

BEGRÜNDUNG zur Satzung

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.2 „FRANCOISKASERNE“

1. Planungsgegenstand

1.1 Einleitung

Der Stadtteil Lamboy , insbesondere die Francois-Kaserne , spiegelt ein Stück Hanauer Geschichte wieder und wird geprägt von typischen Militärbauten aus dem späten 19. Jahrhundert.

Nach der Räumung durch die US-Armee stand neben weiteren Flächen auch das Gelände der Francoiskaserne mit dem Forage Depot für eine zivile Nutzung zur Verfügung. In der vorangegangenen Bauleitplanung, dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr.87 „Lamboy“, war für diesen Bereich bereits bei der 1.Bürgerbeteiligung im Mai 1992 eine Wohnnutzung mit großzügigen Grünflächen vorgesehen.

Die weiteren Entwicklungen bei der Realisierung der Konversion machten Planungen für einzelne Teilbereiche erforderlich und bedingte, den ursprünglich beschlossenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in realisierbare Planungsabschnitte aufzuteilen. Vom Stadtplanungsamt wurde ein baulicher Rahmen für den Bereich der Francoiskaserne und das Forage Depot entwickelt. Die Aussagen dieses Rahmenplanes wurden durch ein von der Vorhabenträgerin beauftragtes Planungsbüro in enger Abstimmung mit der Stadt und dem Grundstückseigentümer Bund als Baukonzept konkretisiert.

Auf dieser Basis hat die Stadtverordnetenversammlung am 8.12.1997 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und die Vorhabenträgerin hat daraufhin am 11.12.1997 den Vertrag zum Erwerb des Grundstücks von der Bundesvermögensamt unterzeichnet.

1.2 vertragliche Grundlagen

Die Vorhabenträgerin hat ein konkretes Baukonzept vorgelegt und ist bereit und in der Lage dieses fristgerecht durchzuführen.

Im Durchführungsvertrag vom..... hat sich die Vorhabenträgerin zu fristgerechter Realisierung verpflichtet.

Weiterhin hat sich die Vorhabenträgerin in diesem Durchführungsvertrag verpflichtet die Planung und Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten vorzunehmen und der Stadt samt der dazugehörigen Grundstücke nach Fertigstellung zu übereignen.

Neben den Erschließungsflächen wird die Vorhabenträgerin der Stadt auch die Flächen für die Landesgartenschau unentgeltlich übereignen

1.3 übergeordnete Planung

Die Nutzung des Plangebietes ist in dem Flächennutzungsplan vom 30.01.1982 als Sondergebiet Bund bzw Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Auf Grund des, von der Stadtverordnetenversammlung am 8.12.1997 beschlossenen Änderungsentwurfes 29.1 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepaßt. Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Voraussetzungen für die Realisierung der Bebauung und der Erschließungsmaßnahmen bis zur Eröffnung der Landesgartenschau im Jahre 2002 geschaffen.

2. Planungsziele

Das Plangebiet ist unmittelbar mit der Landesgartenschau 2002 verbunden. Die vorgesehene Bebauung soll die hochwertigen öffentlichen Freiflächen, die in den nächsten Jahren entstehen, im privaten Bereich fortsetzen. Die erheblichen Defizite an Grün- und Freiflächen im Stadtteil Lamboy, die durch die übermäßige Versiegelung der militärisch genutzten Grundstücke entstanden sind, finden in der geplanten Maßnahme einen Ausgleich.

Das Areal der Francois-Kaserne ist in sich abgeschlossen und von der umgebenden Wohnbebauung isoliert. Durch die Planung wird die derzeitige „Insellage“ aufgehoben und das Gelände für die Öffentlichkeit zugänglich.

Durch die Schaffung von attraktiven Wohngebieten mit den dazugehörigen Wohnfollge-einrichtungen (Kindertagesstätte, Bildungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs) ,wird der gesamte Stadtteil als Wohnstandort erheblich aufgewertet. Es wird insbesondere dem hohen Bedarf an Familienheimen (Einfamilienhäuser) und preisgünstigem Wohnraum für junge Familien Rechnung getragen und damit dem Abwandern wichtiger Bevölkerungsgruppen in Stadtrandbereiche entgegengewirkt.

Die vorhandene historische Bausubstanz wird weitestgehend erhalten und einer sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Folgenutzung zugeführt. Vorrangig ist dabei die Unterbringung städtischer und anderer öffentlicher Einrichtungen angestrebt.

Auf Grundlage des städtischen Rahmenplanes werden zahlreiche neue Fuß- und Radwege geschaffen, die ein zusammenhängendes Netz mit vielfältigen neuen Verbindungen bilden.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Bisher war das Gelände der Francoiskaserne in großen Teilen unbebaut. Die Planung führt diese Flächen nun einer sinnvollen Nutzung zu. Die neu **zu** schaffenden Wohngebäude fügen sich in Größe und Nutzung in die Umgebung ein und schaffen einen Übergang von der bestehenden Bebauung zur Landesgartenschau.

Durch die Schaffung von wohnnahen Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs wird auch die Wohnqualität in der Umgebung verbessert.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet kann in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert werden. Der überwiegende Teil der Fläche ist vollständig versiegelt. Lediglich im Norden des Gebietes befindet sich ein Bereich mit erhaltenswerten Gebäuden und altem Baumbestand. Die Planung umfaßt die Entsiegelung großer Flächen und eine umfangreiche Begrünung. **Das unbelastete Regenwasser von den Dächern der größeren Gebäude im Norden und des Verbrauchermarktes wird über ein Rigolensystem versickert und entlastet so die Kanalisation.**

Diese Maßnahmen werden die ökologische Situation nachhaltig verbessern. Der vorhandene Baumbestand im Norden wird weitestgehend erhalten und durch Entsiegelungen und neue Grünflächen ergänzt, so daß auch hier die Planung keine negativen Auswirkungen hat.

In den Bereichen C, F2, G3, E4, H4, J4, wird gemäß Bau NVO §17 Abs.2 eine erhöhte Grundstücksausnutzung zugelassen.

Dies ist bedingt durch eine Verkleinerung der Grundstücke zu Gunsten der Landesgartenschau bei unveränderten Gebäudeabmessungen und dient darüber hinaus dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die erforderlichen Erschließungs- und Verkehrsflächen werden reduziert.

Durch die angrenzende Parkanlage der LGS wird die verdichtete Bebauung in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Umweltauswirkungen mehr als ausgeglichen.

3.3 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist zur Zeit mit Bodenverunreinigungen belastet.

Für die Beseitigung dieser Verunreinigungen wurde ein Sanierungskonzept entwickelt und vom **Regierungspräsidenten genehmigt**. Das Konzept und die Genehmigung sind Bestandteile des Durchführungsvertrages.

Mit der ordnungsgemäßen und vollständigen Entsorgung wurde von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bundesvermögensamt die Fachingenieure Dr. Hug Geoconsult GmbH beauftragt. Die Sanierung erfolgt **gemäß dem Sanierungskonzept** in einzelnen Abschnitten und wird von der Landesbauabteilung in fachlicher Hinsicht überwacht. Vor der Erteilung von Baugenehmigungen wird die Sanierung **der Bodenkontamination** in den betreffenden Gebieten abgeschlossen sein. **Die Reinigung des Grundwassers erfolgt parallel zur Bodensanierung und wird solange durchgeführt, bis für die vorgesehene Nutzung schädlichen Auswirkungen ausgeschlossen sind.**

Der Stadt Hanau entstehen durch die Boden und Grundwasser Sanierung keine Kosten.

3.4 Denkmalschutz

Die Francoiskaserne steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Darüber hinaus unterliegen die historischen Gebäude als einzelne Kulturdenkmäler dem Denkmalschutz.

Die auf dem Gelände vorhandenen prägenden Gebäude bleiben im nördlichen Grundstücksteil entlang der Lamboystraße erhalten und werden nach ihrer Renovierung einer neuen Nutzung zugeführt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Landesgartenschau erfordert jedoch den Abbruch von Gebäuden im südlichen Grundstücksteil, insbesondere des Forage Depot. Diese befinden sich überwiegend in sehr schlechtem Zustand.

Die zweckorientierte Bauweise dieser Bauten nach militärischen Erfordernissen macht eine zeitgemäße Nutzung unmöglich. Der Aufwand für Umbaumaßnahmen ist wegen der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen und der erheblichen Eingriffe in die Konstruktion unzumutbar.

3.5 Verkehr

Das Baugebiet wird von der Chemnitzer Straße aus und über das alte Haupttor an der Lamboystraße erschlossen.

Die Landesgartenschau bietet in Zusammenhang mit der Umgestaltung der Francoiskaserne die Chance die stark befahrene Lamboystraße umzugestalten und deren Barrierewirkung im Stadtteil zu vermindern.

4. Verfahren und Abwägung

4.1 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Bau BG ist vom 23. Juni 1998 bis zum 23. Juli 1998 erfolgt (Bekanntgemacht im Hanauer Anzeiger am 15. Juni 1998).

4.2 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Bau BG wurde in der Zeit vom 23. Juni 1998 bis zum 31. Juli 1998 durchgeführt.

Ergänzt

Hanau den 4.August 1998