

## II. Begründung

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 26.10.1987 beschloß die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Teichweg"; gleichzeitig wurde der Entwurfsbeschuß vom 30.08.1986 für den Bebauungsplan Nr. 45 aufgehoben.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 45 war die Neutrassierung der Bundesstraße 45, die jedoch vom Hessischen Straßenbauamt nicht mehr weiterverfolgt wird.

Nach dieser Planung sollte die Trasse auf dem Teichweg und den daran angrenzenden Grundstücken geführt werden.

Nachdem nun diese Straßenführung nicht realisiert werden soll, besteht in diesem Bereich die Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Grundlagen den geänderten Bedingungen anzupassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hanau stellt den Bereich entlang der Straße 'Vor der Kinzigbrücke' und östlich des 'Teichweges' als gemischte Baufläche dar; an der Kurfürstenstraße und westlich des Teichweges enthält er Wohnbauflächen.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

#### 2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Nordseite der Kurfürstenstraße von der Westgrenze des Grundstückes Kurfürstenstraße Nr. 12 bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Kurfürstenstraße 5 - 7, durch die westliche und nördliche Grenze dieses Grundstückes bis zum Teichweg, von dort bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes Teichweg Nr. 2, durch die nördliche Grundstücksgrenze dieses Anwesens, die nordwestliche und südwestliche Grenze des Grundstückes Vor der Kinzigbrücke 9 b und die südwestlichen Grenzen der Grundstücke Vor der Kinzigbrücke 9 a und 9.

Im Süden durch die Nordwestseite der Straße Vor der Kinzigbrücke und die Nordwestseite der Frankfurter Landstraße bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 632/53 der Flur 67 (Tankstelle).

Im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Tankstelle, die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Kurfürstenstraße 11, 13 und 15, die südliche und westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 58/5 der Flur 67 und einer gedachten Linie, die die Kurfürstenstraße durchschneidet, bis zum Ausgangspunkt.

## 2.2 Derzeitige Nutzung und allgemeine planerische Zielsetzung

Die augenblickliche Nutzung des Gebietes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wobei sich die Mischnutzung hauptsächlich durch Lagerhallen und -flächen im rückwärtigen Grundstücksteil und durch Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und Wohnungen im vorderen Grundstücksteil kennzeichnen.

Dadurch, daß über Jahre hinweg Grundstücksflächen für die Neutrassierung der B 45 vorgehalten wurden, entspricht die Bausubstanz in Teilen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Darüber hinaus werden die Grundstücke oft nicht entsprechend ihrer stadtnahen Lage ausgenutzt. Dem Grundsatz des Baugesetzbuches 'mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden', kann hier Rechnung getragen werden.

Der Teichweg als wichtige Fußgängerachse zwischen den Wohngebieten und der Hanauer Innenstadt befindet sich auf Grund der jahrelangen Unsicherheit in einem wenig ansprechenden Zustand.

Insgesamt kann durch die Verbesserung des Ortsbildes ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung des gesamten Bereiches geleistet werden.

## 3. Entwurf

### 3.1 Erschließung

Derzeit sind die Kurfürstenstraße und der Teichweg Sackgassen, wobei die Kurfürstenstraße in einem Wendehammer endet und der Teichweg nur bis zum Gebäude Nr. 5 als Straße und danach als Fußweg vorhanden ist.

Der Bebauungsplan sieht vor, einen Teil dieses Fußweges als Verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Gebäude Nr. 1, 3 und 5 der Straße vor der Kinzigbrücke vom Teichweg aus zu erschließen, um die heute schon schwierige Situation im Kreuzungsbereich zu verbessern. Die Befahrbarkeit des Teichweges soll dabei nicht bis zur Bundesstraße möglich sein, sondern lediglich als Durchgang für Fußgänger und Radfahrer dienen; ein zweiter Fußweg ist in der Verlängerung von der Kurfürstenstraße bis zur Straße vor der Kinzigbrücke vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Verbindung von Kurfürstenstraße und Teichweg als Verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Für den Ausbau des Teichweges und des geplanten Fußweges sind zwei Nebengebäude (Lager) abzurechen.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Baugebiete werden als Wohn- bzw. Mischgebiete entsprechend dem Flächennutzungsplan festgesetzt.

Dabei werden die Mischgebiete in ihrer Nutzung so eingeschränkt, daß sowohl die vorhandene Bebauung als auch die künftigen Nutzungen die gegebene Situation berücksichtigen.

Für die Bebauung des Mischgebietes (MI1) entlang des Teichweges sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 5 und 7 BauNVO eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe sind ausgeschlossen, um die Entwicklung der Wohnnutzung nicht durch hohes Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen.

Für die Bebauung an der Straße Vor der Kinzigbrücke wird im Mischgebiet (MI2) die Wohnnutzung so eingeschränkt, daß die künftigen Bewohner durch den starken Verkehr an dieser Straße nicht übermäßig belastet werden. Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. optimale Grundrißgestaltung werden deshalb entsprechend festgesetzt.

Des weiteren werden in diesem Gebiet aus den schon o. g. Gründen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung sind die in der BauNVO jeweils als Höchstgrenze aufgeführten Werte für die Grundflächenzahl festgesetzt, was dem Ziel der innerstädtischen Verdichtung entgegenkommt.

### 3.3 Städtebauliche Gestaltung

Entlang der Straße Vor der Kinzigbrücke soll durch eine Baulinie erreicht werden, daß eine klare Abgrenzung des Straßenraumes erfolgt. Dabei soll das Vor- und Zurückspringen von untergeordneten Bauteilen als Ausnahme möglich bleiben, um eine lebhaftere Fassadengestaltung zuzulassen.

Dort, wo der Teichweg als Durchgang auf die Straße Vor der Kinzigbrücke trifft, soll die Baulinie auf 4,5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückspringen, um damit die Bauflucht der vorhandenen Gebäude an der Frankfurter Landstraße aufzunehmen.

Durch die Baulinien am Verbindungsweg zwischen der Kurfürstenstraße und der Straße Vor der Kinzigbrücke kann eine Torsituation erreicht werden.

Die Dachneigung von 35° bis 40° und die Beschränkung der Gaubengröße sollen die Maßstäblichkeit der Bebauung gewährleisten.

### 3.4 Grünflächen und Stellplatzanlagen

Die zu begrünenden Anteile des Grundstückes werden in Anlehnung an das Merkblatt 11 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt festgesetzt. Dabei sind die notwendigen Begrünungsmaßnahmen für Stellplatzanlagen zusätzlich zu diesem Begrünungsanteil vorzusehen.

Wird für Bauvorhaben erhaltenswerter Baumbestand beseitigt, ist vergleichbarer Ersatz an anderer Stelle des Grundstückes zu schaffen.

Stellplatzanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine auch im Innenstadtbereich ansprechende Wohnumwelt zu gewährleisten.

Sind die notwendigen Stellplätze in den o. g. Flächen nicht zu verwirklichen, so können sie auch innerhalb der Gebäude (z. B. im Tiefparterre) angeordnet werden, wobei sie dann nicht auf die Geschosflächenzahl angerechnet werden.

Aufgestellt: 01.11.1990