

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung	Vorlagennummer: FB7.1/10625/2022
Sachbearbeitendes Amt: FB 7.1 Stadtplanungsamt	Verfasser: Anja Batke
	Aktenzeichen:
	Datum: 19.01.2022
Folgende Ämter, Fachbereiche, Eigenbetriebe haben mitgezeichnet:	
10 - Zentrale Verwaltung/Recht EB Hanau Infrastruktur Service	

Vorläufige Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N	07.02.2022	Magistrat
Ö	16.02.2022	Ausländerbeirat
Ö	17.02.2022	Ortsbeirat Hanau Großbauheim/Wolfgang
Ö	21.02.2022	Stadtverordnetenversammlung

Bauleitplanung der Stadt Hanau - Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" - Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz", der dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 17.06.2019 zugrunde liegt, wird geändert.
2. Die geänderte Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
3. Der Auswertung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage wird zugestimmt (Anlage 2).
4. Der Auswertung der während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage wird zugestimmt (Anlage 3).
5. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" (Anlagen 4 und 5) einschließlich der textlichen Festsetzungen (Anlage 6) wird zugestimmt.
6. Dem Entwurf der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO (Anlage 6) wird zugestimmt.
7. Dem Entwurf der Begründung (Anlage 7) einschließlich Umweltbericht (Anlage 8) zum Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" wird zugestimmt.
8. Dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Bautz-Quartier (Anlage 9) wird zugestimmt.
9. Dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" (Anlage 10) wird zugestimmt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplans 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" einschließlich der textlichen Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO, wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Kaminsky
Oberbürgermeister

Beschluss des Magistrats der Stadt Hanau		
Oberbürgermeister		Protokollführung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau		
Stadtverordnetenvorsteherin		Schriftführer/in

Begründung:

Vorbemerkungen zur Entwicklung des Bautz-Quartiers

Die Entwicklung des Bautz-Quartiers als Wohnstandort hat für die Stadt Hanau insofern besondere Bedeutung, als dass dieses Projekt vorerst den Abschluss einer Phase markiert, in der der Fokus der Stadtentwicklung auf der Mobilisierung größerer Konversionsflächen für den Wohnungsbau lag. Bei der Konversion von Militär- und Gewerbeflächen handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung. Lediglich in Mittelbuchen wurden in den vergangenen Jahren Baugebiete im Außenbereich erschlossen.

Größere zusammenhängende Flächen für die Innenentwicklung stehen im Stadtgebiet nun nicht mehr zur Verfügung. Zukünftig erfordern größere Wohnungsbauprojekte eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche. Aktuell ist lediglich der Bereich „Flurkreuz“ in Klein-Auheim im Regionalen Flächennutzungsplan als Siedlungsflächenreserve vorgesehen. In den kommenden Jahren wird der Fokus der Stadtplanung daher auf der Weiterentwicklung bestehender Quartiere und dem begleitenden Ausbau der notwendigen sozialen Infrastruktur liegen. Meist lässt sich im Bestand jeweils nur eine relativ geringe Anzahl von Wohnungen pro Bauprojekt schaffen; zudem sind einer Nachverdichtung durch die Erfordernisse einer klimaangepassten Bauweise Grenzen gesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des neuen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain müssen Überlegungen angestellt werden, wo im Stadtgebiet Reserven, Gestaltungs- und Handlungsmöglichkeiten für zukünftige Vorhaben vorgesehen werden können. Aktuell berät die Regionalversammlung über die regionalen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung; der Vorentwurf des RegFNP soll 2023 vorgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, mit dem Flächenpotenzial des ehemaligen Bautz-Geländes (ca. 14 Hektar) besonders effizient umzugehen. Daher hat die Stadt einer hohen Ausnutzung und einer städtischen Dichte von ca. 100 Wohneinheiten (WE) pro Hektar zugestimmt, sodass hier rund 1.400 Wohnungen entstehen können. Diese Dichte wird ansonsten im Stadtgebiet nur in urbanen Bereichen erreicht. Im Pionier Park liegt z. B. die Dichte über das gesamte Gebiet bei unter 40 WE pro Hektar.

Die geplante hohe Dichte im Bautz-Quartier ist eine große Chance, sie stellt aber auch besondere Anforderungen an die Planung und Gestaltung. Eine hohe Dichte ist die grundlegende Voraussetzung dafür, dass städtisches Leben entstehen kann. Dies ist jedoch kein Automatismus: Was heute in größeren Siedlungen der 60er- und 70er-Jahre als negativ empfunden wird, ist oftmals darin begründet, dass diese Gebiete zwar eine hohe bauliche Dichte und eine große Bevölkerungszahl haben, sie strahlen jedoch keinen urbanen Charakter aus. Mit wertvollen Baumbeständen weisen sie viel Freiraumqualität auf, der Städtebau wird jedoch oftmals als anonym, trist oder austauschbar wahrgenommen.

Bei der Konzeption des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Bautz-Quartier sollen daher möglichst gute Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Chancen der hohen Dichte genutzt werden und ein urbanes, lebendiges Quartier entstehen kann. Folgende konkrete Maßnahmen tragen dazu bei:

- Die Maßstäblichkeit und Höhe der Gebäude orientiert sich am Vorbild städtischer Quartiere aus der Gründerzeit und wird auf überwiegend 4-5 Geschosse begrenzt. In wenigen Bereichen sind 5-6 Geschosse zulässig.

- Die einzelnen Gebäude vermitteln, obwohl sie aus einer Hand geplant und gebaut werden, den Eindruck einer kleinteiligen Grundstücksparzellierung, d. h. es entstehen Einzelgebäude, die in Fassadengestaltung und Farbgebung gegliedert und voneinander unterscheidbar sind.
- Im Quartier gibt es neben dem Wohnen an festgelegten Stellen Raum für gewerbliche Nutzungen, Handel und Dienstleistungen, die für Belebung in Erdgeschossbereichen sorgen. BewohnerInnen sind im Quartier aktiv und können Alltagserledigungen zu Fuß oder mit dem Rad absolvieren. Die Angebote können Menschen aus anderen Teilen des Stadtgebiets dazu motivieren, das Bautz-Quartier aufzusuchen. Gleichzeitig kann die hinzuziehende Bevölkerung für zusätzliche Nachfrage und Belebung im Ortskern von Großauheim sorgen, ohne dort zusätzlichen Autoverkehr zu erzeugen.
- Zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Raum soll es Kommunikation und Austausch geben. Dies wird erreicht, indem eine Blockrandbebauung geplant wird, die sich zum öffentlichen Raum orientiert. Die Erdgeschossbereiche sollen immer „Vorderseitencharakter“ haben. Hauseingänge sind von der Straße aus durch Vorgärten zu erreichen. Private Gärten, für die ein Sichtschutz- und Abschottungsbedürfnis besteht, richten sich zum Blockinnenbereich hin aus, unbelebte Sockel zum öffentlichen Raum hin, werden vermieden.
- Mit der Einbeziehung von denkmalgeschützten Bestandsgebäuden in das Bauungskonzept erhält das Quartier ein individuelles Gesicht und eine eigene Identität.
- Da für einige der Bestandsgebäude die abschließende Nutzung noch nicht feststeht, besteht noch Raum für Neues und Ungeplantes.
- Mit der Festlegung einer Mischung aus verschiedenen Wohnangeboten zum Eigentum und zur Miete für unterschiedliche Einkommensgruppen soll dafür gesorgt werden, dass sich die Vielfalt der Hanauer Bevölkerung in dem Quartier zumindest ansatzweise widerspiegelt.

Diese Überlegungen sind das Ergebnis eines Planungs- und Diskussionsprozesses zwischen Investor und Stadt, der 2018 seinen Anfang genommen hat. In den vergangenen vier Jahren hat sich das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Quartier kontinuierlich verändert und weiterentwickelt und unterscheidet sich nun grundlegend von den ersten Bebauungsvorschlägen.

Im selben Zeitraum haben sich auch für die Planung wesentliche Rahmenbedingungen gewandelt: Auf übergeordneter Ebene sind die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, die Notwendigkeit der Bewahrung von älteren Baumbeständen und Grünstrukturen, die Energie- und Mobilitätswende sowie die regionale Wohnraumversorgung deutlich stärker in den Fokus gerückt. Die Pandemie hat verdeutlicht, wie wichtig die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist, und hat einen Radfahr-Boom ausgelöst.

Auch die Rolle und das Selbstverständnis der Stadt Hanau haben sich gewandelt. Vor einigen Jahren ging es noch darum, Investoren für Hanau zu interessieren, um die Entwicklung der Konversionsflächen und der Innenstadt in Gang zu bringen. Mit der erfolgreichen Umsetzung ihrer Stadtentwicklungsprojekte hat die Stadt enorm an Attraktivität gewonnen und kann nun deutlich selbstbewusster auftreten, ohne Sorge haben zu müssen, dadurch Investoren abzuschrecken.

Die Formulierung von transparenten Spielregeln ist nötig, um die angesprochenen übergeordneten Herausforderungen zu bewältigen: Die Stadt muss für städtebauliche Planungen klare Rahmenbedingungen und Qualitätsstandards vorgeben, wenn Nachhaltigkeits- und Gestaltungsziele erreicht werden sollen. Hierfür gibt es noch keine von

der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen verbindlichen Konzepte und Zielvorgaben. Diese werden aktuell und in den nächsten Jahren sukzessive ausgearbeitet (Stadtklimagutachten, Mobilitätsleitbild, Wohnungsmarktstrategie ...). Zu Beginn des Planungsprozesses lagen solche Zielvorgaben als Leitplanken für die Entwicklung des Bautz-Quartiers nicht vor.

Planungsprozesse, die sich über mehrere Jahre erstrecken, erfordern bei allen Projektpartnern Verlässlichkeit als Vertrauensgrundlage. Wenn ein Projekt zum erfolgreichen Abschluss geführt werden soll, sind der laufenden Weiterentwicklung und Anpassung von Zielen, Anforderungen und Wünschen Grenzen gesetzt.

Mit dem nun vorgestellten Konzept für die Entwicklung des Bautz-Quartiers wird eine Planung vorgelegt, die ein Höchstmaß an Ausgewogenheit zwischen den Anforderungen des Investors an die Wirtschaftlichkeit einerseits, den Planungszielen der Stadt andererseits sowie übergeordneten Nachhaltigkeitszielen anstrebt. Die Festsetzungen und vertraglichen Regelungen sorgen für einen angemessenen Grad an Verbindlichkeit und fußen auf einem Planungsprozess, der von einem wechselseitigen Entgegenkommen von Investor und Stadt geprägt ist.

Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf

Erfordernis der Planung

Mit der Quartiersentwicklung Bautz reagiert die Stadt Hanau auf den anhaltenden Bevölkerungszuwachs und die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Hanau und der Rhein-Main-Region. Im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens wird angestrebt, im Stadtteil Großauheim ein ehemaliges Gewerbegebiet zugunsten eines neuen, städtischen Wohnquartiers umzuwandeln. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers sind auf den zur gewerblichen Nutzung gesicherten Flächen nicht gegeben.

Daher ist es erforderlich, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 904.3 „Quartiersentwicklung Bautz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen.

Gemeinsam mit den östlich angrenzenden Flächen mit dem Raiffeisensilo, und zwei angrenzenden Gewerbegrundstücken wurde das Bautz-Gelände 2018/2019 von der BienRies AG aufgekauft, um die Flächen als urbanes Wohnquartier zu entwickeln. 2020 wurde die BienRiesAG von dem Wohnungsunternehmen VonoviaSE aufgekauft, und ist seit dem Teil der Vonovia-Tochter BUWOG Bauträger GmbH.

Änderung des Geltungsbereichs

Der dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zugrundeliegende Geltungsbereich wurde im Zuge der Konkretisierung der Planung modifiziert. Die südlich an die Grundstücke angrenzende Josef-Bautz-Straße wurde in den Geltungsbereich einbezogen, da die Umgestaltung der Straße Teil der Planung ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha und erstreckt sich auf Grundstücke zwischen der Josef-Bautz-Straße und angrenzende Böschung im Süden und der Lise-Meitner-Straße im Norden. Im Westen wird das Gebiet durch die Straße „Im Kautengewann“ begrenzt, wobei die südwestlichsten Grundstücke (Wohnhäuser, Flur 81, Flurstücke 662/10, 1004, 1005/3 und 1005/4) ausgespart werden. Die Ostgrenze verläuft in der nördlichen Hälfte entlang der Außengrenze des Flurstücks Flur 81 Nr. 334/6, quert Flurstück Nr. 290/10 und folgt an der Ostgrenze dem Flurstück 290/1. Der Südost-

ten wird begrenzt durch die West- und Südlinie des Flurstücks Flur 82 Nr. 502/6 und folgt dann der Westgrenze der Flurstücke 460/12 und 710/1 (alle drei liegen außerhalb des Vorhabenbereichs). Im Südosten reicht der Geltungsbereich demnach bis zur Bahntrasse und der parallel verlaufenden Brückenstraße. Im Nordosten schließt das Plangebiet an die Grundstücke der Wohnbebauung westlich der Hanauer Landstraße an.

Das Plangebiet überlagert teilweise die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 904 „Gewerbegebiet Am Hanauer Hafen“ und 904.1 „Beiderseits der B 43 neu zwischen Auheimer Straße und Main“. Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr.904 und 904.1 gem. § 9 BauGB als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen des neu aufzustellenden Plans treten in den betroffenen Bereichen an die Stelle der Festsetzungen der älteren Pläne.

Auswertung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange

Zur Information der Öffentlichkeit fand am 14.11.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung mit rund 100 Teilnehmenden im ehemaligen Verwaltungsgebäude auf dem Bautz-Gelände statt. Dabei wurden die anwesenden Bürgerinnen über die Ziele einer beabsichtigten Wohnbebauung auf dem Bautz-Gelände informiert. Es wurde Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern und Anregungen oder Hinweise zu der Gebietsentwicklung zu geben. Die Gewerbetreibenden aus dem Umfeld des Baugebiets waren bereits in einer gesonderten Veranstaltung am 06. Juli 2019 über die geplante Gebietsentwicklung informiert worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.01.2020 bis einschließlich 14.02.2020. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Prüfung und Bewertung unterzogen. Die Auswertung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Prüfung und Bewertung unterzogen. Die Auswertung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Abweichung vom Regionalplan, Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das überwiegende Plangebiet als „gewerbliche Baufläche, Bestand“, ein untergeordneter Teil im Nordosten als „Gemischte Baufläche, Bestand“, dargestellt. Die Entwicklung eines Wohnquartiers in der als Gewerbefläche (Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe) dargestellten bzw. festgelegten Fläche weicht von regionalplanerischen Zielsetzungen ab. Deshalb hat der Magistrat der Stadt Hanau im September 2020 die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragt. Die Abweichung wurde im Dezember 2020 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juli 2021 positiv beschieden.

Im November 2020 wurde vom Magistrat der Stadt Hanau die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans beantragt. Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Verbandskammer am 03. März 2021 beschlossen. Die Offenlage fand vom 14. September bis zum 13. Oktober 2021 statt. Der abschließende Beschluss der Verbandskammer wurde am 15. Dezember 2021 gefasst. Die Bekanntmachung im Staatsanzeiger steht noch aus und muss erfolgt sein, bevor der Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" zur Rechtskraft gebracht werden kann.

Planungsziele

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Wiedernutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche von ca. 14 ha für ein neues, städtisches Wohnquartier verfolgt die Stadt das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Geschossen. Die Häuser sollen in 11 Baufeldern mit Blockrandbebauung angeordnet werden. Damit entsteht zum einen eine urbane Dichte und effiziente Flächennutzung entsprechend der Zielvorgaben des Landes für Oberzentren im Verdichtungsraum. Zum anderen entstehen überschaubare Einheiten mit grün gestalteten halbprivaten Blockinnenbereichen. Öffentliche Quartiersplätze ermöglichen darüber hinaus Begegnung und Kommunikation.

Gesunde Wohnverhältnisse und verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe

Das Plangebiet wird durch Verkehrs- und Gewerbelärm belastet. Bezüglich des Lärms, der von den benachbarten Gewerbegebieten ausgeht, war eine zentrale Prämisse der Planung, dass die heranrückende Wohnnutzung nicht zu Einschränkungen für die Betriebsabläufe der Unternehmen führen darf. Da die Wohngebietsentwicklung der Auslöser für die Interessenkonflikte ist, müssen alle Anforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebiets abgearbeitet werden.

Um diese Bedingung zu erfüllen, wurde das Bebauungskonzept darauf ausgerichtet, dass eine geschlossene Randbebauung nach Norden und Westen entsteht, die gegenüber dem Inneren des Plangebiets eine Schallschutzfunktion wahrnehmen kann. In der Nachbarschaft zu Gewerbegebieten und zu der nördlich gelegenen Bahntrasse werden unempfindlichere Nutzungen angeordnet. Durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet und durch ein Abrücken der geplanten Bebauung von der Straße wird für eine geordnete städtebaulichen Gliederung für ein verträgliches Nebeneinander von Alt und Neu gesorgt.

Ergänzend dazu wird geregelt, wie Wohnungsgrundrisse auszurichten sind, um Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite der Gebäude hin zu verorten. Es werden Bereiche bestimmt, in denen Schallschutzfenster vorzusehen sind.

Durch das detaillierte Schallschutzkonzept können im Plangebiet in allen Teilbereichen und bezogen auf alle Lärmquellen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

Ein weiterer Aspekt, der die Gesundheit betrifft, ist die Qualität von Boden und Grundwasser. In der Vergangenheit wurden bereits einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die sich jedoch an den Standards für eine gewerbliche Nutzung orientieren. Gutachterlich konnte der Nachweis erbracht werden, dass alle vorhandenen Altlasten und Verunreinigungen beseitigt werden können, sodass die Anforderungen für eine Wohnnutzung erfüllt werden können. Im Zuge der Realisierung der verschiedenen Bauabschnitte wird es im Plangebiet sukzessive zu einem großflächigen Bodenaustausch kommen. Eine nachweislich erfolgreiche Sanierung ist die Voraussetzung für die Genehmigung der Wohnnutzung.

Nachhaltige Mobilität

Die Anbindung für den Autoverkehr erfolgt durch zwei neue Planstraßen, einmal in ost-westlicher Richtung und einmal von der Lise-Meitner-Straße aus nach Süden. Die Josef-Bautz-Straße wird ab dem Verwaltungsgebäude (ehem. Werkskantine) für Autos

gesperrt. Durchgangsverkehr wird zukünftig über die neue Planstraße geführt. Die übrigen Wegeverbindungen erschließen das Gebiet für den Fuß- und Radverkehr oder sind als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Außerhalb des Quartiers werden Maßnahmen ergriffen, um die Anbindung des Quartiers für den Fuß- und Radverkehr an den Hauptbahnhof, die Innenstadt und die Ortslage von Großauheim zu verbessern.

Das Mobilitätskonzept setzt auf die Stärkung des Rad- und Fußverkehrs. Zur Verbesserung der Wegeführung sind Maßnahmen in der Rodgaustraße geplant. Entlang der Ost-West-Achse sind zwei Mobilitätsstationen geplant, in denen Sharing-Fahrzeuge zur Verfügung gestellt werden. Weitere Sharing-PKWs und Sharing-Lastenräder werden in den Tiefgaragen zur Verfügung gestellt.

Das Mobilitätskonzept begründet die Reduktion des Stellplatzschlüssels auf 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit. Auf diese Weise kann der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen untergebracht werden. Nur entlang der Haupteerschließungsstraßen ist das Parken im öffentlichen Raum vorgesehen.

Bedarfsgerechter Wohnungsbau und soziale Mischung im Quartier

Insgesamt sollen ca. 1.400 Wohnungen als Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Diese richten sich an unterschiedliche Einkommensgruppen und sollen breite gesellschaftliche Schichten ansprechen. Für 20 % der Wohneinheiten werden Mietpreisbindungen und Belegungsrechte für die Stadt vertraglich gesichert.

Mindestens 40 % der entstehen Wohnungen werden dauerhaft als Mietwohnungen gesichert; die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist nicht möglich.

Kurze Wege im Quartier durch Nahversorgungsangebote und soziale Infrastruktur

Zur Gebietsversorgung werden Flächen für einen Nahversorger und weitere kleine Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt. Auch in Erdgeschosszonen von überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden können in Teilbereichen kleinere Dienstleistungs- und Versorgungsangebote entstehen. Im ehemaligen Verwaltungsgebäude (Werkskantine) ist eine gewerbliche Nutzung, bevorzugt als gastronomische Nutzung mit Außenbereich vorgesehen.

Im Osten des Bautz-Geländes wird der Stadt eine Grundstücksfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte vom Investor kosten- und lastenfrei zur Verfügung gestellt. Der Bedarf an Schulplätzen soll durch eine Erweiterung der August-Gaul-Schule gedeckt werden.

Identität und Unverwechselbarkeit durch Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Das Bautz-Gelände und seine Bauten sind Teil der „Route der Industriekultur Rhein-Main“ und sind für die Öffentlichkeit gut sichtbar am Main entlang des Radwegs gelegen. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Einzelkulturdenkmale, zudem besteht für die Gesamtanlage ein denkmalrechtlicher Ensemble-Schutz. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Ziele des Denkmalschutzes: Neben den Einzeldenkmälern „Halle 3“ und dem Verwaltungsgebäude (Werkskantine) werden Teile der Begrenzungsmauer zum Mainufer in der Originalsubstanz erhalten oder rekonstruiert. Die Proportionen der Hallen 1 und 2 werden durch den Erhalt der Baufluchten nachempfunden.

Gestaltung von attraktiven Freiräumen

Angesichts der hohen städtebaulichen Dichte kommt der Qualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und der Grünflächen besondere Bedeutung zu. In der Gebietsmitte

ist in Ost-West-Richtung eine zentrale Grünachse mit Spiel und Bewegungsangeboten vorgesehen. Darüber hinaus entstehen im Gebiet autofreie öffentliche Quartiersplätze und halbprivate Blockinnenbereiche. Diese sollen so weit wie möglich begrünt werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Um zum Erreichen der Klimaneutralität der Stadt Hanau bis zum Jahr 2040 beizutragen, werden im städtebaulichen Vertrag konkrete Maßnahmen für eine klimafreundliche Energieversorgung sowie zur Reduktion des Energieverbrauchs durch hohe Gebäudestandards vereinbart. Diese Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss weiter ausgearbeitet. Auch das Mobilitätskonzept zielt mit Maßnahmen zur Vermeidung von Autoverkehr und zur Förderung von Elektromobilität auf der Basis erneuerbarer Energien zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes bei.

Die Belange des Lokalklimas wurden durch ein Klimagutachten bewertet und die darin enthaltenen Vorschläge für die Sicherstellung einer guten Durchlüftung des Quartiers bei der Gestaltung der Baukörper beachtet. Da das Plangebiet heute bereits zu einem großen Teil erschlossen und versiegelt ist, kommt es durch die Planung in der Gesamtbetrachtung in dieser Hinsicht zu keiner Verschlechterung der Situation. Zum Ausgleich von Flächenversiegelungen sind Dachbegrünung und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Positiv für die kleinräumige Frischluftzufuhr wirkt sich auch die öffentliche Grünfläche in der Gebietsmitte aus. Dachbegrünungen und Freiflächen dienen auch der klimawirksamen Rückhaltung von Niederschlagswasser: Das auf den Grundstücken und Straßen anfallende Regenwasser soll nicht in den Kanal abgeleitet, sondern vollständig im Plangebiet bewirtschaftet werden.

Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz" wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Hanau und der BUWOG – Rhein-Main-Development GmbH, AG Hanau abgeschlossen werden.

Dieser umfasst insbesondere Regelungen zu folgenden Inhalten:

- Bauverpflichtung und Nutzungsbindung
 - Erschließung (u. a. Herstellung von Erschließungsanlagen, Art und Umfang der Anlagen, Haftung, Übernahme der Erschließungsanlagen, Folgemaßnahmen und Folgekosten)
 - Folgemaßnahmen und Folgekosten soziale Infrastruktur, äußere Verkehrsinfrastruktur
 - Artenschutz
 - Baumschutz
 - Sanierung schädlicher Bodenveränderungen
 - Gestaltung baulicher Anlagen
 - Denkmalschutz
 - geförderter Wohnungsbau
 - Mobilität
 - Lärmschutz
- u.a.

Anlage/n:

- Anlage 1 Abgrenzung Geltungsbereich des B-Plans Nr. 904.3
- Anlage 2 Auswertung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 3 Auswertung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 4 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3, Planzeichnung Teil A
- Anlage 5 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3, Planzeichnung Teil B
- Anlage 6 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3, Textfestsetzungen
- Anlage 7 Entwurf der Begründung zum B-Plan Nr. 904.3
- Anlage 8 Entwurf des Umweltberichts zum B-Plan Nr. 904.3
- Anlage 9 Städtebauliches Konzept zum B-Plan Nr. 904.3
- Anlage 10 Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 904.3
- Anlage 11 Fachbeitrag Artenschutz-und-Maßnahmengutachten
- Anlage 12 Klimagutachten
- Anlage 13 Ergänzende Stellungnahme Thema ... Belichtung / Belüftung
- Anlage 14 Verkehrsuntersuchung
- Anlage 15 Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 16 Immissionsbelastung-Kfz
- Anlage 17 Bestimmung der Geruchsstoffimmissionen
- Anlage 18 Sevesogutachten
- Anlage 19 Umwelttechnische Untersuchung und altlastenspezifische Bewertung
- Anlage 20 Entwässerungskonzept
- Anlage 21 Gutachten zur Versickerungsfähigkeit
- Anlage 22 Hydrogeologische Stellungnahme zu den Einflüssen der geplanten Versickerungsmaßnahmen auf das Umfeld
- Anlage 23 Grundwasser - Barrierewirkung von Gebäuden
- Anlage 24 Erschütterungstechnische Stellungnahme
- Anlage 25 Bestandsaufnahme Baumbestand
- Anlage 26 Konzept zur Kampfmittelerkundung und -räumung
- Anlage 27 Denkmalschutzfachliche Bestandserfassung/Stellungnahme
- Anlage 28 Denkmalschutzfachliche Bewertung
- Anlage 29 Denkmalschutz-Ergebnisprotokoll
- Anlage 30 Auswirkungsuntersuchung zur projektierten Einzelhandelsnutzung
- Anlage 31 Mobilitätskonzept
- Anlage 32 Freianlagen Masterplan

Anlagen zum städtebaulichen Vertrag

(Die Anlagen zum städtebaulichen Vertrag werden in der nachfolgenden Auflistung mit einem vorangestellten „sV“ für „städtebaulicher Vertrag“ kenntlich gemacht; Dopplungen zu den vorgenannten Anlagen sind möglich)

- Anlage sV1a Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3, Planzeichnung Teil A
- Anlage sV1b Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3, Planzeichnung Teil B
- Anlage sV1c Entwurf des Bebauungsplans Nr. 904.3, Textfestsetzungen
- Anlage sV2 Lageplan
- Anlage sV3 Städtebauliches Konzept zum B-Plan Nr. 904.3
- Anlage sV4 Bauzeitenplan
- Anlage sV5 Technischen Anforderungen an Planung und Bau von Abwasser-, Verkehrs- und Freianlagen im Stadtgebiet von Hanau
- Anlage sV6 Regelquerschnitte für die Errichtung von Bushaltestellen
- Anlage sV7 liegt noch nicht vor, wird nach der Offenlage erstellt; Entwurfsplanung für die öffentlichen Erschließungsanlagen nebst Baubeschreibung

Anlage sV7a	liegt noch nicht vor, wird nach der Offenlage erstellt; Entwurfsplanung für die öffentlichen Erschließungsanlagen nebst Baubeschreibung
Anlage sV7b	liegt noch nicht vor, wird nach der Offenlage erstellt; Entwurfsplanung für die öffentlichen Erschließungsanlagen nebst Baubeschreibung
Anlage sV8	Hinweise zur Messung, Beurteilung, Minderung von Lichtimmissionen
Anlage sV9	Folgekostenermittlung der Erweiterung der August-Gaul-Grundschule
Anlage sV10	Folgekostenermittlung für die Herstellung von Freizeitangeboten
Anlage sV11	Lageplan mit Kindertagesstätten-Baugrundstück
Anlage sV12	Konzept der äußeren Verkehrsinfrastruktur
Anlage sV13	Nutzungsvertrag zwischen der BRD und dem Investor über den Entladekran und die Wasserentnahmestelle
Anlage sV14	Maßnahmenblatt zum Artenschutz
Anlage sV15	Bestandsaufnahme Baumbestand
Anlage sV16	Maßnahmenblatt Altlastensanierung inkl. abschließ. Altlastengutachten
Anlage sV17	Gestaltungsleitfaden
Anlage sV18	Maßnahmenblatt zum Klimaschutz
Anlage sV19	liegt noch nicht vor, wird nach der Offenlage erstellt Entwurfsplanung Entwässerung privater Grundstücke und Gemeinschaftsflächen
Anlage sV20	Entwässerungskonzept von Bullermann & Schneble
Anlage sV21	Konzept zur Kampfmittelerkundung und -räumung
Anlage sV22	Ergebnisprotokoll des Landesamts für Denkmalpflege
Anlage sV23	Maßnahmenblatt zur Mobilität
Anlage sV24	Schallschutzkonzept in Teilbauabschnitten
Anlage sV25	liegt noch nicht vor, wird nach der Offenlage erstellt; Lageplan mit Kennzeichnung der relevanten Erdgeschosszonen zur beabsichtigten Ansiedlung von gewerblicher und freiberuflicher Nutzung
Anlage sV26	Pflichtenheft XPlanung