

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 48 "CHEMNITZER STRASSE/FRANCOISALLEE" Stadt HANAU

Der Bebauungsplan VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße/Francoisallee" besteht aus einer Planzeichnung und einer textlichen Festsetzung. Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen rechtlich bindender, zwingend zugehöriger Teil.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Neufassung der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (BVBl. S. 378).

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

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

Hanau, den 15.11.2020

gez. Ludwig
Technischer Oberamtsrat

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 16.12.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Chemnitzer Straße/Francoisallee" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Hanauer Anzeiger am 21.12.2019.

2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 13.01.2020 bis einschließlich 27.01.2020. Ort und Dauer der Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 21.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 06.01.2020 und Fristsetzung bis einschließlich 27.01.2020.

4. Entwurfs- und Offenlagebeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Mit einem ergänzenden Beschluss vom 11.05.2020 wurde das Verfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße/Francoisallee" weitergeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.07.2020 im Hanauer Anzeiger.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 11.05.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße/Francoisallee" zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße/Francoisallee" erfolgte in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.23. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.07.2020 im Hanauer Anzeiger bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 07.07.2020 und Fristsetzung bis einschließlich 28.08.2020.

7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau (Eilentscheidung des Haupt- und Finanzausschusses gemäß § 51a HGO) hat am 02.11.2020 den Bebauungsplan VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße/Francoisallee" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung (Eilentscheidung des Haupt- und Finanzausschusses gemäß § 51a HGO) der Stadt Hanau hat am 02.11.2020 die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan VEP Nr. 48 "Chemnitzer Straße/Francoisallee" gem. § 5 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Hanau, den 09.11.2020

gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Hanau, den 09.11.2020

gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Hanau, den 09.11.2020

gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am 12.12.2020 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

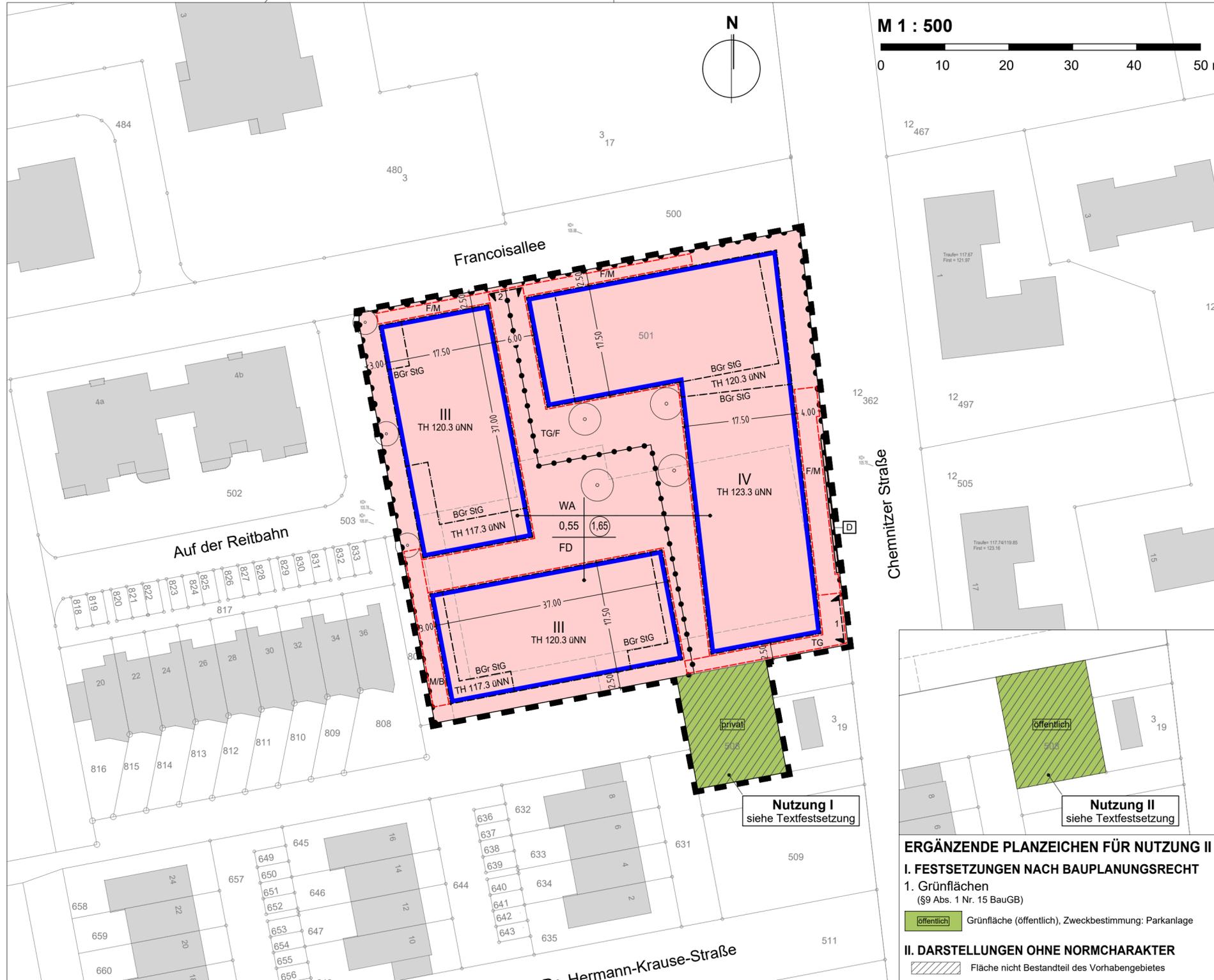
Hanau, den 12.01.2021

gez. Kaminsky
Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Beschlusses des Bebauungsplanes und des Beschlusses der örtlichen Bauvorschriften erfolgte auf-grund der Bekanntmachung vom 12.12.2020 in der Zeit vom 14.12.2020 bis 22.12.2020 im Technischen Rathaus, Hessen-Homburg-Platz 7, Stadtplanungsamt, Zimmer 2.23.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit rechtskräftig am 12.12.2020.

gez. Kaminsky
Oberbürgermeister



Nutzung I
siehe Textfestsetzung

Nutzung II
siehe Textfestsetzung

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN FÜR NUTZUNG II

I. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

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

Grünfläche (öffentlich), Zweckbestimmung: Parkanlage

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Fläche nicht Bestandteil des Vorhabengebietes

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude
- Bestandshöhen
- Rückbau Bestandsgebäude
- Fläche nicht Bestandteil des Vorhabengebietes

PLANZEICHEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	0,55	1,65
Dachform	FD	

I. FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, GFZ 1,65
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, GRZ 0,55
- IV** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß), z. B. IV
- TH 120.3 üNN** Traufhöhe des obersten Geschosses bzw. obersten Vollgeschosses (als Höchstmaß), z. B. 120.3 über Normalnull (üNN)
- FD** Flachdach, flachgeneigtes Dach

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

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze Staffelgeschoss (BGr SIG) (§ 23 BauNVO)

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

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Einfahrtsbereich, Zweckbestimmung Tiefgarage
- Einfahrtsbereich, Zweckbestimmung Feuerwehrzufahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nr. 25b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (Darstellung nicht verortet. Anzahl entsprechend textlicher Festsetzung)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (privat), Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- TG** Zweckbestimmung: Tiefgaragen/Tiefgaragenzufahrten
- F** Zweckbestimmung: Fahrräder/Fahrradüberdachungen
- B** Zweckbestimmung: Balkone/Loggien/Terrassen
- M** Zweckbestimmung: Müllstandorte/-sammelplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

geschützte Einfriedung/Ziegelmauer entlang der Chemnitzer Straße

Vorhabenbeschreibung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 48 „Chemnitzer Straße/Francoisallee“

Stand Satzungsbeschluss, 15.09.2020
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Die Kleespies Projekt Region Hanau GmbH plant die Entwicklung von neuem Wohnraum auf dem Areal eines ehemaligen Nahversorgers an der Chemnitzer Straße/Francoisallee in Hanau-Lamboy.

Zur Realisierung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ist der Rückbau des Bestandsgebäudes inkl. der vorhandenen Stellplatzanlage vorgesehen.

Auf der ca. 0,5 ha großen Fläche sind 4 Geschosswohnungsbauten mit extensiv begrünten Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern, insgesamt ca. 75-80 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant.

Das Vorhaben soll in einem Bauabschnitt realisiert werden.

Ziel ist ein ausgewogener Wohnungsmix (2- bis 4-Zimmerwohnungen) mit Süd-/Westausrichtung und großzügigen Balkonen bzw. Dachterrassen.

Im Erdgeschoss von Gebäude 3 ist zudem eine Kindertagesstätte mit maximal 12 Betreuungspätzen, u. A. für Kinder der geplanten Wohnanlage, angedacht.

Die Gebäude parallel der „Francoisallee“ und der „Chemnitzer Straße“ (Gebäude 3 und 4) sollen 4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten, die Gebäude im Bereich der Straße „Auf der Reitbahn“ (Gebäude 1 und 2) 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist folgende Ausnutzung vorgesehen: GRZ1: 0,55, GRZ2: 0,65, GRZ3: 0,9 GFZ: 1,65.

Die Überschreitung der Ausnutzungs-Obergrenze lt. BauNVO §17 soll durch eine Tiefgaragen- und Flachdachbegrünung sowie einen insgesamt hohen Begrünungsgrad der Freiflächen kompensiert werden. Die nicht überbaute Tiefgaragenfläche soll eine intensive Begrünung als Retentionsdach erhalten.

Durch die neue Wohnbebauung wird ein höherer Begrünungsgrad als im Bestand erreicht. Dieser wirkt sich positiv auf das Kleinklima des Quartiers aus.

Derzeit wird von einem Wohnungsmix von ca. 1% 1-Zimmer-, ca. 41% 2-Zimmer-, ca. 33% 3-Zimmer- sowie ca. 25 % 4-Zimmerwohnungen ausgegangen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei über Aufzüge (vom Tiefgaragen- bzw. Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss) erreichbar.

Es ist beabsichtigt, den gesamten ruhenden PKW-Verkehr, ca. 100 PKW-Stellplätze (inkl. Doppelparker), innerhalb des Plangebietes in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgaragenzufahrt ist im südlichen Grundstücksbereich über die „Chemnitzer Straße“ vorgesehen.

Fahrradabstellplätze befinden sich im Bereich der Tiefgarage sowie zusätzlich im Erdgeschoss jedes Hauses. Weitere Abstellplätze, z. B. für Besucher, sind vor jedem Gebäudezugang geplant.

Es ist vorgesehen, den geltenden Stellplatzschlüssel der Stadt Hanau von 1,5 PKW/Wohnung auf 1,2 PKW/Wohnung zu reduzieren.

Im Gegenzug wird die Zahl der Fahrrad-Abstellplätze von 2 Abstellplätze/Wohnung auf 2,5 Abstellplätze/Wohnung erhöht.

Begründet werden die Abweichungen von der Stellplatzsatzung im vorliegenden Mobilitätskonzept, das eigens für das geplante Vorhaben erstellt wurde, u. A. aufgrund der guten infrastrukturellen Lage sowie einem Großteil von 2-Zimmerwohnungen (ca. 40%).

Im begrünten „Innenhof“ ist auf dem Bereich der nichtüberbauten Tiefgaragenfläche gemäß HBO ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) vorgesehen.

Mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern haben Vorabstimmungen stattgefunden.

Anfallendes Schmutz- und Regenwasser kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das ankommende Regenwasser wird über das Retentionsdach der nichtüberbauten Tiefgaragenfläche rückgehalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben, sodass die zulässige Gesamteinleitmenge, inkl. Schmutzwasser, von 42 l/s nicht überschritten wird.

Für die Stromversorgung des Gebietes, sowie einen Teil der umliegenden Bestandsbebauung wird eine stillgelegte Trafostation auf dem Flurstück 3/19 reaktiviert.

Die Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen neuen Hausanschluss an die vorhandene Fernwärmetrasse im Bereich der Chemnitzer Straße.

Gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung besteht in wenigen Fassadenbereichen eine geringfügige Überschreitung (innerhalb des Abwägungsspielraums) des Orientierungswertes der DIN 18005 (Straßenverkehrslärm).

Hierzu werden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, da eine aktive Schallschutzmaßnahme aufgrund der innerstädtischen Lage nicht möglich ist.

Die Immissionsrichtwerte (Anlagenlärm) für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten (Nacht) bzw. unterschritten (Tag).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hanau (UNB) abgestimmt.

Die vor Bau bzw. Abbruchbeginn erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB zum Teil bereits umgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze kann voraussichtlich nicht erhalten werden. Hier sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Zugunsten einer erforderlichen Feuerwehrezufahrt wird zudem die Fällung/Umpflanzung eines Bestandsbaumes in der „Francoisallee“ erforderlich.

Die vorhandenen Kirschbäume auf der südlich ans Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche befinden sich in ausreichendem Abstand zur geplanten Baumaßnahme und werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Bezüglich einer möglichen Restbelastung im Grundwasser fanden, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, weitere Untersuchungen durch ein Baugrundinstitut, mit dem Ergebnis statt, dass aus gutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit zur Kennzeichnung einer Fläche im Bauleitplanverfahren besteht.

In der denkmalgeschützten Mauer parallel der „Chemnitzer Straße“ ist ein Durchbruch bzw. das Entfallen eines vollständigen Mauerfeldes erforderlich, um den Haupteingang zu Gebäude 3 direkt erschließen zu können.

Als denkmalpflegerische Ersatzmaßnahme soll die vorhandene Mauer am nördlichen Ende ergänzt werden.

Das zu ergänzende Element soll in gleicher Größe des entfallenden Teilbereiches und in Anlehnung an das optische Erscheinungsbild der Bestandsmauer errichtet werden.



Ansicht von der Chemnitzer Straße



Ansicht von der Francoisallee



Ansicht von Auf der Reitbahn



Ansicht von öffentlicher Grünfläche

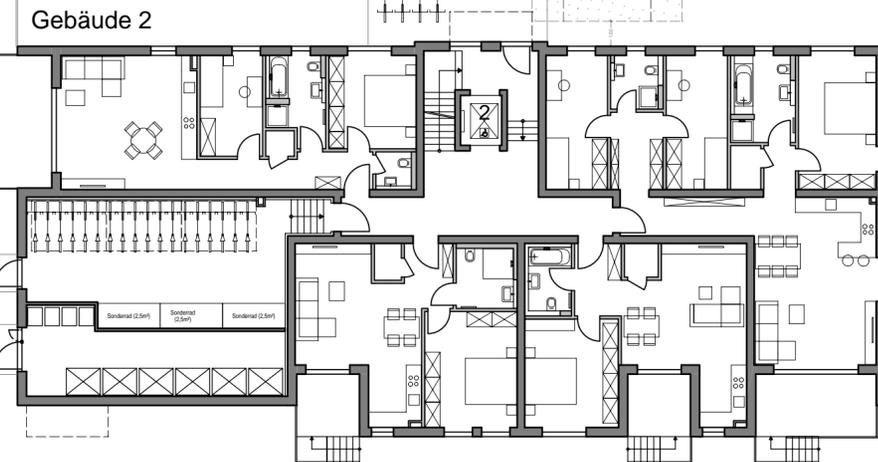
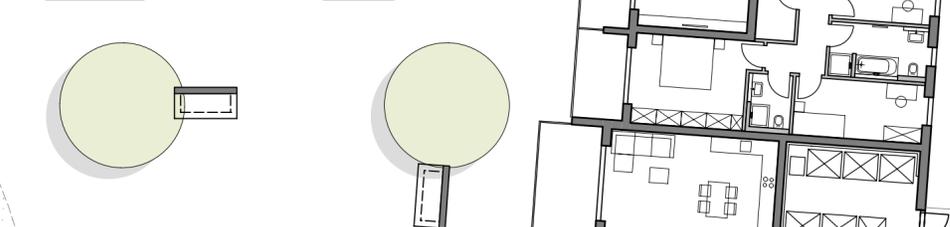
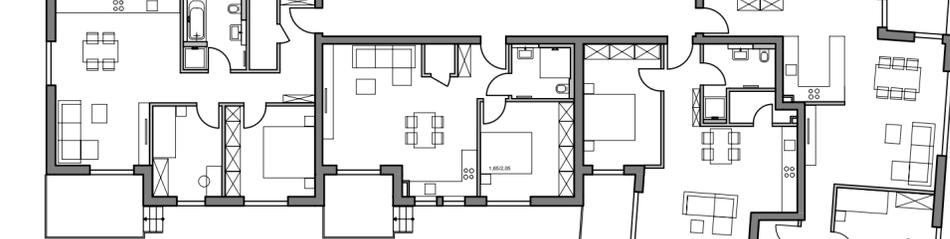
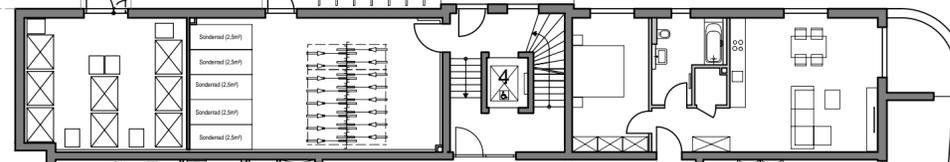
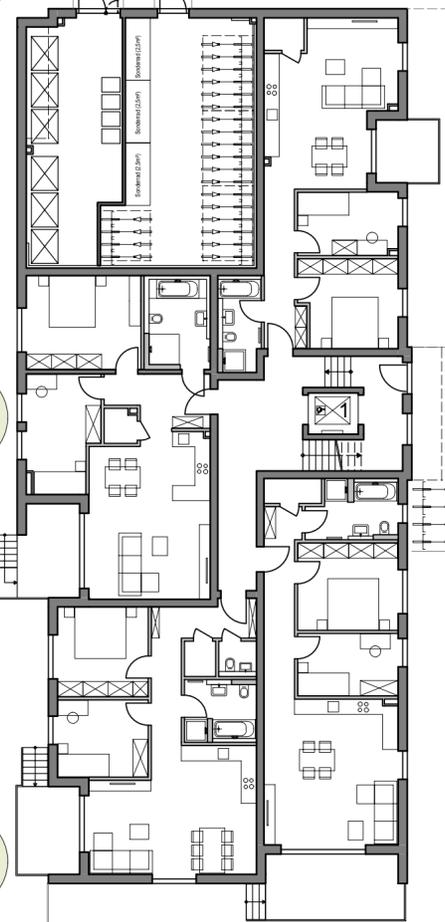
Hinweis:
Geringfügige Abweichungen zur später
gebauten Anlage sind im Zuge der weiteren
Detailierung des Bauvorhabens möglich!



Francoisallee

Gebäude 1

Gebäude 4



Gebäude 3

Kita

Chemnitzer Straße

Auf der Reitbahn

öffentliche Grünfläche

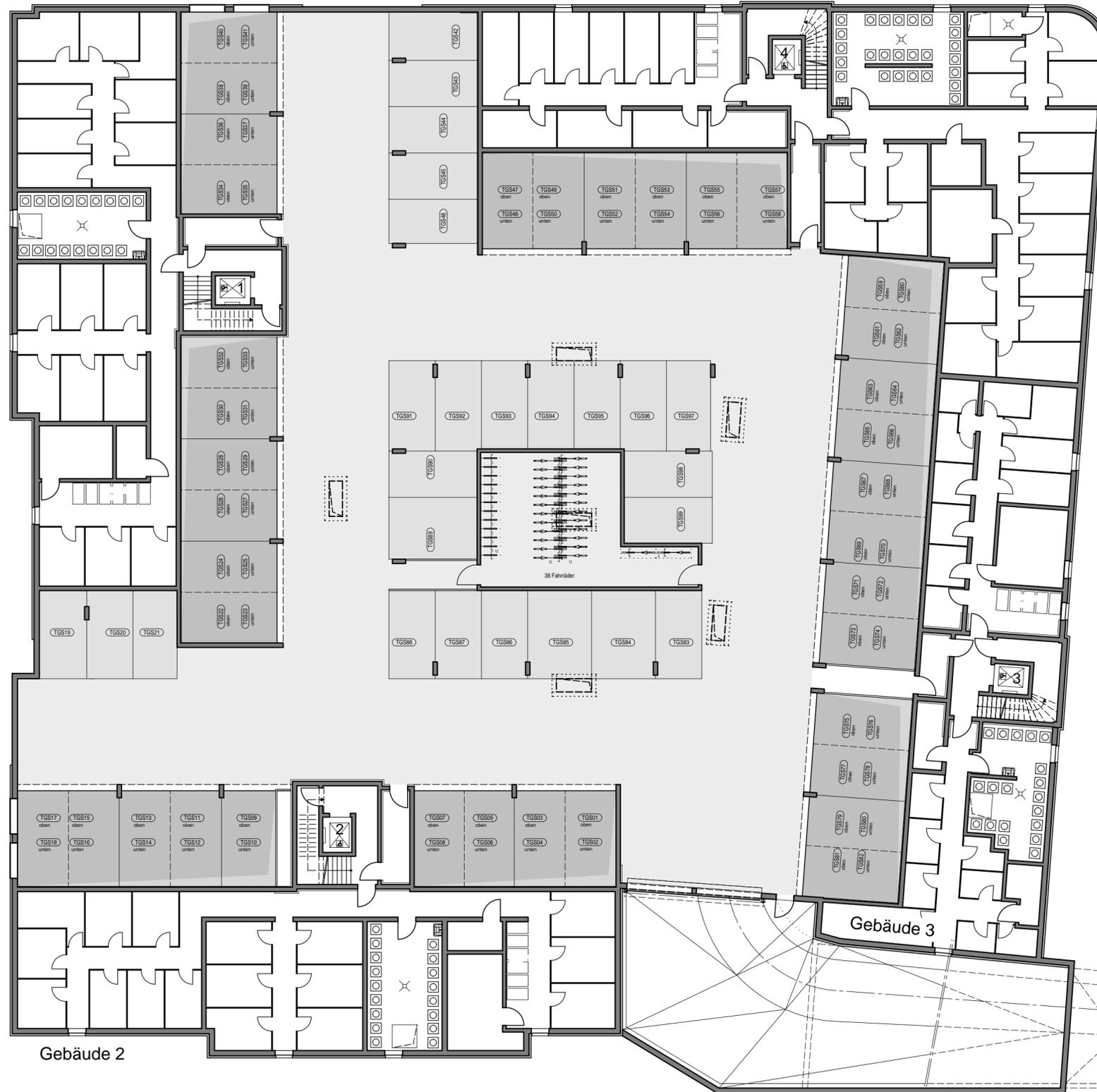
Hinweis:
Geringfügige Abweichungen zur später
gebauten Anlage sind im Zuge der weiteren
Detailierung des Bauvorhabens möglich!



Francoisallee

Gebäude 1

Gebäude 4



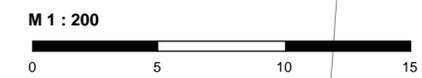
Auf der Reitbahn

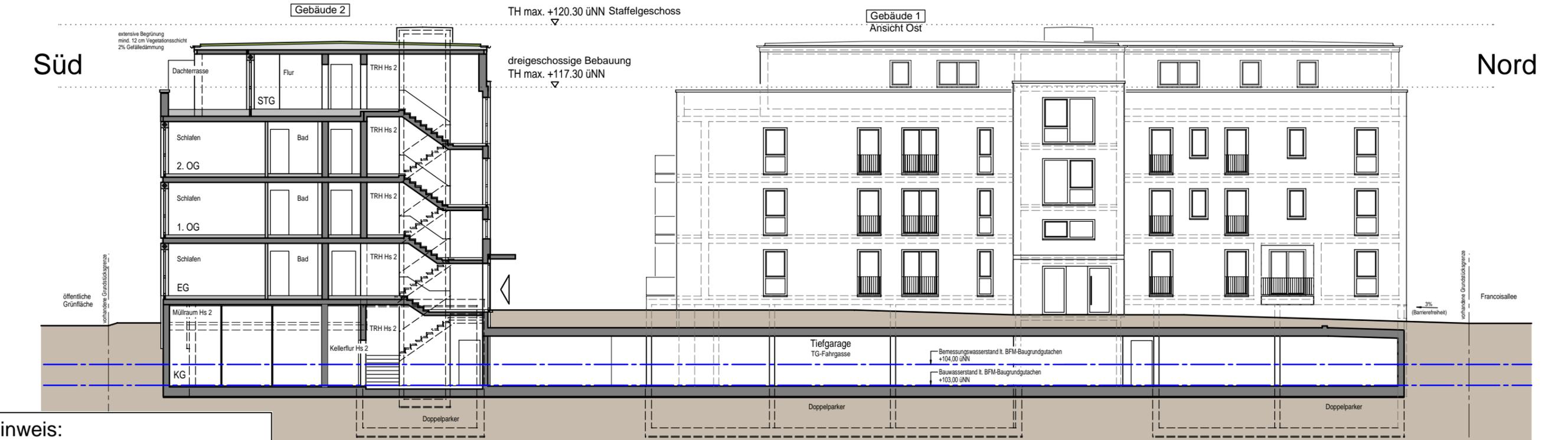
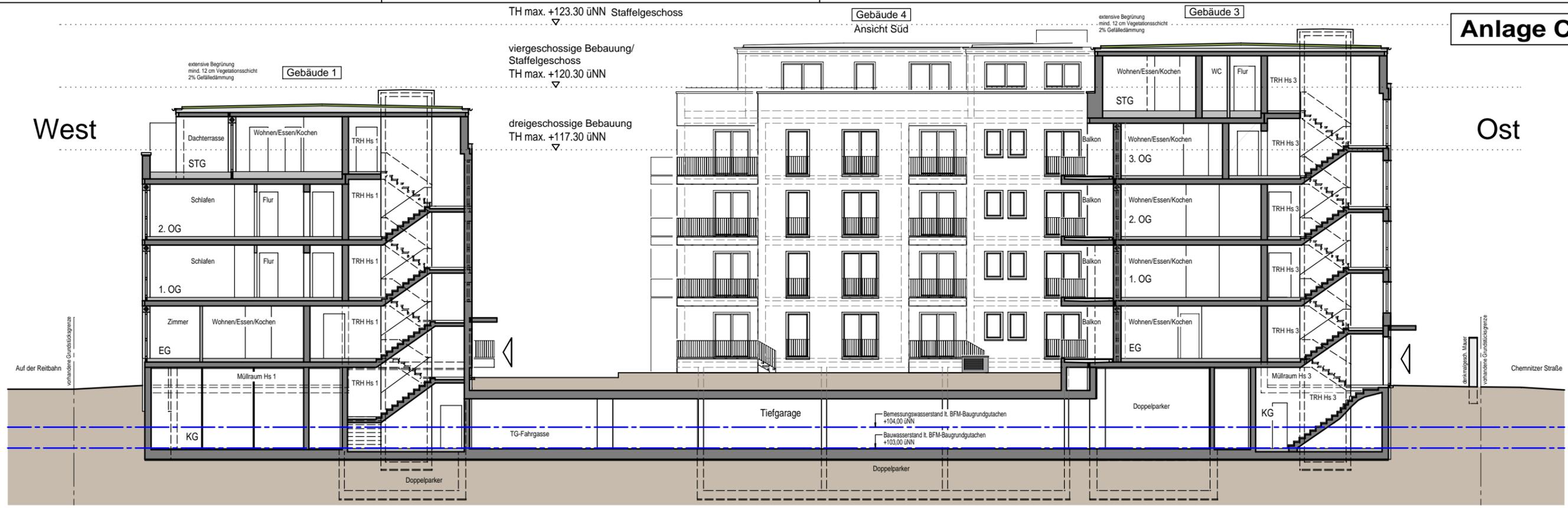
Chemnitzer Straße

öffentliche Grünfläche

Hinweis:
 Geringfügige Abweichungen zur später
 gebauten Anlage sind im Zuge der weiteren
 Detaillierung des Bauvorhabens möglich!

- Legende:
- Fahr-gasse
 - PKW-Stellplätze
 - PKW-Stellplätze als Doppelparker





Hinweis:
Geringfügige Abweichungen zur später gebauten Anlage sind im Zuge der weiteren Detaillierung des Bauvorhabens möglich!



URBAN CONCEPT
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Friedrichstraße 35
63450 Hanau
Tel 06181 9371-0
Fax 06181 9371-31
info@urban-concept.team

Kleespies
Projekt Region Hanau GmbH
Deutbacher Straße 10
63637 Jossgrund

Vorentwurf Schnitte
Chemnitzer Straße 4
VEP Nr. 48
"Chemnitzer Straße/Francoisallee"
Maßstab 1:200
02.09.2020

Vorhabenbeschreibung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 48 „Chemnitzer Straße/Francoisallee“

Stand Satzungsbeschluss, 15.09.2020
Kleespies Projekt Region Hanau GmbH

Die Kleespies Projekt Region Hanau GmbH plant die Entwicklung von neuem Wohnraum auf dem Areal eines ehemaligen Nahversorgers an der Chemnitzer Straße/Francoisallee in Hanau-Lamboy.

Zur Realisierung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ist der Rückbau des Bestandsgebäudes inkl. der vorhandenen Stellplatzanlage vorgesehen.

Auf der ca. 0,5 ha großen Fläche sind 4 Geschosswohnungsbauten mit extensiv begrünten Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern, insgesamt ca. 75-80 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant.

Das Vorhaben soll in einem Bauabschnitt realisiert werden.

Ziel ist ein ausgewogener Wohnungsmix (2- bis 4-Zimmerwohnungen) mit Süd-/Westausrichtung und großzügigen Balkonen bzw. Dachterrassen.

Im Erdgeschoss von Gebäude 3 ist zudem eine Kindertagesstätte mit maximal 12 Betreuungspätzen, u. A. für Kinder der geplanten Wohnanlage, angedacht.

Die Gebäude parallel der „Francoisallee“ und der „Chemnitzer Straße“ (Gebäude 3 und 4) sollen 4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten, die Gebäude im Bereich der Straße „Auf der Reitbahn“ (Gebäude 1 und 2) 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist folgende Ausnutzung vorgesehen: GRZ1: 0,55, GRZ2: 0,65, GRZ3: 0,9 GFZ: 1,65.

Die Überschreitung der Ausnutzungs-Obergrenze lt. BauNVO §17 soll durch eine Tiefgaragen- und Flachdachbegrünung sowie einen insgesamt hohen Begrünungsgrad der Freiflächen kompensiert werden. Die nicht überbaute Tiefgaragenfläche soll eine intensive Begrünung als Retentionsdach erhalten.

Durch die neue Wohnbebauung wird ein höherer Begrünungsgrad als im Bestand erreicht. Dieser wirkt sich positiv auf das Kleinklima des Quartiers aus.

Derzeit wird von einem Wohnungsmix von ca. 1% 1-Zimmer-, ca. 41% 2-Zimmer-, ca. 33% 3-Zimmer- sowie ca. 25 % 4-Zimmerwohnungen ausgegangen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei über Aufzüge (vom Tiefgaragen- bzw. Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss) erreichbar.

Es ist beabsichtigt, den gesamten ruhenden PKW-Verkehr, ca. 100 PKW-Stellplätze (inkl. Doppelparker), innerhalb des Plangebietes in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgaragenzufahrt ist im südlichen Grundstücksbereich über die „Chemnitzer Straße“ vorgesehen.

Fahrradabstellplätze befinden sich im Bereich der Tiefgarage sowie zusätzlich im Erdgeschoss jedes Hauses. Weitere Abstellplätze, z. B. für Besucher, sind vor jedem Gebäudezugang geplant.

Es ist vorgesehen, den geltenden Stellplatzschlüssel der Stadt Hanau von 1,5 PKW/Wohnung auf 1,2 PKW/Wohnung zu reduzieren.

Im Gegenzug wird die Zahl der Fahrrad-Abstellplätze von 2 Abstellplätze/Wohnung auf 2,5 Abstellplätze/Wohnung erhöht.

Begründet werden die Abweichungen von der Stellplatzsatzung im vorliegenden Mobilitätskonzept, das eigens für das geplante Vorhaben erstellt wurde, u. A. aufgrund der guten infrastrukturellen Lage sowie einem Großteil von 2-Zimmerwohnungen (ca. 40%).

Im begrünten „Innenhof“ ist auf dem Bereich der nichtüberbauten Tiefgaragenfläche gemäß HBO ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) vorgesehen.

Mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern haben Vorabstimmungen stattgefunden.

Anfallendes Schmutz- und Regenwasser kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Das ankommende Regenwasser wird über das Retentionsdach der nichtüberbauten Tiefgaragenfläche rückgehalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben, sodass die zulässige Gesamteinleitmenge, inkl. Schmutzwasser, von 42 l/s nicht überschritten wird.

Für die Stromversorgung des Gebietes, sowie einen Teil der umliegenden Bestandsbebauung wird eine stillgelegte Trafostation auf dem Flurstück 3/19 reaktiviert.

Die Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen neuen Hausanschluss an die vorhandene Fernwärmetrasse im Bereich der Chemnitzer Straße.

Gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung besteht in wenigen Fassadenbereichen eine geringfügige Überschreitung (innerhalb des Abwägungsspielraums) des Orientierungswertes der DIN 18005 (Straßenverkehrslärm).

Hierzu werden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, da eine aktive Schallschutzmaßnahme aufgrund der innerstädtischen Lage nicht möglich ist.

Die Immissionsrichtwerte (Anlagenlärm) für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten (Nacht) bzw. unterschritten (Tag).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hanau (UNB) abgestimmt.

Die vor Bau bzw. Abbruchbeginn erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB zum Teil bereits umgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze kann voraussichtlich nicht erhalten werden. Hier sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Zugunsten einer erforderlichen Feuerwehrezufahrt wird zudem die Fällung/Umpflanzung eines Bestandsbaumes in der „Francoisallee“ erforderlich.

Die vorhandenen Kirschbäume auf der südlich ans Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche befinden sich in ausreichendem Abstand zur geplanten Baumaßnahme und werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.

Bezüglich einer möglichen Restbelastung im Grundwasser fanden, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, weitere Untersuchungen durch ein Baugrundinstitut, mit dem Ergebnis statt, dass aus gutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit zur Kennzeichnung einer Fläche im Bauleitplanverfahren besteht.

In der denkmalgeschützten Mauer parallel der „Chemnitzer Straße“ ist ein Durchbruch bzw. das Entfallen eines vollständigen Mauerfeldes erforderlich, um den Haupteingang zu Gebäude 3 direkt erschließen zu können.

Als denkmalpflegerische Ersatzmaßnahme soll die vorhandene Mauer am nördlichen Ende ergänzt werden.

Das zu ergänzende Element soll in gleicher Größe des entfallenden Teilbereiches und in Anlehnung an das optische Erscheinungsbild der Bestandsmauer errichtet werden.



Ansicht von der Chemnitzer Straße



Ansicht von der Francoisallee



Ansicht von Auf der Reitbahn



Ansicht von öffentlicher Grünfläche

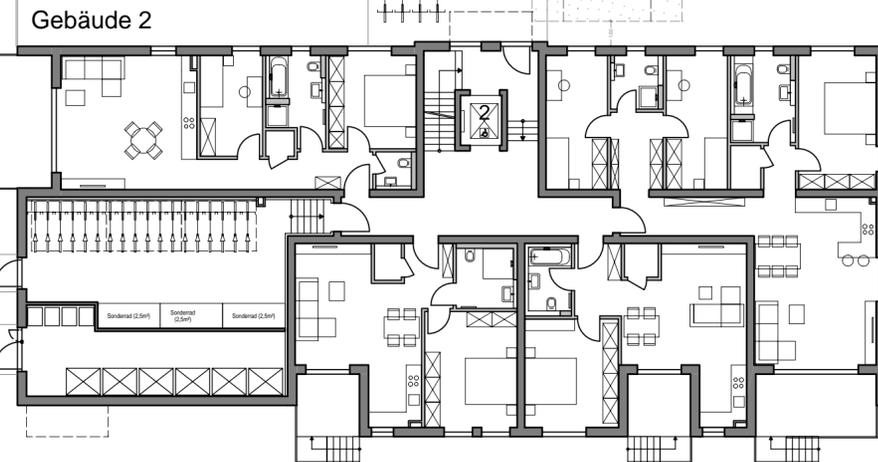
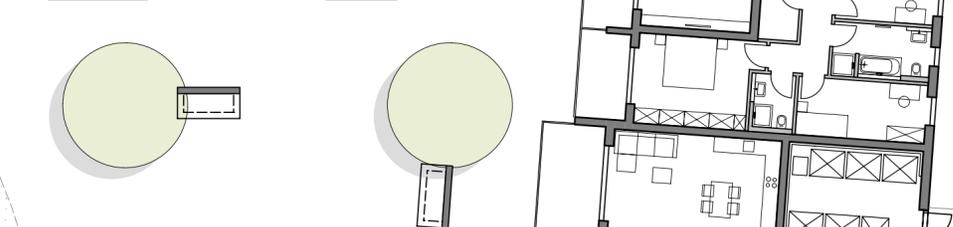
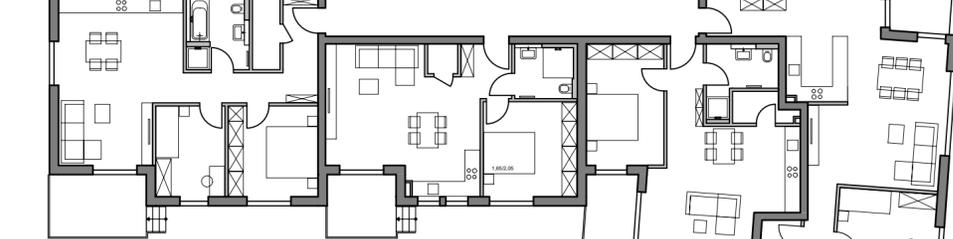
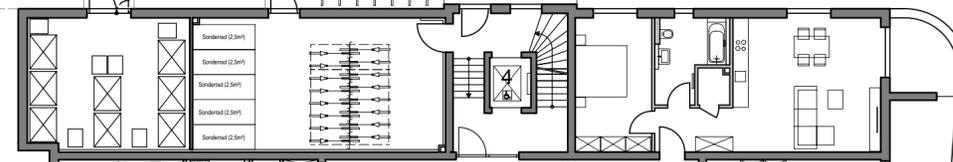
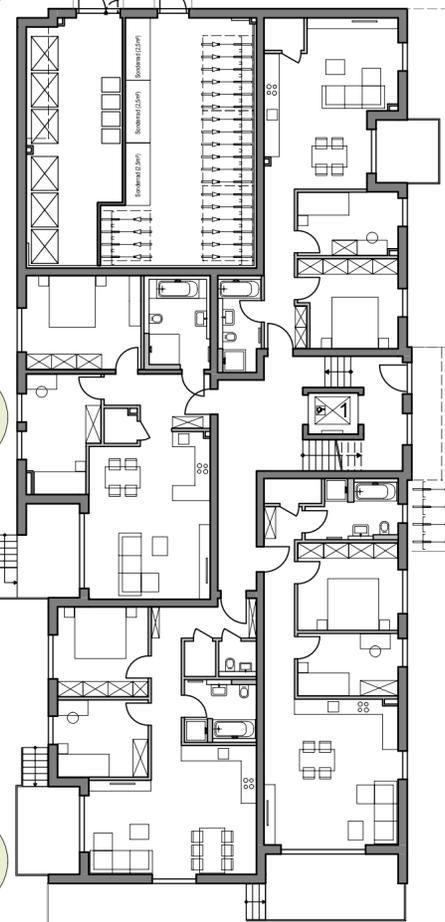
Hinweis:
Geringfügige Abweichungen zur später
gebauten Anlage sind im Zuge der weiteren
Detailierung des Bauvorhabens möglich!



Francoisallee

Gebäude 1

Gebäude 4



Gebäude 3

Kita

Chemnitzer Straße

öffentliche Grünfläche

Auf der Reitbahn

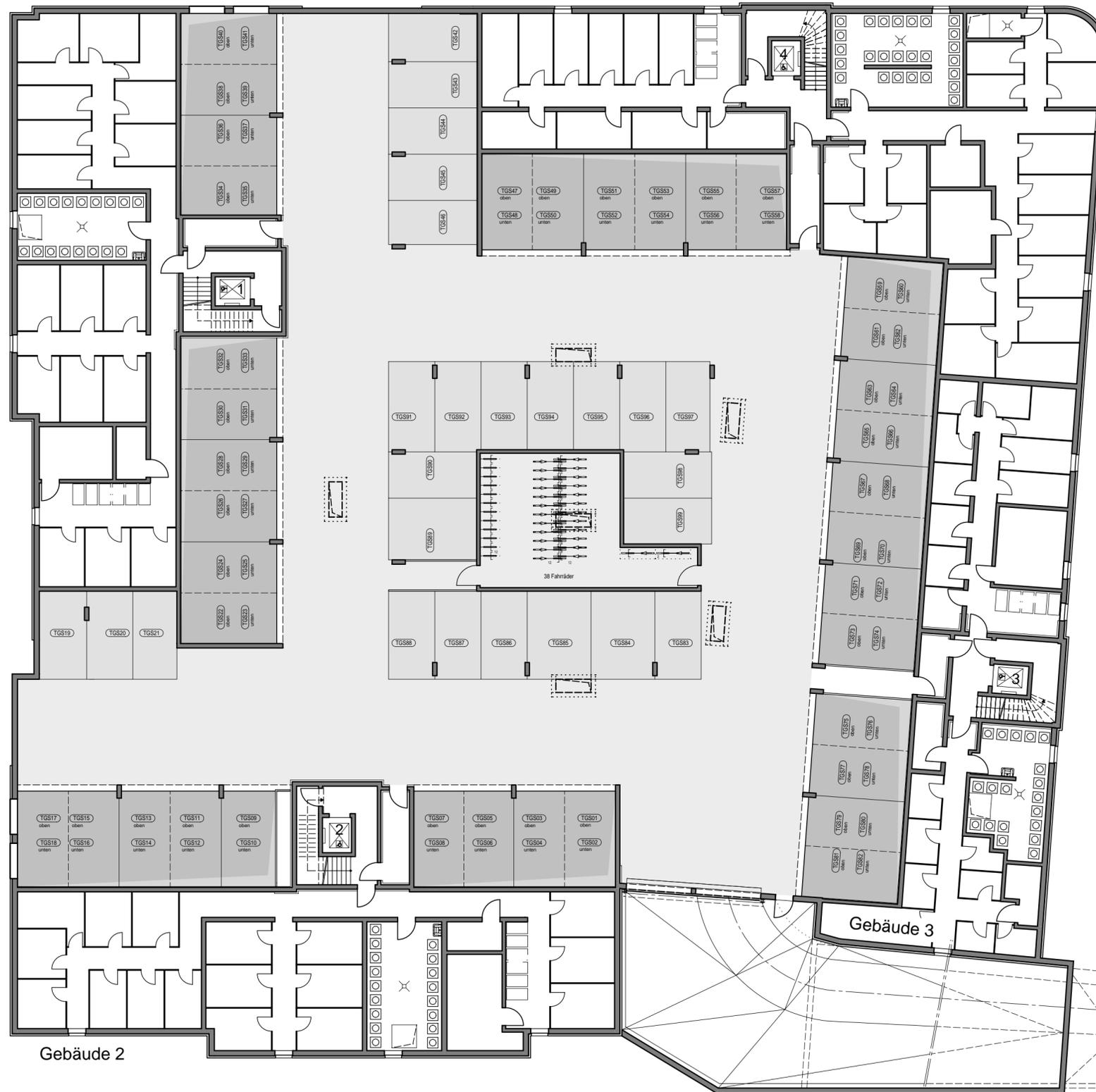
Hinweis:
Geringfügige Abweichungen zur später
gebauten Anlage sind im Zuge der weiteren
Detailierung des Bauvorhabens möglich!



Francoisallee

Gebäude 1

Gebäude 4



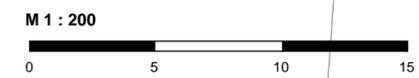
Auf der Reitbahn

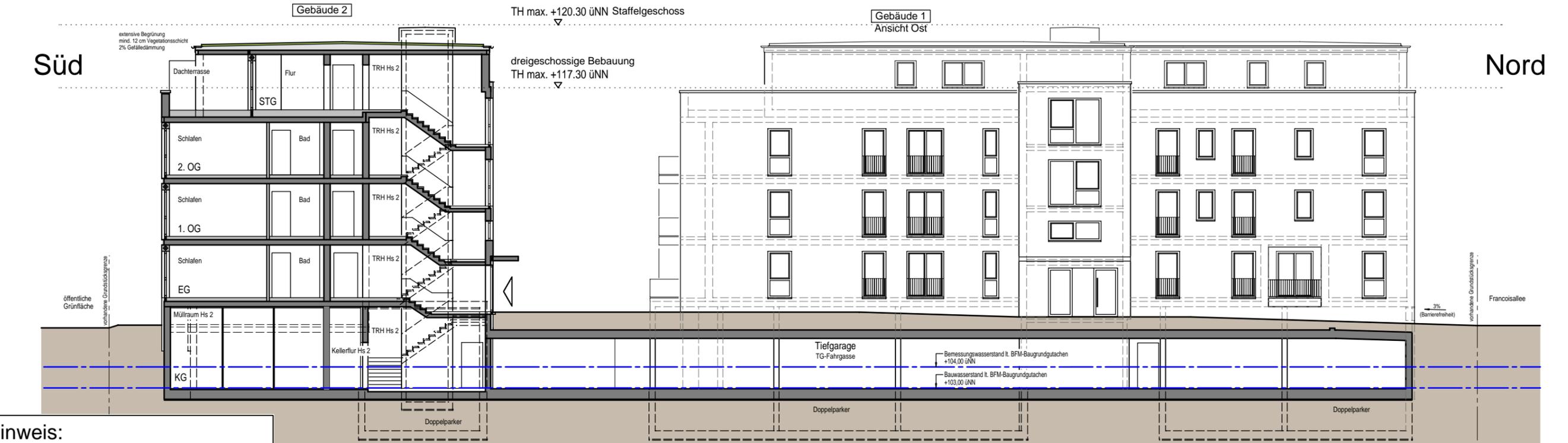
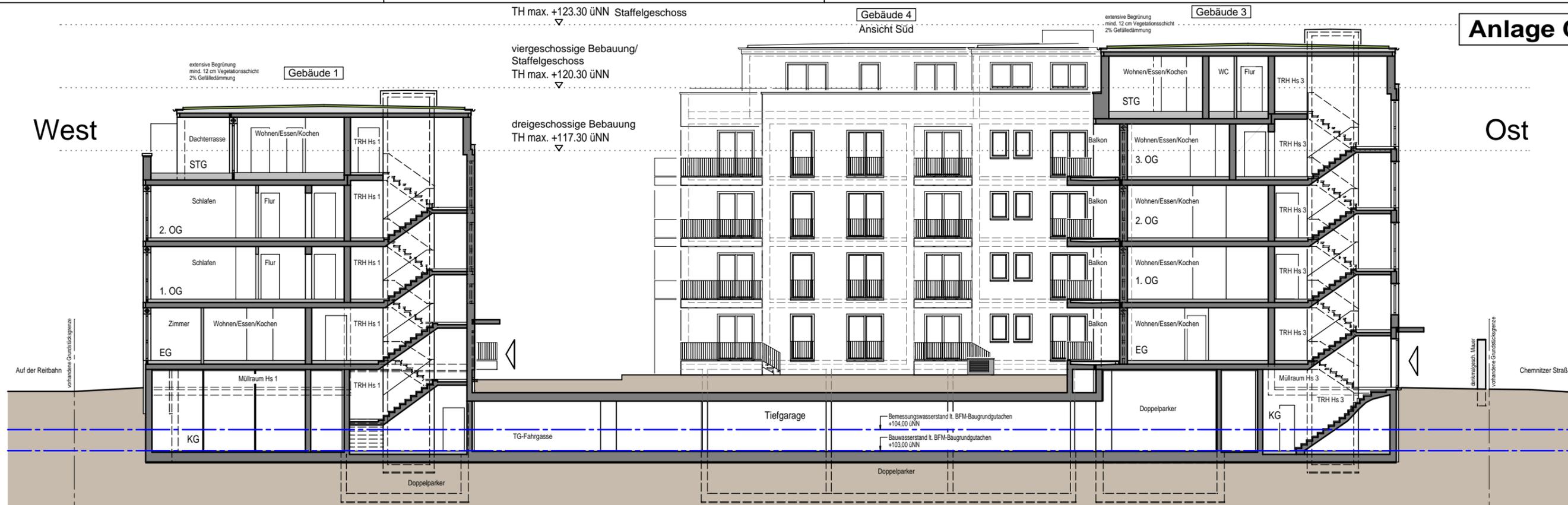
Chemnitzer Straße

öffentliche Grünfläche

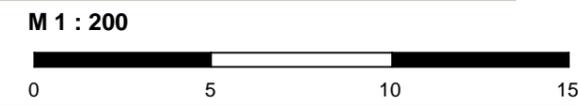
Hinweis:
 Geringfügige Abweichungen zur später
 gebauten Anlage sind im Zuge der weiteren
 Detaillierung des Bauvorhabens möglich!

- Legende:
- Fahr-gasse
 - PKW-Stellplätze
 - PKW-Stellplätze als Doppelparker





Hinweis:
Geringfügige Abweichungen zur später gebauten Anlage sind im Zuge der weiteren Detaillierung des Bauvorhabens möglich!



URBAN CONCEPT
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Friedrichstraße 35
63450 Hanau
Tel 06181 9371-0
Fax 06181 9371-31
info@urban-concept.team

Kleespies
Projekt Region Hanau GmbH
Deutbacher Straße 10
63637 Jossgrund

Vorentwurf Schnitte
Chemnitzer Straße 4
VEP Nr. 48
"Chemnitzer Straße/Francoisallee"
Maßstab 1:200
02.09.2020