

Bebauungsplan Nr. 904.3 "Quartiersentwicklung Bautz"

Erläuterungen zum
städtebaulichen Konzept vom 14.11.2019

Textliche Erläuterung des Entwurfs Hanau Bautz-Gelände

Leitidee

Ein Ziel des Konzeptes ist die Entwicklung eines attraktiven und identitätsstiftenden Wohnquartiers, welches durch die Lage direkt am Main eine besondere Stelle im Stadtgefüge Hanaus einnimmt. Zugleich soll auch der bestehende Ortskern Großauheim von der Neuplanung profitieren. Durch die Anbindung des neuen Quartiers an die Nachbarschaft und zusätzliche Nutzungsangebote, sollen positive Wechselwirkungen mit dem Stadtteil erzielt werden.

Ergänzend sollen durch eine Aufwertung der Main-Uferzone, sowie durch eine Verzahnung der Bebauungsstruktur mit den bestehenden und neu angelegten Grün- und Freiflächen, neue Freizeitangebote für alle Bewohner Hanaus geschaffen werden.

Das Grundstück wurde bisher gewerblich genutzt, früher war es die Produktionsstätte der namensgebenden Firma „Bautz“. Ebenfalls ein Ziel des Entwurfes ist es, die Industriekultur Bautz, unter anderem durch die Anbindung an die Route der Industriekultur, für Bewohner und Besucher des neuen Quartiers an verschiedenen Stellen ablesbar und erlebbar zu machen.

Bauliche Struktur und Nutzungen

Vorgesehen ist überwiegend eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Dabei soll auf die verschiedenen Ansprüche der Hanauer Bevölkerung reagiert werden und ein differenziertes Angebot an attraktivem Wohnraum für die verschiedenen Lebensentwürfe angeboten werden.

Die Bebauungsstruktur, das Spiel mit dem Raumgefühl im öffentlichen Raum, sowie die Ausbildung von Raumkanten, wie sie in unmittelbarer Umgebung in der Stadt Großauheim vorzufinden sind, sollen auch in der städtebaulichen Neuplanung des Bautzgeländes Anwendung finden und Bezug auf die Nachbarschaft herstellen.

Eine kompakte Bebauungsstruktur soll zudem dem Erhalt und der Neuschaffung attraktiver Freiflächen innerhalb des neuen Quartiers dienen.

Im Norden des Plangebiets soll durch eine dichte Blockstruktur ein urbaner Charakter entstehen, während sich die eher geschlossene Struktur in Richtung der Uferpromenade öffnet und eine Verzahnung der Bebauungsstruktur mit den Grün- und Freiflächen der Uferpromenade erzielt wird.

Die Wohngebäude werden für das Quartier die prägende Nutzung des Quartiers sein. An zentraler Stelle, insbesondere in den Erdgeschossen, werden sich jedoch auch infrastrukturelle Nutzungen finden lassen. So soll im Westen ein Vollversorger das Gebiet und auch Teile Großauheims versorgen und damit kurze Wege im Quartier für den täglichen Bedarf ermöglichen. Ergänzt werden sollen die Nutzungen gegebenenfalls durch weitere Angebote. Eine Kita im Nord-Westen bedient darüber hinaus den Bedarf für die Kinderbetreuung der künftigen Anwohner.

Freiflächen und Denkmalschutz

Um eine angemessene Eingliederung des Entwurfes in seine Umgebung gewährleisten zu können, sollen vorhandene räumliche Bezüge in Form von Wege- und Grünverbindungen aufgegriffen und durch zusätzliche attraktive Grün- und Freiflächen ergänzt werden.

Im Norden des Quartiers bieten attraktive und intime Quartiersplätze innerhalb der urbanen Struktur den Bewohnern einen Treffpunkt und Verweilort und bilden direkte Wegeachsen an die Uferpromenade des Mains aus.

Der nördliche und südliche Abschnitt des Quartiers wird durch einen grünen, bunt bepflanzten Grünstreifen verbunden. Dieser enthält Spiel- und Sitzflächen und wird als Verlängerung des Bestandsgrüns entlang der brach liegenden Schienen im Osten des Plangebiets in das Quartier hineingezogen. Zudem markiert er die nördliche Raumkante der ehemaligen Bautz-Gewerbehallen. Somit wird hier eine prägende Achse im Gebiet erhalten und als öffentlicher Freiraum erlebbar gemacht.

Der geschlossene Blockcharakter des Quartiers nimmt in Richtung Süden stetig ab und ermöglicht entlang der Mainuferpromenade eine Öffnung und Verzahnung der Bebauungsstruktur mit den bestehenden und neu angelegten Grün- und Freiflächen. Durch eine großzügig gestaltete Uferpromenade, eine Öffnung der Bebauungsstruktur sowie einem attraktiven Angebot entlang des Wassers soll das Quartier und die Uferzone für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und einen einladenden Charakter ausbilden.

Die bestehenden Verknüpfungspunkte des Quartiers mit den öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Josef-Bautz-Straße werden aufgegriffen und als identitätsstiftende Achsen in das Konzept integriert.

Die alten Bestandsmauern stellen hierbei eine Barriere dar und erzeugen eine trennende Wirkung des neuen Quartiers mit der Uferpromenade. Deren Entfall würde somit zu einer besseren Zugänglichkeit zum Main beitragen und Blickbeziehungen zwischen der Promenade und dem Wohngebiet freigeben.

Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude im Süden, sowie der im Westen angrenzende zu erhaltende Baum, als auch das Wegekreuz sollen in die Struktur und den neu zu gestaltenden Freiraum mit eingebunden werden und bilden künftig einen identitätsstiftenden Auftakt zum Quartier. Im Bestandsgebäude soll zudem eine gastronomische Nutzung entlang der öffentlichen Mainuferpromenade vorgesehen werden und der alte Bestandskran am Wasser erhalten bleiben.

Ein Erhalt der bestehenden Hallen wurde in verschiedenen Nutzungsszenarien geprüft. Aufgrund der heutigen bautechnischen Anforderungen an den Brand-, Wärme- und Schallschutz ist eine Einbindung der Gebäude nur mit nicht vertretbarem baulichem Aufwand möglich. Die Dimension der Hallen erschwert eine Umnutzung zusätzlich.

Die Mainuferpromenade bietet einen naturnahen, lebendigen Aufenthaltsort mit gastronomischem und kulturellem Angebot (Wegekreuz, Ausstellung der Bautz-Traktoren, alter Bestandskran), und direkter Anbindung an die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung. Es entsteht somit ein Ort, der Besucher und Bewohner zugleich zum Ausruhen, Verweilen und Erinnern einlädt.

Erschließung und Parkierung

Das Quartier wird hauptsächlich über drei Zuwege an das Stadtgefüge Hanaus angebunden. Im Norden über die Lise-Meitner-Straße, im Westen über die Josef-Bautz-Straße und im Osten über die Irminratstraße, die jedoch von einer Bahntrasse direkt am Quartierseingang unterbrochen wird.

Innerhalb des Quartiers sollen neben den bestehenden, angrenzenden Straßen hauptsächlich zwei neue Straßen die Erschließung des Quartiers übernehmen. Hauptachse wird dabei die Straße zwischen „Im Kautengewann“ und der Irminratstraße werden, an der auch die einzelnen Infrastrukturangebote wie u.a. der Vollversorger und die Drogerie liegen sollen. Ergänzt wird die Erschließung über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße, die das Quartier von der Lise-Meitner-Straße aus verkehrlich anbindet. Die bisherige Josef-Bautz-Straße wird im Bereich des Plangebiets als Promenade umgebaut und dient künftig nur noch für eine rad- und fußläufige Erschließung des Quartiers. Die an das Ufer anschließende Wohnwege, die das Quartiere mit der Promenda verbinden, werden ebenfalls vom PKW-Verkehr freigehalten.

Der ruhende Verkehr soll im Quartier nahezu unsichtbar sein und wird daher hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht. Ausnahmen sind Stellplatzanlagen im Norden und Westen, entlang der bestehenden Straßen sowie im Osten an der Bahntrasse. Diese dienen als notwendige Parkflächen für den Stellplatznachweis der direkt angrenzenden Wohngebäude oder als Parkplatz für den Vollversorger und die Drogerie. Zudem ermöglichen die Parkplätze, dass die Wohngebäude von den lärmemittierenden Gewerbebetrieben sowie den Bahngleisen im Norden abrücken.

Besucher des Quartiers finden öffentliche Parkplätze entlang der beiden Erschließungsstraßen im Quartier sowie den angrenzenden Straßen. Für die Besucher der Gastronomie soll zudem ein kleiner Parkplatz an der Josef-Bautz-Straße entstehen.