

Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“



Ergänzende Informationsveranstaltung
im Rahmen der förmlichen Beteiligung

Geregelt im Baugesetzbuch (§§ 3,4)

Möglichkeit zum Fragen stellen,
diskutieren und zur Abgabe von
Stellungnahmen zur Planung



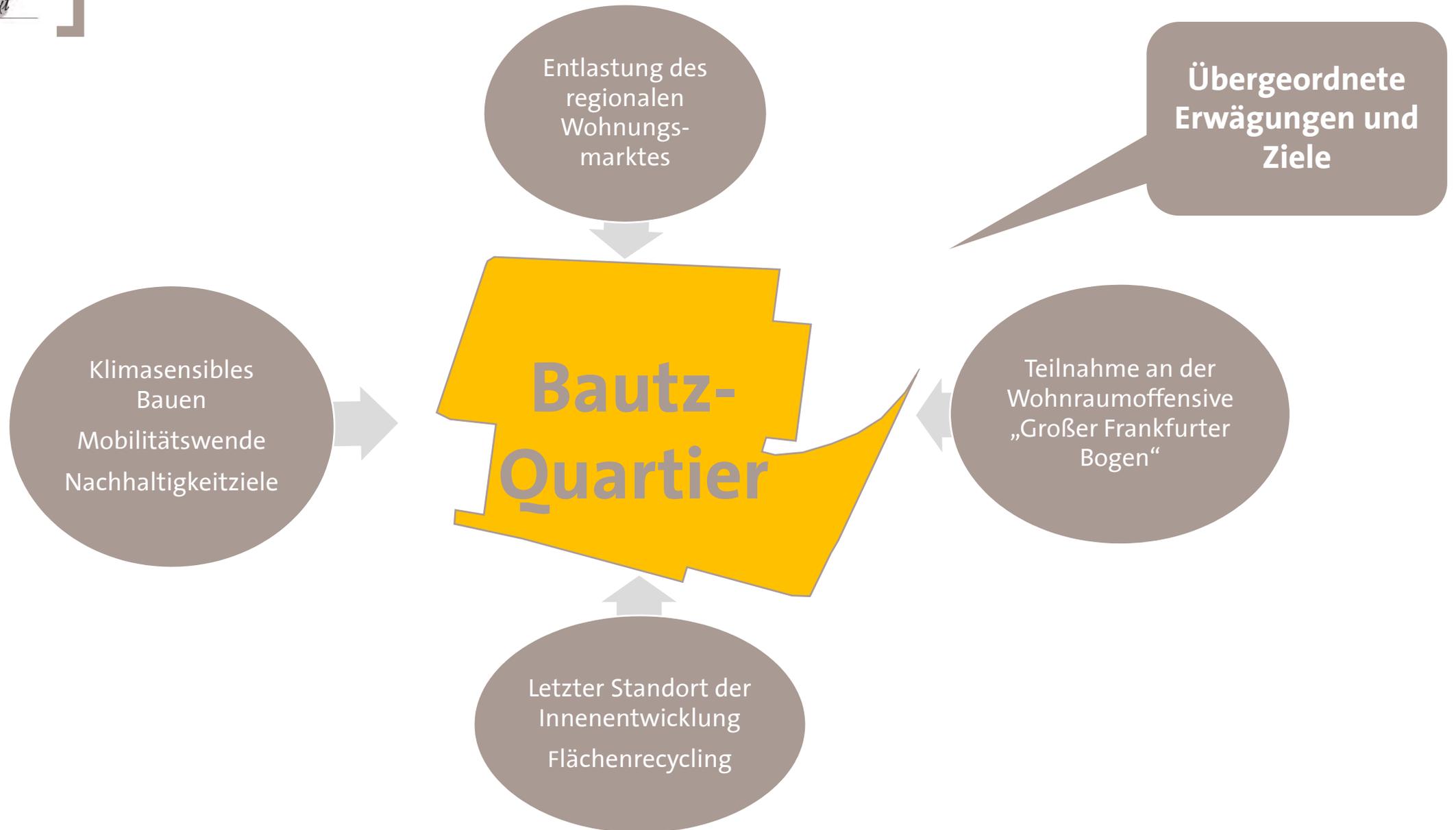
[broschuere mitplanen mitreden mitmachen.pdf \(nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de\)](https://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/broschuere/mitplanen/mitreden/mitmachen.pdf)

DAS BAULEITPLANVERFAHREN BEI REGELVERFAHREN

ARBEITSSCHRITTE	BETEILIGTE
1. Aufstellungsbeschluss	Gemeindevertretung
2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen / Vorentwurf	Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro
3. Frühzeitige Beteiligung	Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange
4. Planentwurf	Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro
5. Offenlegungsbeschluss	Gemeindevertretung
6. Förmliche Beteiligung	Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange
7. Satzungsbeschluss bei FNP: Feststellungsbeschluss	Gemeindevertretung

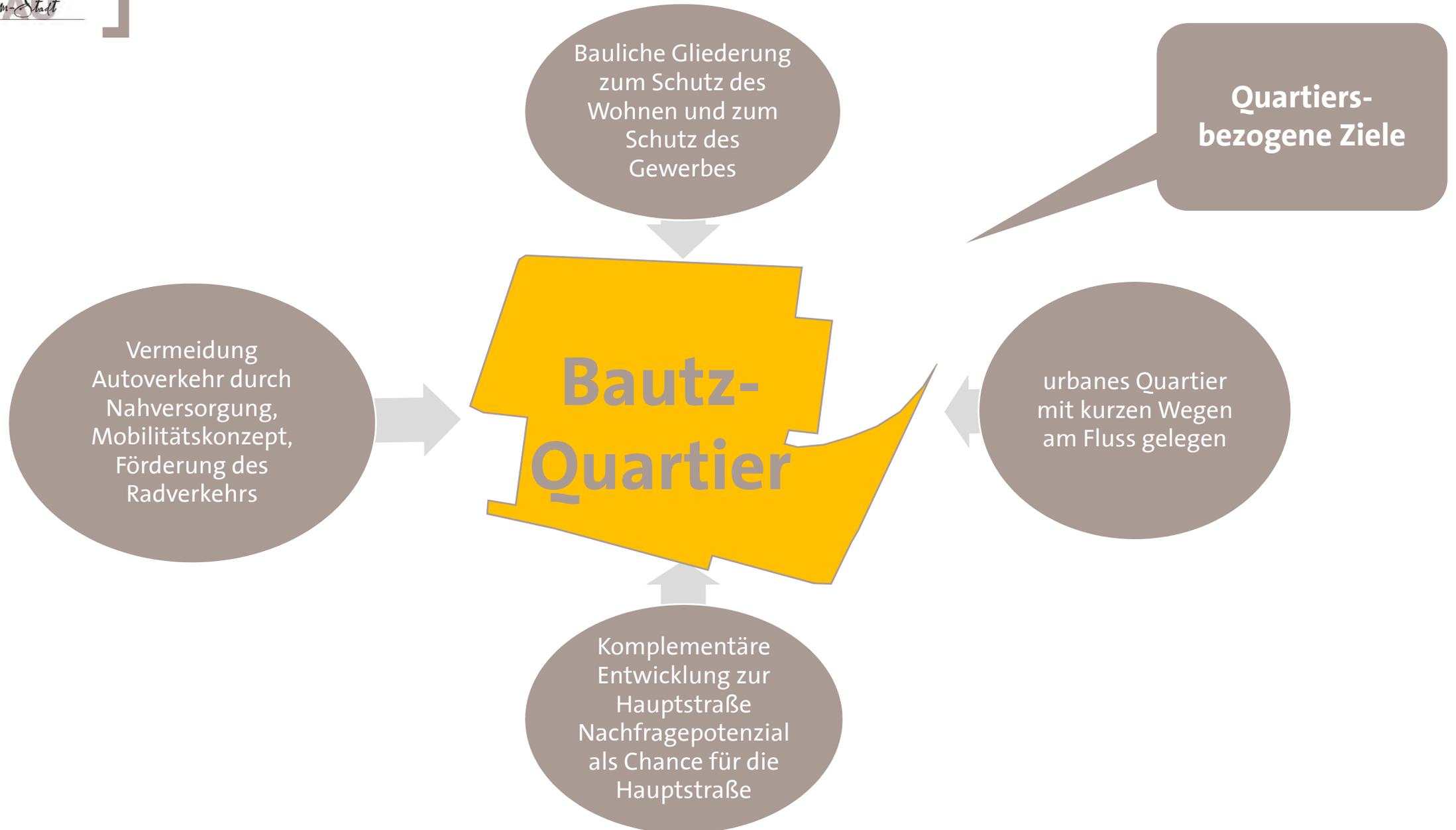


Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“





Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“



Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

bisheriges Verfahren

- 17.06.2019
Aufstellungsbeschluss
- 06.07.2019
Informationsveranstaltung für
Gewerbetreibende
- 14.11.2019
Bürgerinformationsveranstaltung
- 13.01.2020 - 14.02.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**Städtebauliches Konzept
Stand § 3 (1) BauGB, Januar 2020**

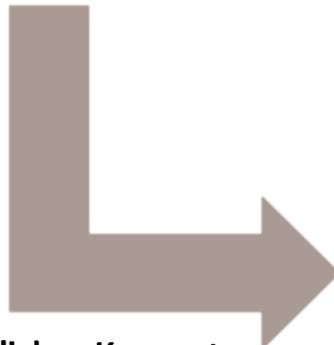


Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

Veränderungen vom Vorentwurf zum Entwurf



**Städtebauliches Konzept,
Stand § 3 (1) BauGB, Januar 2020**



**Städtebauliches Konzept,
Stand § 3 (2) BauGB, Januar 2022**



Handelt sich hierbei um eine erste Abschätzung der Parkplätze im öffentlichen Raum gemäß des vorliegenden städtebaulichen Konzepts. Eine Erschließungsplanung liegt nicht vor. Die realisierbare Anzahl an öffentlichen Parkplätzen

Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ übergeordnete Planungen und weitere Verfahren

Antrag der Stadt Hanau vom 11. September 2020 auf Zulassung einer **Abweichung von Zielen des Regionalplans** Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Zustimmung zur Abweichung mit Nebenbestimmung zu Wasserversorgung und Maßnahmen gegen Einschränkungen des benachbarten Gewerbes am 13.07.2021

Antrag der Stadt Hanau vom 05.11.2020 zur **Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen **Flächennutzungsplans**

Beschluss zur Änderung durch den Regionalverband am 15.12.2021

[Information der Regionalversammlung](#)

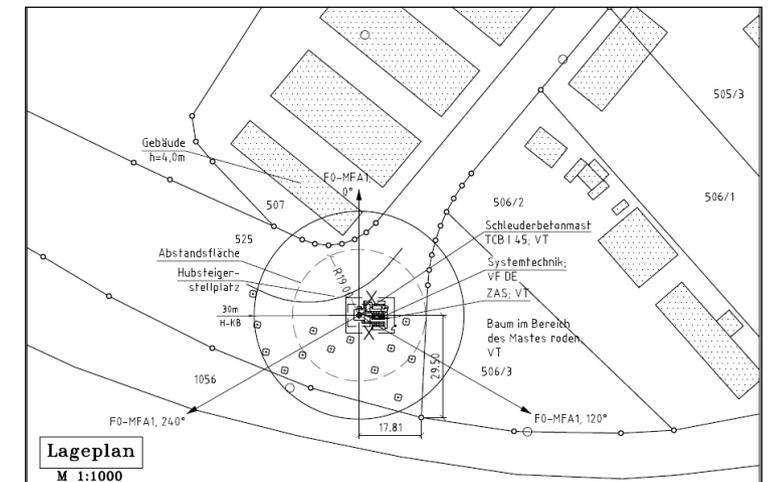
[Bekanntmachung im Staatsanzeiger](#)

Antrag der Buwog Rhein-Main Development GmbH auf **Freistellung** mehrerer Grundstücke in der Gemarkung Großauheim der Stadt Hanau von **Bahnbetriebszwecken** vom 21.09.2021

Freistellungsbescheid vom 12.01.2022

Verlegung der **Vodafone-Richtfunkantenne** auf dem Raiffeisensilo

[Neuer Standort auf dem städtischen Grundstück an der Rodgastraße](#)



Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

Städtebauliches Konzept

Urbane Wohnquartiere

Charakteristische Struktur
mit asymmetrischem und
aufgebrochenem Blockrand

4-5 geschossige Bebauung

Vollversorger

Gewerblich-industrielle
Historie

Erhalt und Inszenierung
des Denkmalensembles



Differenziertes Angebot
an Wohnraum

Kita mit großzügigem
Außenbereich

Bushaltestellen und
Mobilitätsstationen

Zentraler Grünzug und
begrünte Innenhöfe

Vorhaltebereich
Bahnhof für Odenwaldbahn

Promenade am Main

Geltungsbereich:

Anpassungen im Süden

Art der Nutzung:

Urbane Mischgebiete MU
allgemeine Wohngebiet WA
Kita

Maß der Nutzung:

GRZ 0,4/0,45 – GFZ 1,6/1,7
Zahl der Vollgeschosse/Höhe

Ausnahmen:

Denkmalschutzbereich und
Baufeld mit Nahversorger
GRZ 0,6 - 0,7 – GFZ 1,5-1,8

Festsetzungen zum Lärm:

bauzeitliche Reihenfolge
Höhenstaffelung
Grundrissorientierung



Denkmalbereich

Einzeldenkmäler & Ensemble
Fassaden und Baufuchten

Verkehrsflächen:

2 Planstraßen
4 Quartiersplätze
Wegenetz und Parkplätze
Promenade am Main

Grünflächen:

Öff. Grünfläche/Grünzug
Maßnahmenflächen
Straßenbegrünung

FACHPLANUNGEN:

Klimaschutz
Artenschutz
Grünordnung
Verkehr
Lärmschutz
Boden/Altlasten
Entwässerungsplanung

Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

Grünordnung

Grünzug
Erweiterung in die
Maßnahmenfläche

Ergänzung Grünzug
Kita Freiflächen
Freiraum Halle 3

Quartiersplätze

Promenade Josef Bautz

Alleecharakter
in den Planstraßen



Wegenetz
Flankierung durch
Baumreihen

Erhalt Linden
Am Steinheimer Kreuz

Private Grünflächen:
Innenhöfe
Vorgärten
Dachbegrünung

Stellplätze mit Bäumen
Baumreihen parallel zu
Straßen



Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

Gestaltungsleitfaden

Schwerpunkt Gestaltung:

Urbane Diversität

Farb- und Materialkonzept

Adressbildung und
Hauseingänge

Loggien, Teilloggien
zum öffentlichen Raum

Loggien und Balkone
zum Innenhof

Einfriedungen und Vorgärten

Nachbarschaftshöfe



Freiraumplanung:

Grünzug

Quartiersplätze

Mainuferpromenade

Spielstraßen

Spielplätze und –Flächen

Nachbarschaftshöfe



Quartierentwicklung Bautz ca. 150.000 qm BGF - 13 BA's

Wohnen:

- ca. 138.000 qm BGF - max 1.400 Wohneinheiten
- Mindestens 40% Mietwohnungen
- 20% der Wohnungen mit einer Mietpreisbindung (davon je 10% - 30%/20% unterhalb der Vergleichsmiete)
- Großer Wohnungsmix (1-4 Zimmer)

Gewerbe/Büro/Gastronomie

- ca. 10.500 qm BGF Gewerbe/Büro/Gastronomie
- Vollversorger im Baufeld A3
- Ergänzendes Gewerbe in Baufeld A3, C1 und C2
- ca. 4.000 qm BGF großes Büro in Baufeld A1
- Gastronomie in Baufeld C1

Soziales

- Das Baufeld B3 (ca. 5.000 qm Bauland) wird für den Bau einer Kita zur Verfügung gestellt.
- Die denkmalgeschützte Halle im Baufeld C3 soll teilweise öffentlich genutzt werden können.





Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

Eckpunkte aus dem Städtebaulichen Vertrag - Ablaufplan

Gesamtentwicklungszeitraum ca. 10 Jahre

Bauvorbereitende
Maßnahmen
voraussichtlich ab
Ende Februar 2022

Beweissicherung/Artenschutz/
Abriss/Sanierung

Baubeginn 1.BA
voraussichtlich
Spätsommer 2022

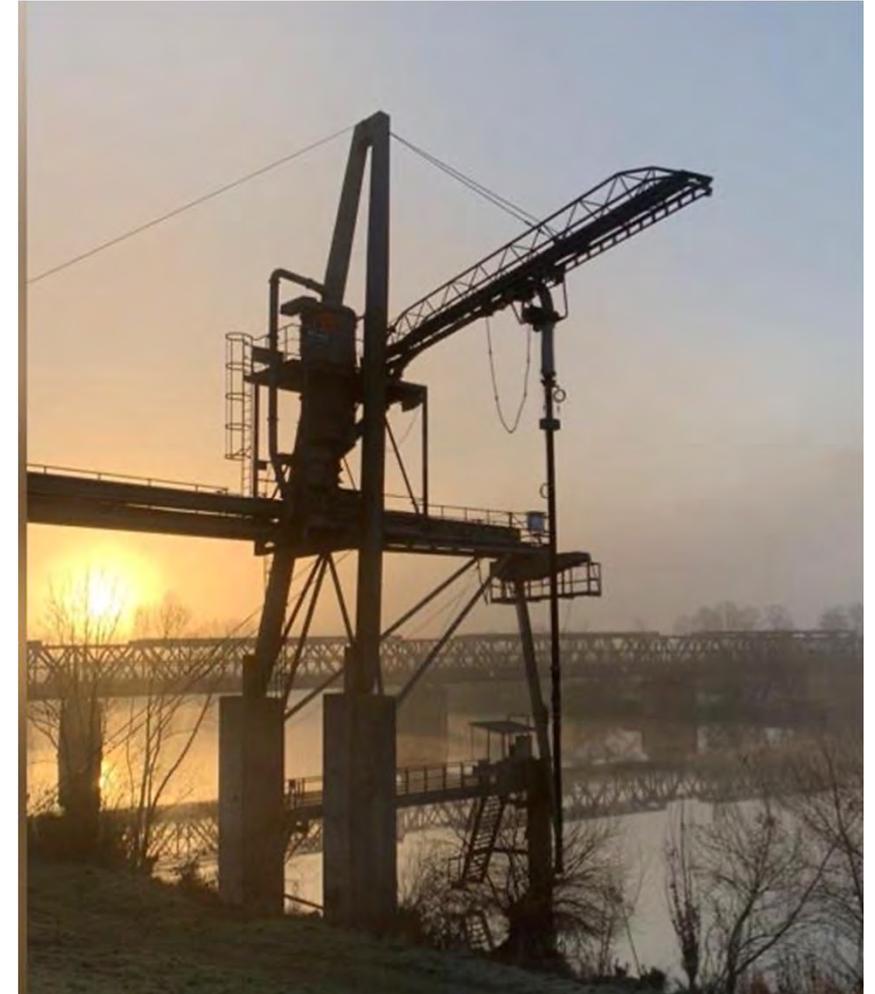
Übergabe
Kitagrundstück
voraussichtlich
Sommer 2023

Übergabe
Erschließung
voraussichtlich
2026

Übergabe
Grünzug
voraussichtlich
2026

Übergabe
Promenade
voraussichtlich
2031

- Für die Erweiterung der Schule stellt der Investor einen Betrag in Höhe von **3.000.000 EUR** zur Verfügung.
- Für die Errichtung der Freizeitangebote stellt der Investor einen Betrag in Höhe von **250.000 EUR** zur Verfügung.
- Für die Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur außerhalb des Plangebietes, stellt der Investor einen Betrag in Höhe von **1.764.000 EUR** zur Verfügung
- Zur Herstellung der Kinderbetreuungseinrichtung überlässt der Investor der Stadt das zur Errichtung vorgesehene Grundstück.
- Alle öffentlichen Straßen/Wege/Plätze/Grünflächen/Promenade im Plangebiet werden vom Investor hergestellt und im Nachgang an die Stadt übertragen.
- Vor Baubeginn der beiden öffentlichen Spielplätze im Grünzug, ist ein Beteiligungsverfahren zu organisieren. Die Kosten trägt der Investor.
- Der historische Entladekran am Mainufer soll erhalten werden.

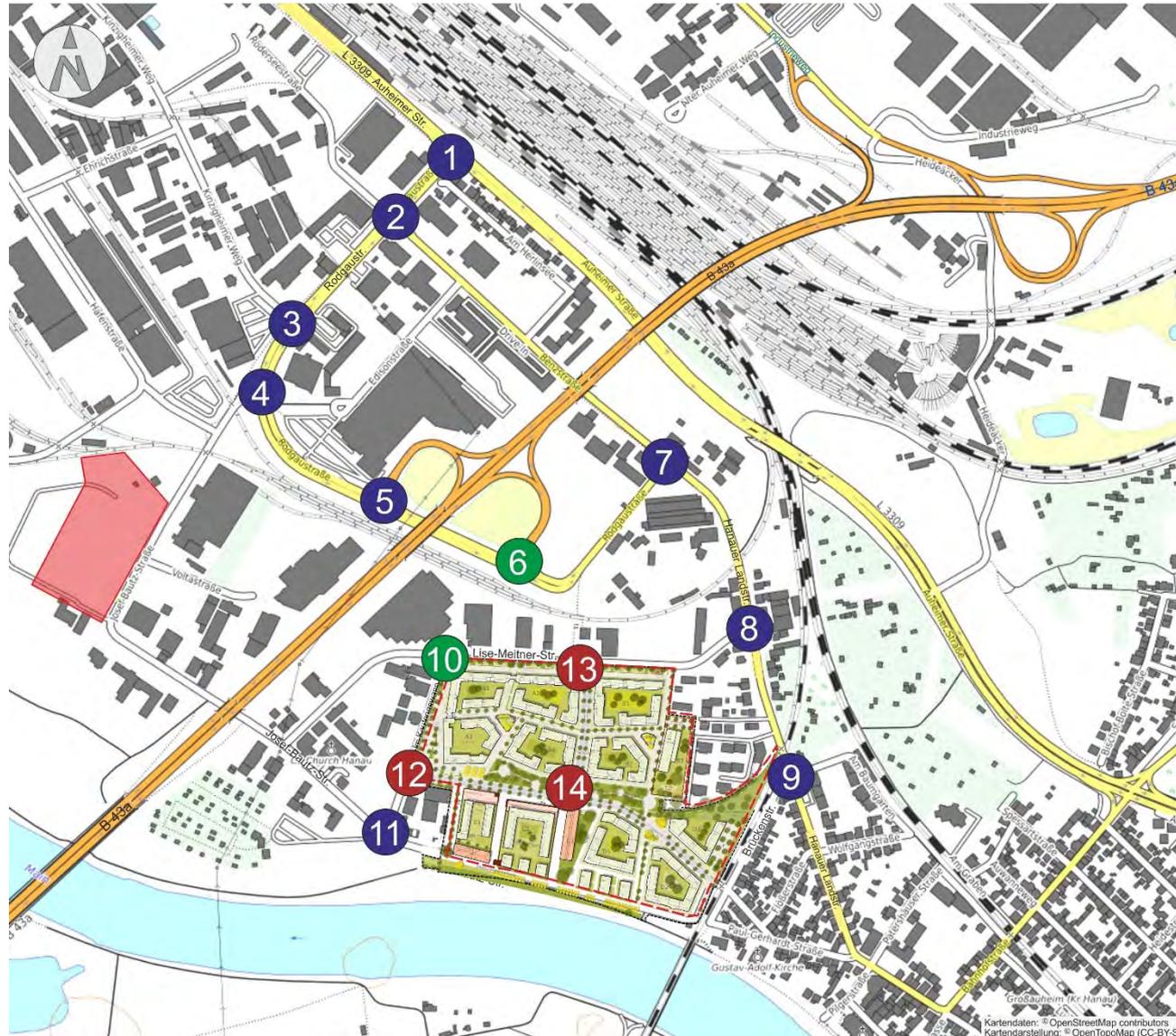




- Den Beschluss „Klimaneutralität 2040“ wird die BUWOG Bauträger GmbH im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.
- In Abstimmung mit den Stadtwerken Hanau wird ein Energiekonzept erarbeitet.
 - Keine Verbrennung fossiler Stoffe (im Plangebiet)
 - Photovoltaik-Anlagen (PV) - Zusätzlicher Strom aus dem öffentlichen Netz
 - Die öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge soll mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgt werden.
 - Wärmeerzeugung erfolgt zu mindestens 55 % über erneuerbare Energien.
 - Aufbau eines Monitoring-Systems (CO2 Ausstoß, Verbrauch, Stromerzeugung etc.)
- Projektzertifizierung (Nachhaltigkeitssiegel)

Inhalte der Verkehrsuntersuchung

- Durchführung und Auswertung von Verkehrszählungen
- Abschätzung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die auf dem Bautz-Areal geplanten Nutzungen
- Ermittlung der Prognosebelastungen an den zu untersuchenden Knotenpunkten
- Berechnung des Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärken (DTV) sowie weiterer Eingangswerte für schalltechnische Berechnungen
- Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)



Übersichtsplan

Verkehrserhebungen
HEINZ + FEIER GmbH
am Dienstag, 30. Oktober 2018

-  Knotenpunktzählung
6.00-10.00 Uhr und 15.00-19.00 Uhr
-  Knotenpunktzählung
0.00- 24.00 Uhr
-  Geplante Knotenpunkte
-  Geplantes Baugebiet
-  Geplante Logistikhalle



Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

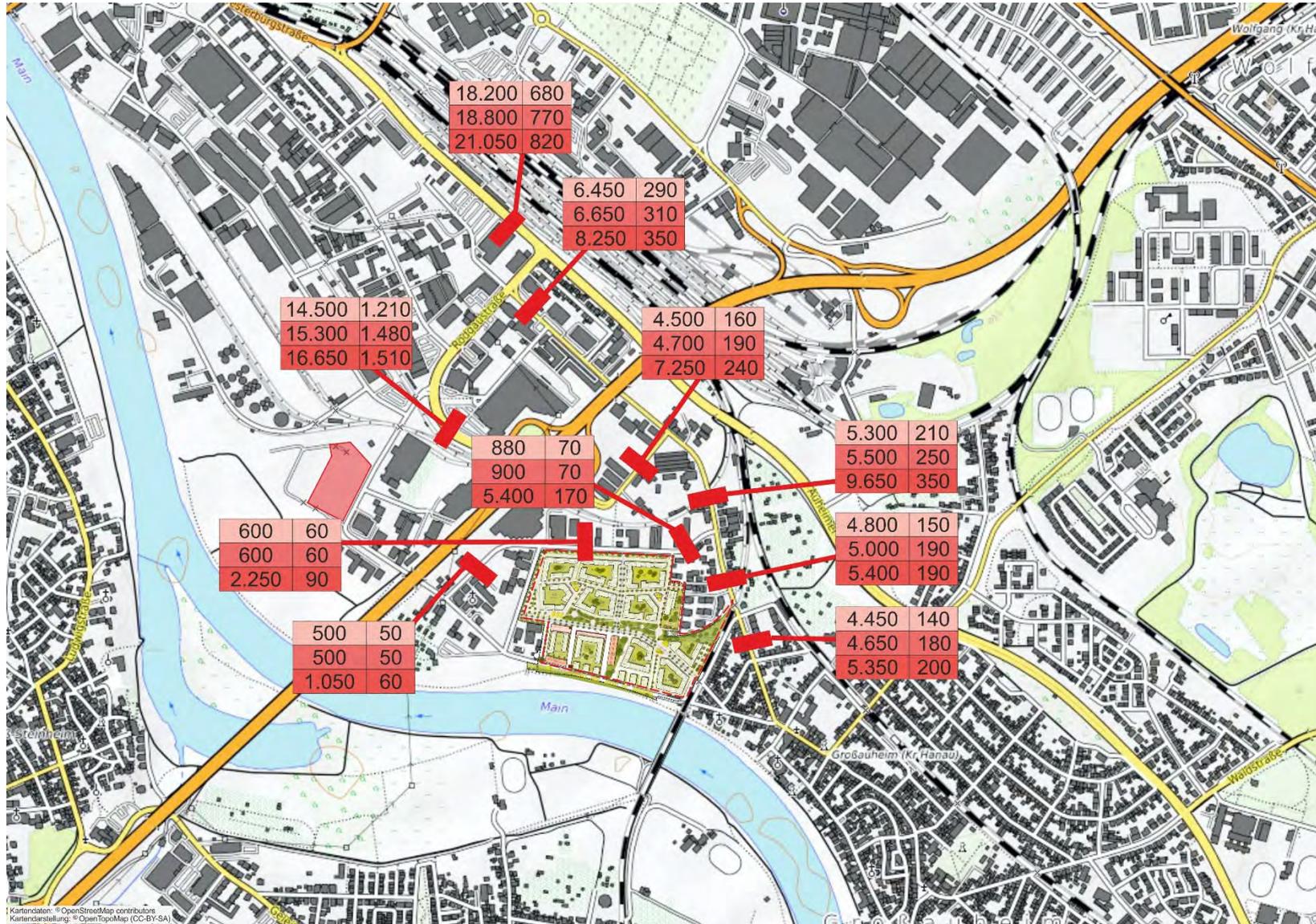
Verkehr

Nutzung	Kfz-Fahrten / 24h
Wohnnutzung	4.830
KITA	112
Vollversorger	1.100
Gewerbe	1.661
Gastronomie	283
Summe	7.986

Verkehrsaufkommen am Normalwerktag über 24 Stunden, getrennt nach Nutzungen

Kfz / SV pro Spitzenstunde	Vormittag		Nachmittag	
	Zufluss	Abfluss	Zufluss	Abfluss
Wohnen	55 / 7	317 / 4	322 / 6	146 / 8
KITA	11 / 0	8 / 0	5 / 0	8 / 0
Vollversorger	46 / 2	39 / 2	70 / 2	67 / 2
Gewerbe	83 / 0	26 / 0	46 / 0	70 / 0
Gastronomie	2 / 0	0 / 0	11 / 0	9 / 0
Summe	197 / 9	390 / 6	454 / 8	300 / 10

Verkehrsaufkommen am Normalwerktag über die jeweilige Spitzenstunde im Quell- & Zielverkehr, getrennt nach Nutzungen



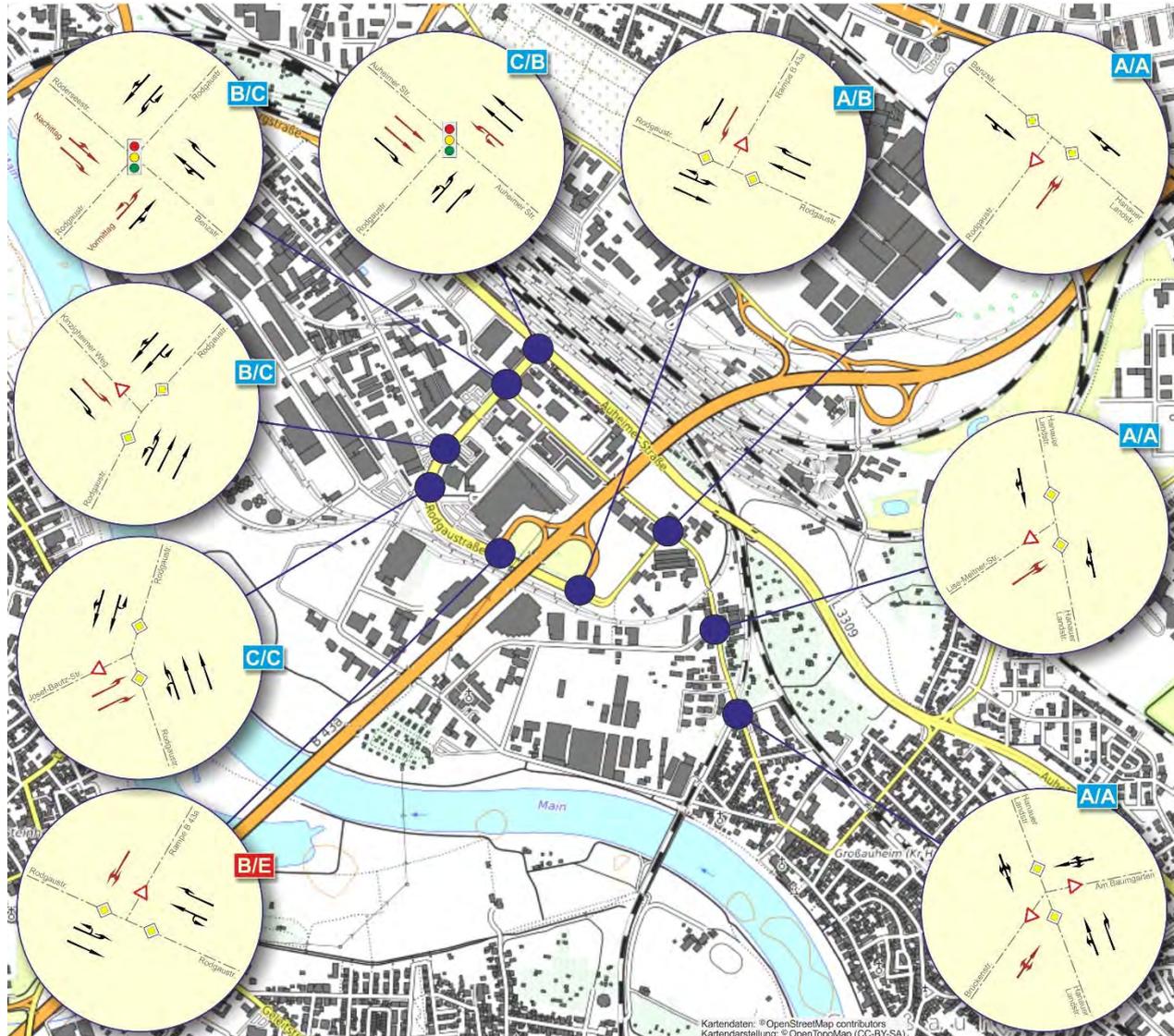
Belastungen DTV

Kfz	SV	Bestand
		Prognosenußfall
		Planfall
		Querschnitt

Qualitätsstufen an städtischen Knotenpunkten gemäß „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015)

Qualitätsstufe	Mittlere Wartezeit (Lichtsignalanlage)	Mittlere Wartezeit (vorfahrtgeregelter Knotenpunkt)	Definition
A	≤ 20 s	≤ 10 s	Die Wartezeiten sind [...] sehr kurz.
B	≤ 35 s	≤ 20 s	Die Wartezeiten sind [...] kurz.
C	≤ 50 s	≤ 30 s	Die Wartezeiten sind [...] spürbar.
D	≤ 70 s	≤ 45 s	Die Wartezeiten sind [...] beträchtlich.
E	> 70 s	> 45 s	Die Wartezeiten sind [...] lang.
F	$(q_i > C_i)$	$(q_i > C_i)$	Die Wartezeiten sind [...] sehr lang. Der Rückstau wächst stetig. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Maßgebend für die Beurteilung des gesamten Knotenpunktes ist der Verkehrsstrom mit der höchsten mittleren Wartezeit.



Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung Bestand

A/B

Qualitätsstufen nach HBS für die Spitzenstunden am Vor-/ Nachmittag



Gewählte Fahrstreifenaufteilung



Maßgebender Verkehrsstrom/
Fahrstreifen



Vorfahrtregelung



Kreisverkehr



Lichtsignalanlage

Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung Planfall



Geplantes Baugebiet



Geplante Logistikhalle



Qualitätsstufen nach HBS für die Spitzenstunden am Vor-/ Nachmittag



Gewählte Fahrstreifenaufteilung



Maßgebender Verkehrsstrom/
Fahrstreifen



Vorfahrtregelung



Kreisverkehr



Lichtsignalanlage



Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

Eckpunkte aus dem Städtebaulichen Vertrag - Mobilität

1,5 Stpl./WE
1 Stpl. / 35 m²



-



1,2 Stpl./WE
1 Stpl. / 45 m²

2,0 Stpl. / WE



+



2,3 Stpl. / WE
+ 15 % Sonderfahräder

2 Mobilitätsstationen



Herstellung von 2 **Bushaltestellen** im Quartier
+ Vorhaltefläche für **Bahnhaltepunkt**



Sharing-Angebot für PKW und Rad
(56 PKW + 66 E-Lastenräder)



Quartiers- / Mobilitätsapp
inkl. Mitfahr- und Mitbringdiensten



Beteiligung beim **Ausbau der Radwege**



Qualitative Ausstattung
mit **Radabstellplätzen**



Zusätzlich ca. 10 % **Besucherstellplätze**



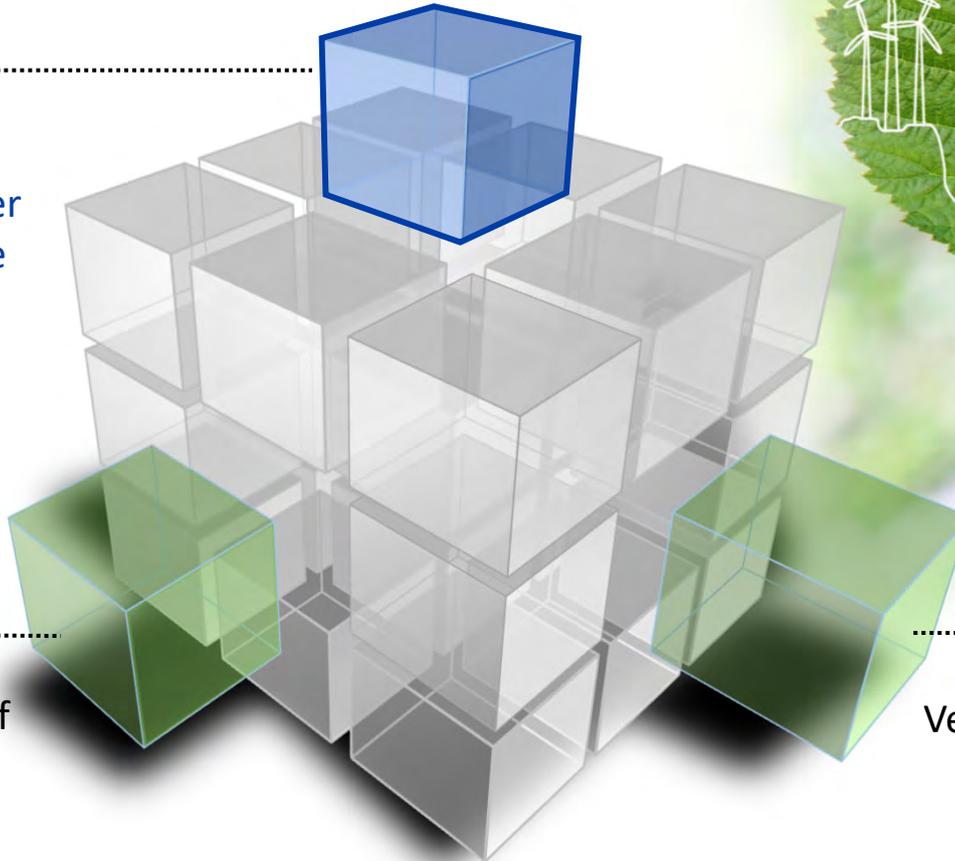
10 Ladestationen für e-Autos
im öffentlichen Raum



Vorrüstung aller TG-Stellplätze

Vermeiden

Verkehr vermeiden durch Reduzierung der Mobilitätsbedürfnisse



Verlagern

Verkehr verlagern auf umweltschonende Verkehrsträger

Verbessern

Verkehr verbessern durch Einsatz effizienter Technologien

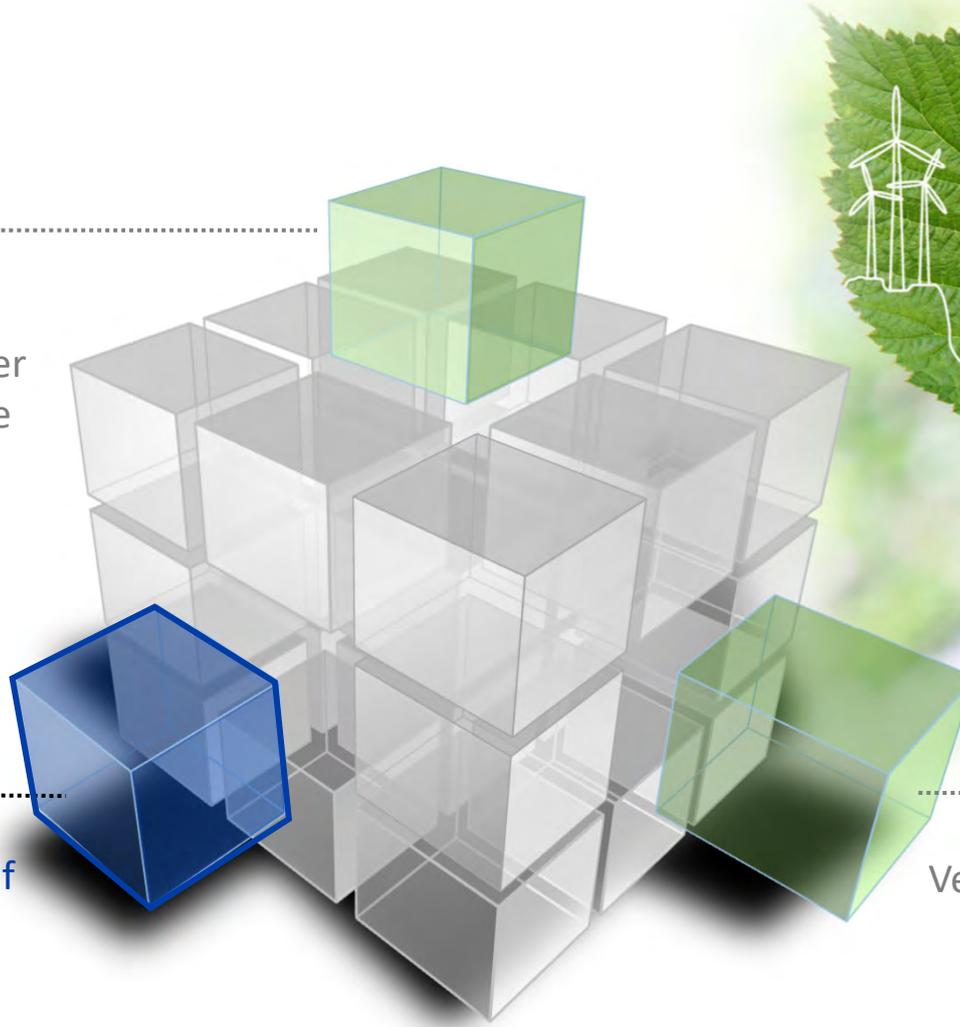


Vermeiden

Verkehr vermeiden durch Reduzierung der Mobilitätsbedürfnisse

Verlagern

Verkehr verlagern auf umweltschonende Verkehrsträger



Herstellung von 2 **Bushaltestellen** im Quartier
+ Verhaltefläche für **Bahnhaltepunkt**



Sharing-Angebot für PKW und Rad
(56 PKW + 66 E-Lastenräder)



2 **Mobilitätsstationen**



Beteiligung beim **Ausbau der Radwege**



Qualitative Ausstattung mit **Radabstellplätzen**

Verbessern

Verkehr verbessern durch Einsatz effizienter Technologien

Vermeiden

Verkehr vermeiden durch Reduzierung der Mobilitätsbedürfnisse

Verlagern

Verkehr verlagern auf umweltschonende Verkehrsträger

Verbessern

Verkehr verbessern durch Einsatz effizienter Technologien



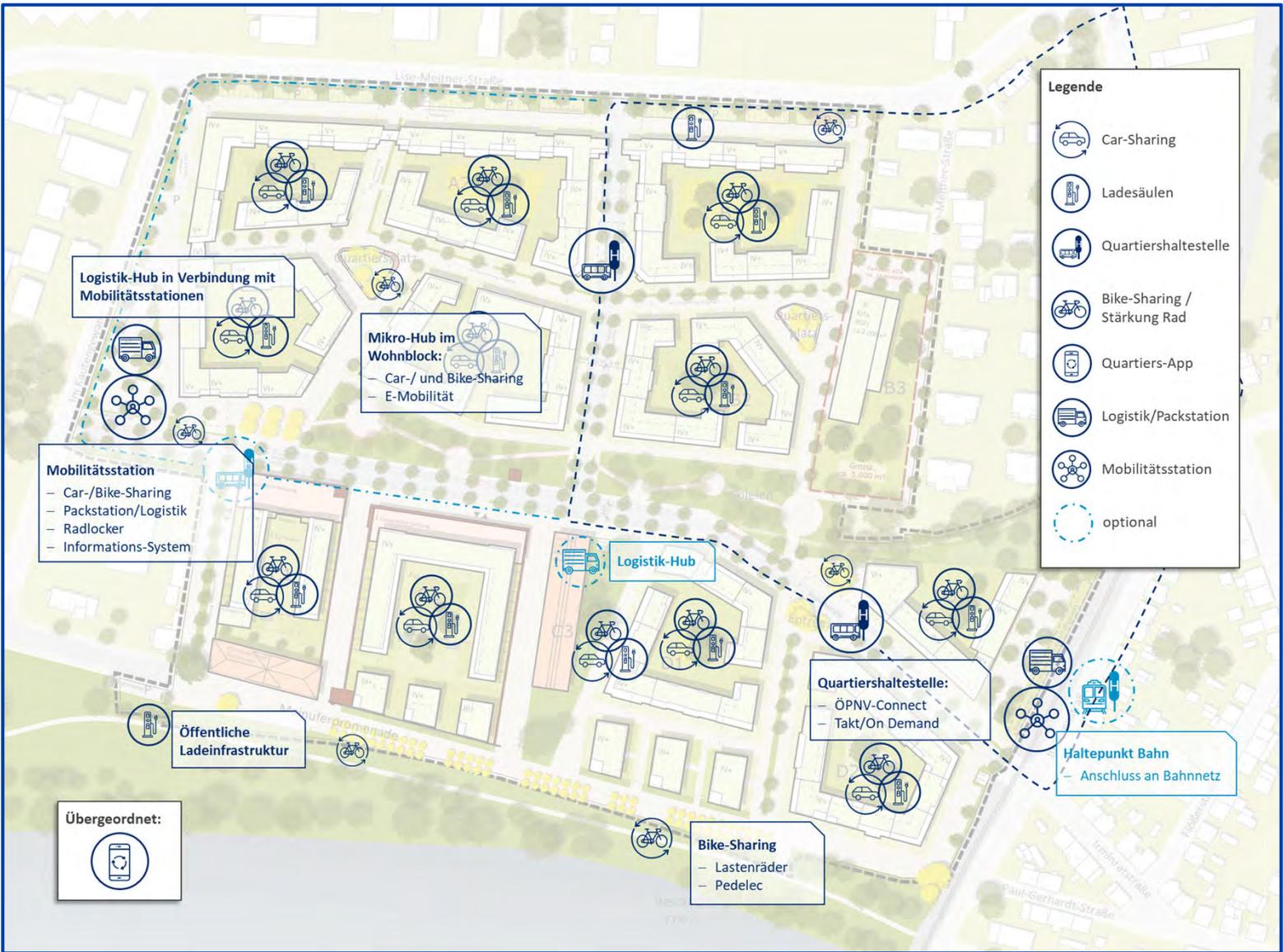
10 Ladestationen für e-Autos im öffentlichen Raum

Vorrüstung aller TG-Stellplätze

Integriertes Energiekonzept

Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

Eckpunkte aus dem Städtebaulichen Vertrag - Mobilität



2 Mobilitätsstationen



Herstellung von 2 **Bushaltestellen** im Quartier + Vorhaltefläche für **Bahnhaltepunkt**



Sharing-Angebot für PKW und Rad (56 PKW + 66 E-Lastenräder)



Quartiers- / Mobilitätsapp inkl. Mitfahr- und Mitbringdiensten



Beteiligung beim **Ausbau der Radwege**



Qualitative Ausstattung mit **Radabstellplätzen**



Zusätzlich 10 % **Besucherstellplätze**



10 Ladestationen für e-Autos im öffentlichen Raum



Vorrüstung aller TG-Stellplätze

27.05.2022

Ende der Offenlage

ab Juni

Auswertung der Stellungnahmen, Abwägung,
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (oder erneute Offenlage)

30.07.2022

Sommeraktion des Landes Hessen zum Wohnungsbau





Bebauungsplan Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“

Thementische

Tisch 1 Städtebau und Grün

Tisch 2 Verkehr + Mobilität

Tisch 3 Infrastruktur, Energie + Soziales

Tisch 4 Abgabe von Stellungnahmen