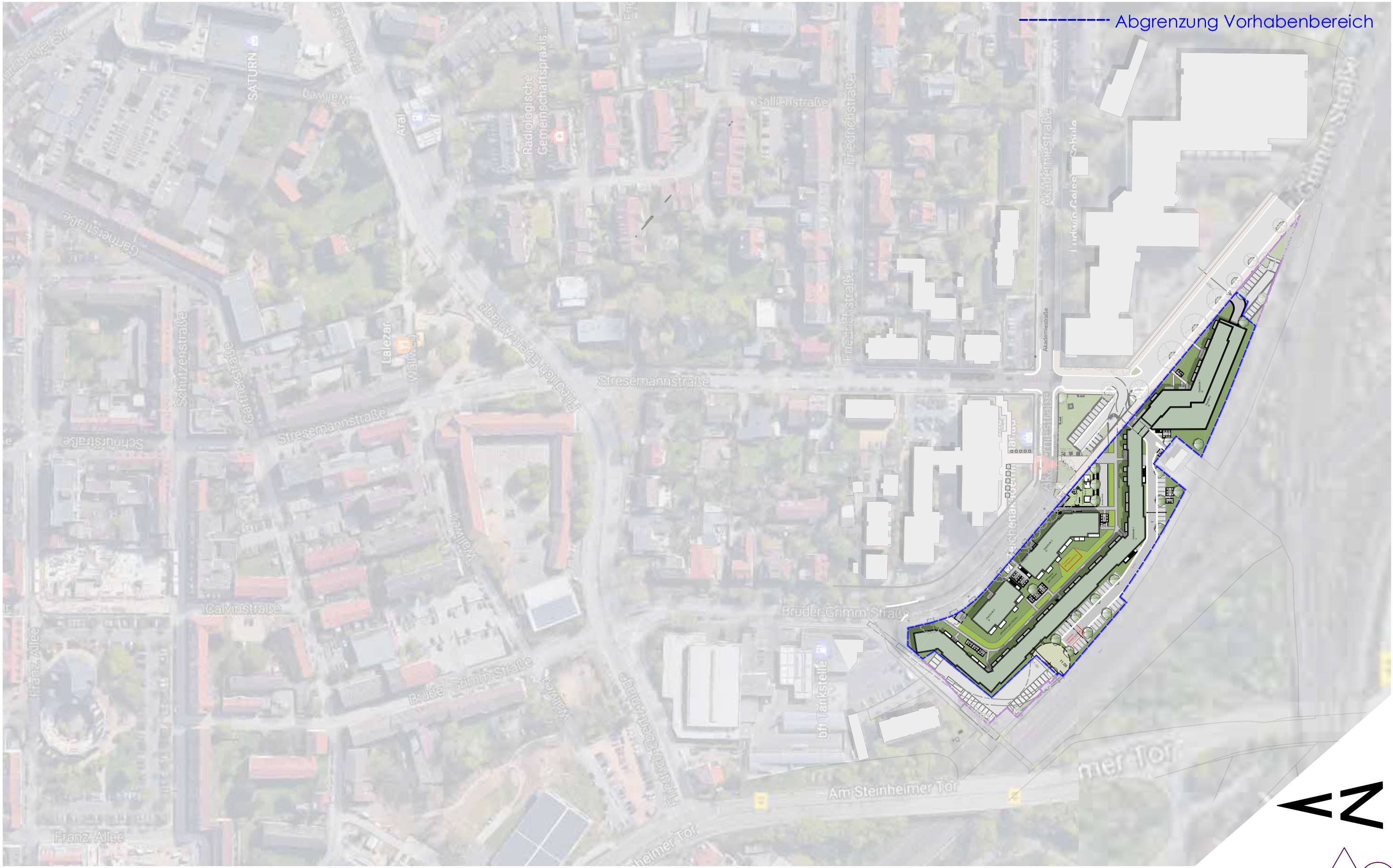
Die Neugestaltung des öffentlichen Platzes sieht den Erhalt der Kunst-Skulptur, Anpassung der Grünflächen und Neugestaltung von privaten Stellplätzen vor. Der Verlust von einigen privaten Stellplätzen auf dem jetzigen Parkplatz und entlang der Brüder-Grimm-Straße, für die künftigen Zufahrten des Grundstückes, wird vom Bauträger kompensiert. Auf dem südöstlichen Bereich des Grundstückes wird vom Bauträger eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen hergestellt und an die Stadt Hanau übertragen.

Auf die bestehende Baumreihe entlang der Brüder-Grimm-Straße wird besonders Rücksicht genommen und bleibt, bis auf einige wenige Bäume erhalten. Hierfür sorgen ein Baumschutzkonzept und die bereits beauftragte dendrologische Baubegleitung einer Fachfirma.

Die nord-westliche Grundstücksfläche, Flur 38, Flurstücke 105/24, 105/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/29, 105/32, 105/33, 105/46, 105/49 und 105/50, sind an den Nachbarn (Tankstelle Förster) verkauft. Der Besitzübergang erfolgt nach Fertigstellung der Gebäude. Auf dieser Fläche will der Nachbar Mitarbeiterstellplätze errichten. Die Errichtung und Fertigstellung der Parkplätze unterliegt bestimmten Restriktionen, die im Bebauungsplan weiter beschrieben werden.

Umgebung

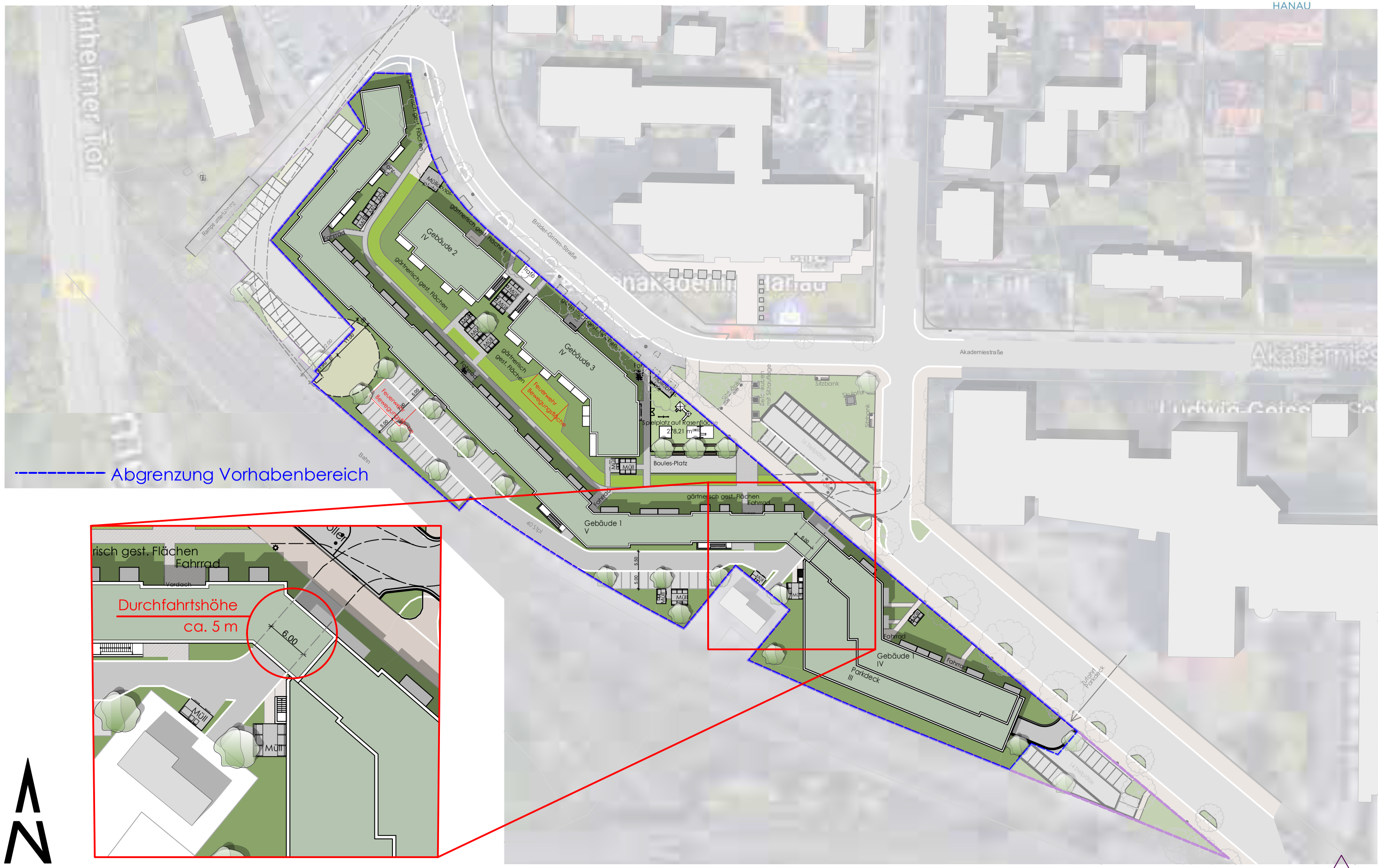
WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU



REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

Lageplan zum Vorhaben

WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU

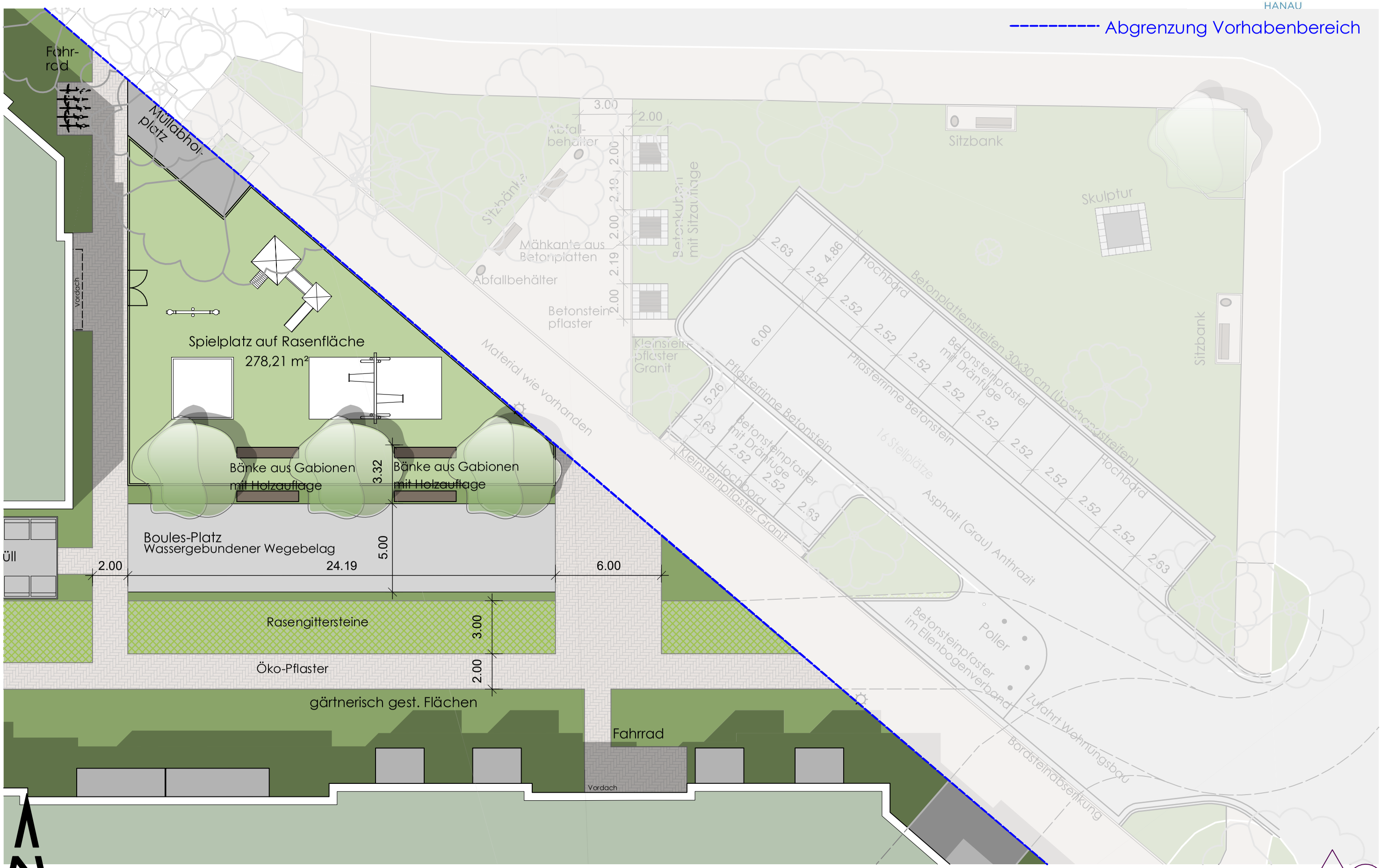


N

REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

Gestaltung der privaten Grünfläche

WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU



REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

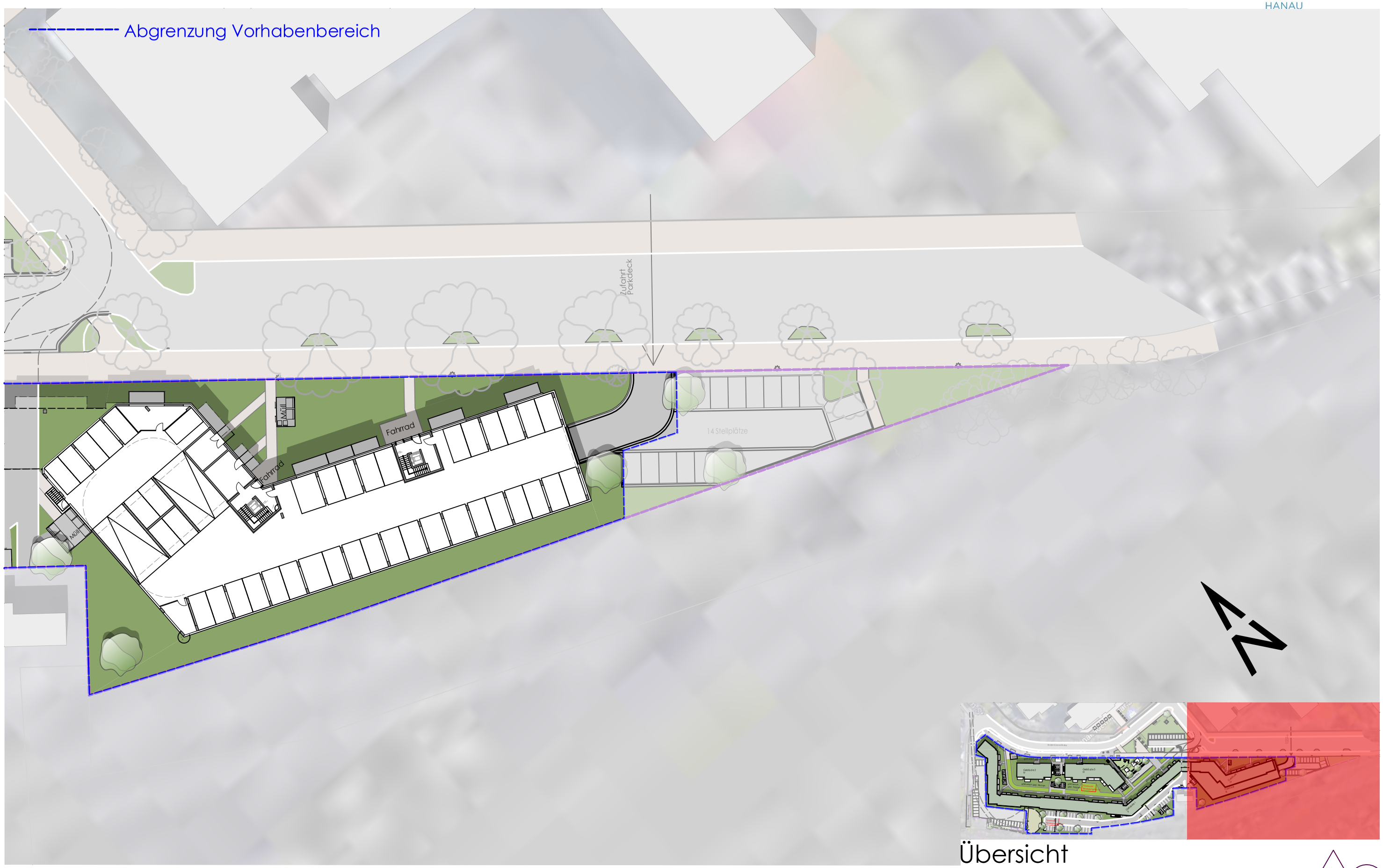
Grundriss Beispiel

WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU

REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

Grundriss Beispiel

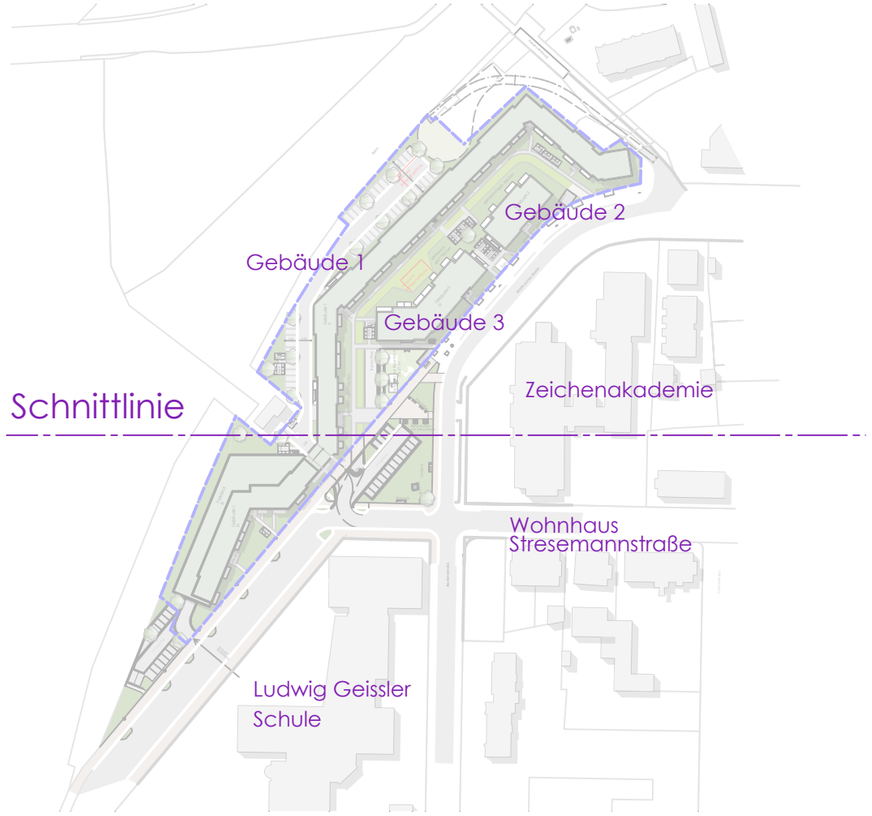
WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU

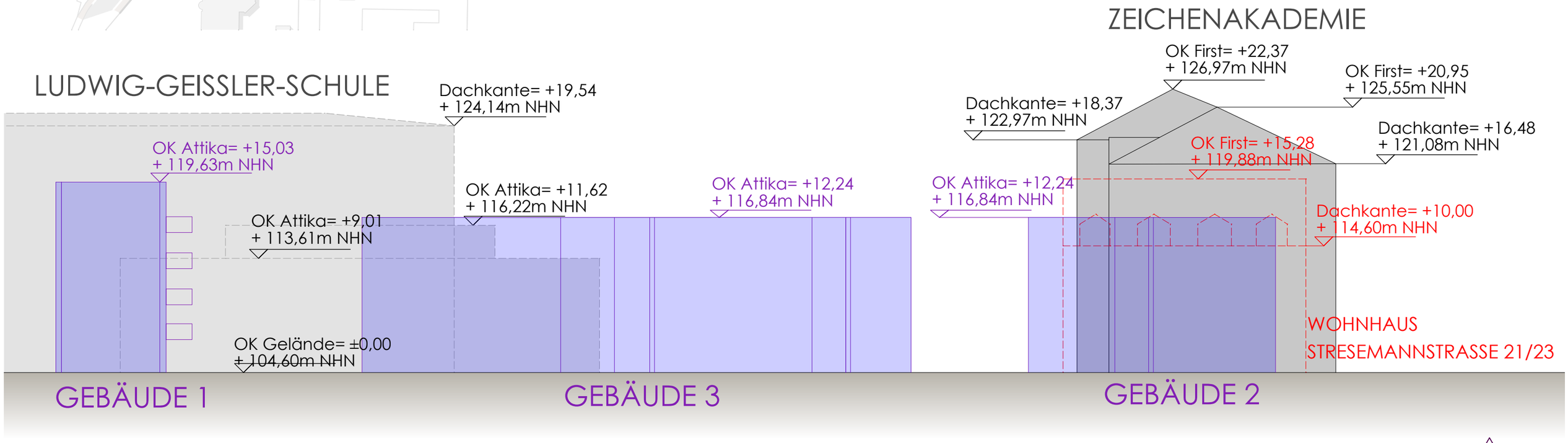


REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

Darstellung der Gebäudehöhen in Bezug zur Zeichenakademie

WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU



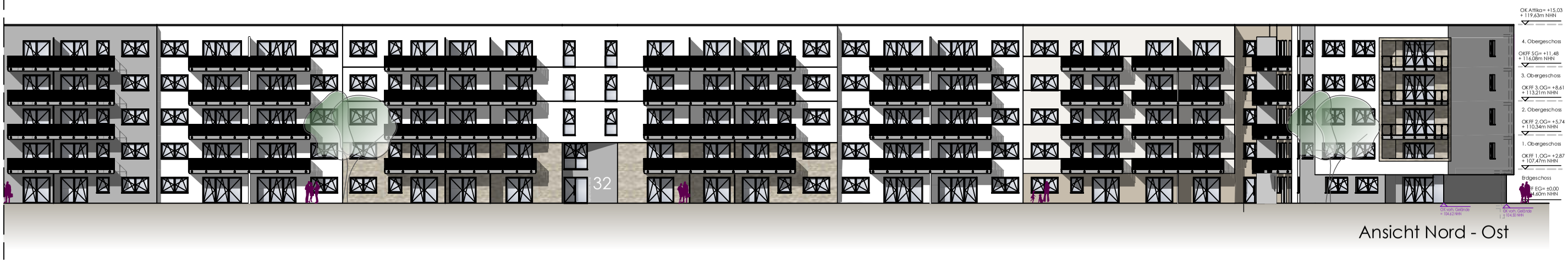


REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

Gebäude 1 Ansicht Nord-Ost

WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU

Ansicht Nord - Ost

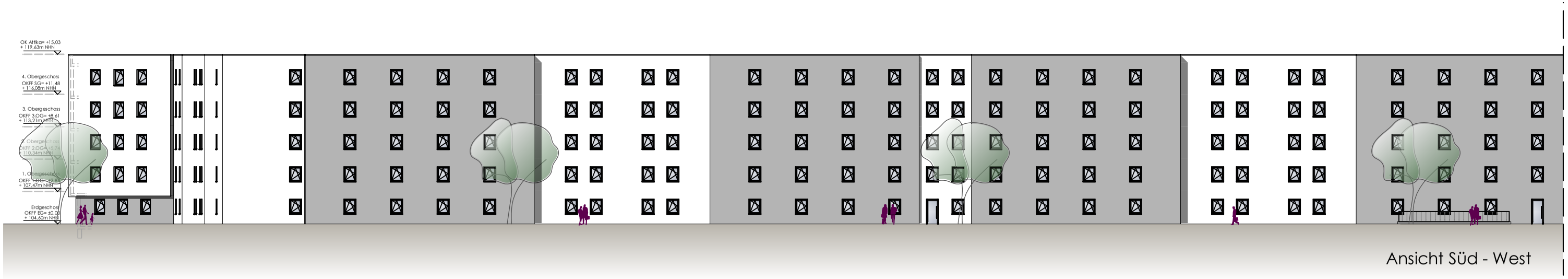


Ansicht Nord - Ost

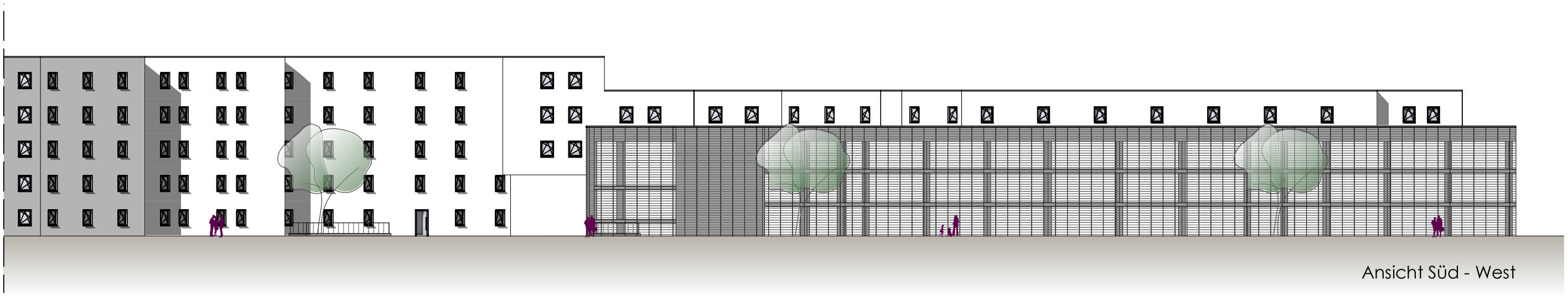
REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

Gebäude 1 Ansicht Süd-West

WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU



Ansicht Süd - West

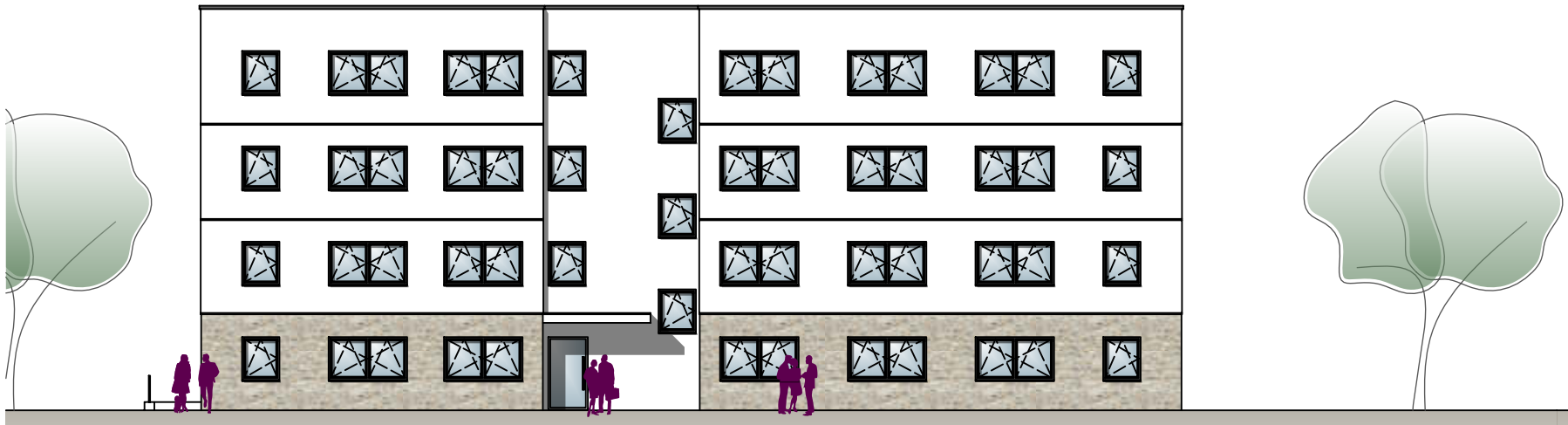


Ansicht Süd - West

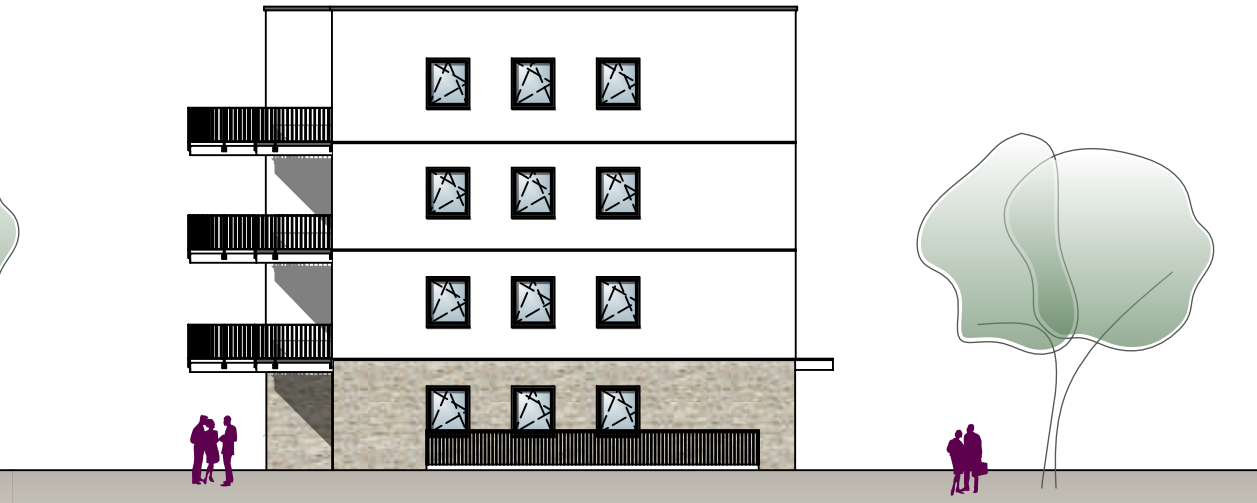
REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

Gebäude 2 Ansichten

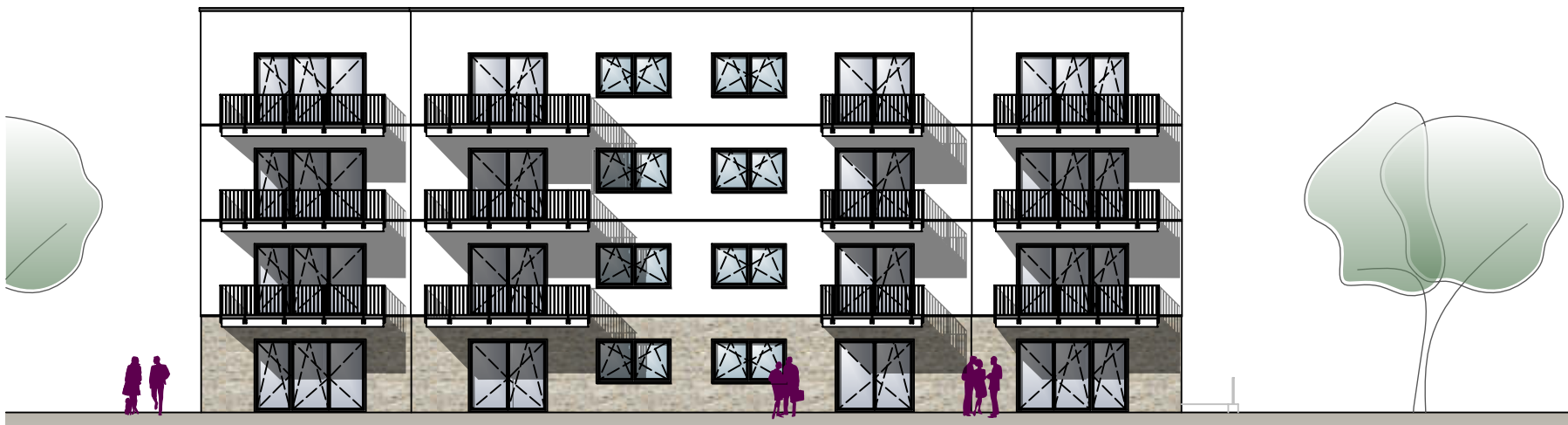
WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU



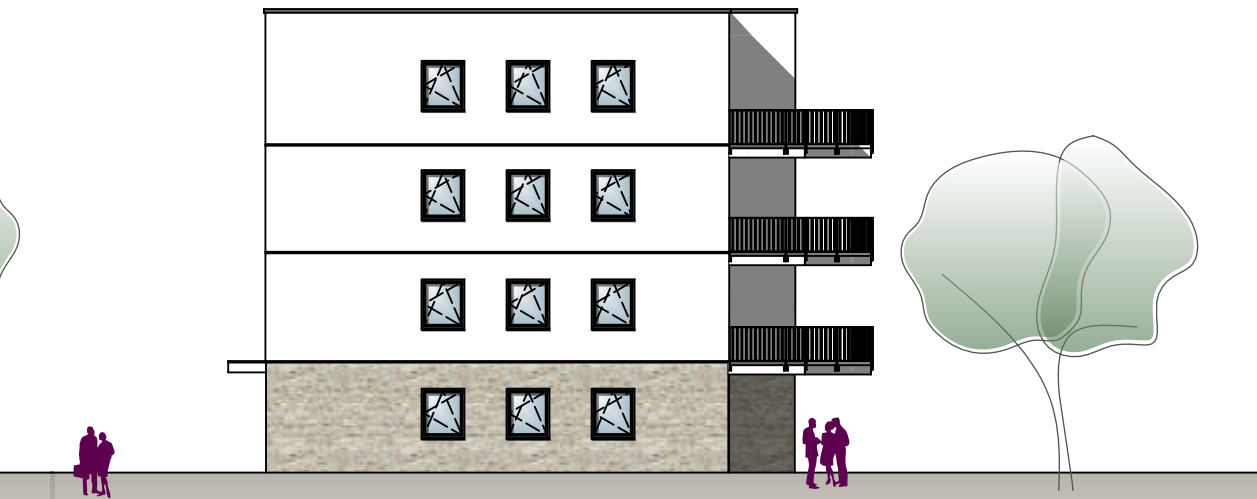
Ansicht Nord - Ost



Ansicht Süd - Ost



Ansicht Süd - West

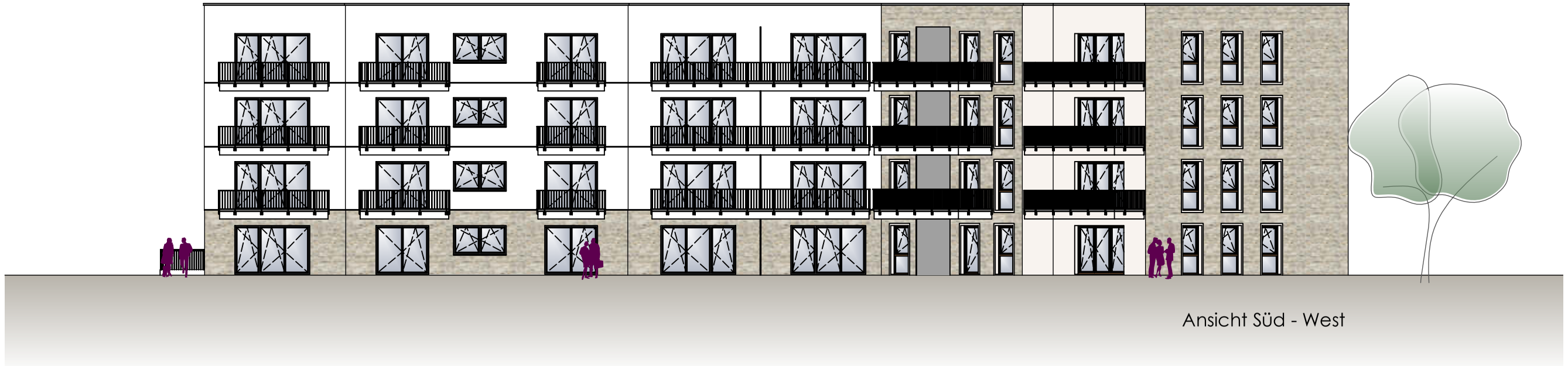


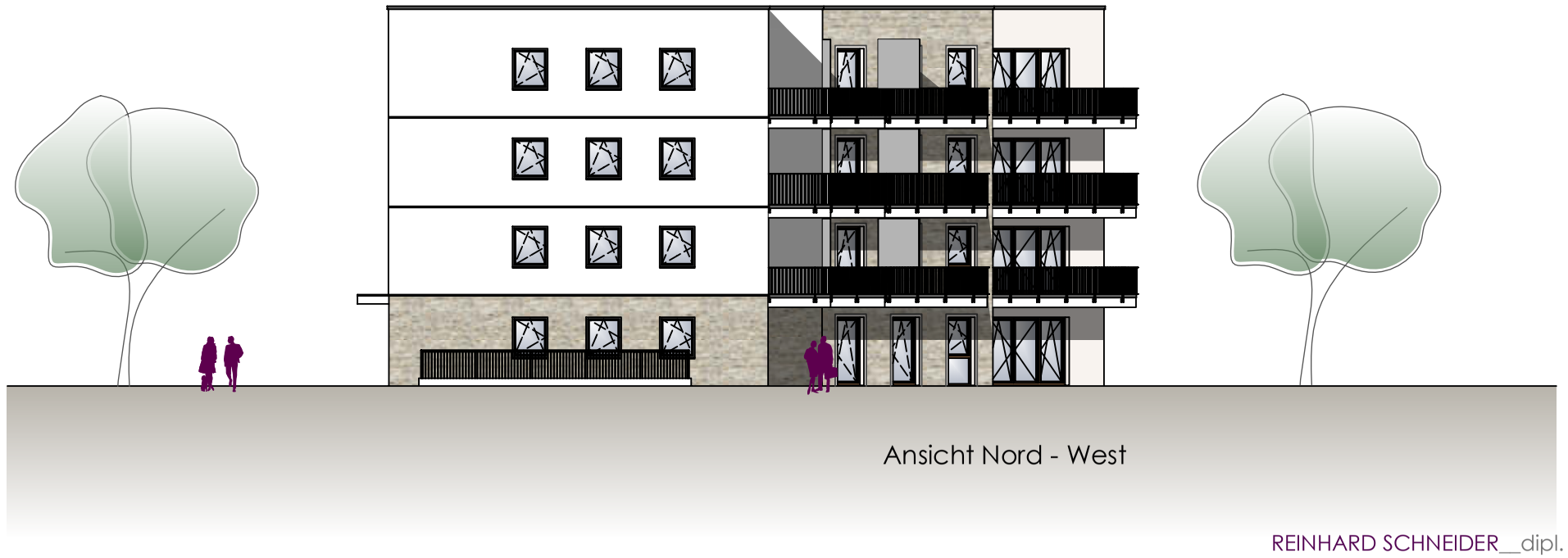
Ansicht Nord - West

REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98

Gebäude 3 Ansichten

WOHNPARK
BRÜDER-GRIMM-STRASSE
HANAU





REINHARD SCHNEIDER__dipl. ing. architekt__öffentlich bestellter und vereidigter sachverständiger
am markt 24__26506 norden__sekretariat@as-norden.de__www.as-norden.de__04931/9496-0__fax: -98