

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.2
'Rodenbacher Weg' -

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
'Am Waldesel'

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 8 'Am Waldesel' war von der Stadtverordnetenversammlung am 12. 2. 1965 als Satzung beschlossen worden und sah eine Weiterführung der Wilhelm--Rohn-Straße nördlich der sogenannten 'Vier Häuser' über eine Brücke parallel zur Lamboybrücke mit Einmündung in die Neuhofstraße vor. Die Breite dieser Straße betrug 15,00 Meter. Zwischen dieser neuen Straßentrasse und dem Hochwasserdamm der Kinzig war die Errichtung eines Industrieparkplatzes für ca. 350 PKW vorgesehen.

Am 2. 7. 1973 beschloß die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.1, der eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 in folgenden wesentlichen Punkten vorsah :

1. Die Weiterführung der Wilhelm-Rohn-Straße erfolgte unter Reduzierung der Straßenbreite auf max. 12,50 Meter auf der Trasse des Rodenbacher Weges.
2. Das Gelände zwischen dem Rodenbacher Weg (neue Straße) und dem Kinzighochwasserdamm wurde als Industriegebiet (Leybold-Heraeus) und im östlichen Teil als Grünfläche festgesetzt.

Diese Bebauungsplanänderung, die am 11. 3. 1974 als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden war, wurde durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt wegen der Abweichung vom Flächennutzungsplan der Stadt Hanau aus dem Jahre 1958 und dessen noch damals bestehender Bindungswirkung nicht genehmigt.

Eine spätere Heilung dieses Mangels nach Aufhebung des Flächennutzungsplanes 1958 wurde wegen der geänderten Verkehrskonzeption, die eine Weiterführung der Wilhelm-Rohn-Straße bis zur Neuhofstraße nicht mehr vorsah, unterlassen.

Nachdem die Stadt Hanau über einen neuen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 verfügt und sich die Erweiterungsvorstellungen der Firma Leybold-Heraeus weitgehend konkretisierten, war ein erneutes Teiländerungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8 'Am Waldesel' unabdingbar.

Der neu zu erstellende Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 8.2 'Rodenbacher Weg'; die Aufstellung wurde am 21. 5. 84 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1982 und dessen Teilplan Landschaftsplan entwickelt worden.

Änderungen gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan bestehen darin, daß zum einen die Wilhelm-Rohn-Straße nicht mehr an die Neuhofstraße angebunden werden, zum anderen die als Industrieparkplatz ausgewiesene Fläche als Industriegebiet festgesetzt werden soll.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Der Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt :

- | | |
|-----------|---|
| IM NORDEN | vom nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Gemarkung Hanau, Flur 46, Flurstück Nr. 118/1 und der Kinzigsüdseite bis zur Bundesstraße 8. |
| IM OSTEN | vom Böschungsfuß der Bundesstraße 8, auf dem Streckenabschnitt zwischen der Kinzig und dem Rodenbacher Weg. |
| IM SÜDEN | von einer Linie, die im Abstand von 5 m parallel zur Südgrenze des Rodenbacher Weges über die Flurstücke Nr. 34/1, 86/3, 85/33 und 84/33 verläuft, ab dem Flurstück 83/33 bis zu dem Flurstück 33/25 entlang der Südgrenze des Rodenbacher Weges, über die Wilhelm-Rohn-Straße zu dem südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Flur 47, Flurstück Nr. 2/3. |

IM WESTEN von der Wilhelm-Rohn-Straße, der Westseite der Wegegrundstücke Flur 47, Flurstück Nr. 11/3, Flur 46, Flurstück 12/4 und der südlichen und östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 118/1.

2.2 Vorgaben durch die vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Bauflächen dar, mit Ausnahme eines 80 m breiten Streifens entlang des Böschungsfußes der B 8, und den Wiesenflächen zwischen Hochwasserschutzdamm und Kinzig, die als Grünflächen ausgewiesen sind.

2.3 Derzeitige Nutzung

Der westliche Teilbereich wird als Parkplatz durch die Firma Leybold-Heraeus genutzt, während im östlichen Teilbereich gärtnerische Nutzungen überwiegen und im nördlichen Teilbereich landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) vorhanden sind.

2.4 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet liegt in der 'Weiteren Schutzzone' (Zone III) des Wasserwerkes II (Leipziger Straße) der Stadtwerke Hanau GmbH.

3.0 Entwurf

3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Leybold-Heraeus geschaffen werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes sind sowohl für das Sichern, als auch für das Schaffen von Arbeitsplätzen in Hanau von großer Bedeutung. Darüber hinaus wird für diesen Bereich eine Neuordnung des Kinzigufers nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten angestrebt. Dieser Zielsetzung wurde durch Erstellen eines Landschaftsplanes, der insbesondere die Einbindung der geplanten baulichen Maßnahmen vorsieht, Rechnung getragen werden.

Dieser Landschaftsplan wurde durch das Planungsbüro Lothar Hetterich im Juni 1984 erstellt und durch das Stadtplanungsamt überarbeitet.

Die Veränderung der Trassenführung der Wilhelm-Rohn-Straße im Bebauungsplanentwurf gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt den Flächennutzungsplan, der dieser Straße lediglich die Erschließungsfunktion der anliegenden Grundstücke und der Kleingartenkolonie Bulau zuweist.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Teilbereich A wird als Industriegebiet festgesetzt, wobei das Maß der baulichen Nutzung mit den in § 17 (1) BauNVO genannten Höchstwerten übereinstimmt.

3.3 Gebäudegestaltung

Aus klimatischen, ökologischen und gestalterischen Gründen ist bei Flachdächern und fensterlosen Fassadenflächen eine Begrünung (Textliche Festsetzung) vorgesehen.

3.4 Wasserschutzzone

Bei der Grundstücksnutzung, insbesondere auch durch bauliche Anlagen, ist die Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk II Leipziger Straße - der Stadt Hanau vom 30. Januar 1970, erlassen durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt, zu beachten.

Gemäß dieser Anordnung wird das Plangebiet als 'Weitere Schutzzone' (Zone III) eingestuft. Durch ein hydrogeologisches Gutachten, das von der Hess. Landesanstalt für Bodenforschung erstellt wurde, ist die rechtskräftig ausgewiesene Grenze zwischen 'Engerer Schutzzone' und 'Weiterer Schutzzone' überprüft und danach bestätigt worden.

Folgende in dem Gutachten empfohlene Maßnahmen gegen Versickerung wassergefährdender Stoffe und zur Sicherung des Durchflußquerschnitts für das genutzte Grundwasser sind zu beachten:

- a) Eine Minderung des Durchflußquerschnittes für das genutzte Grundwasser ist zu vermeiden. Die Sohle der Gebäudefundamente darf daher das Niveau von 101,0 m über NN nicht unterschreiten. Soweit örtlich tiefer reichende Gründung erforderlich wird, sind die Planungsunterlagen zur weiteren Beurteilung dem Hess. Landesamt für Bodenforschung vorzulegen.
- b) Das gesamte unterirdische Entwässerungssystem ist mit höchstmöglicher Sicherheit wasser- und Lösungsmitteldicht auszustatten.
- c) Die Baugrube ist nach Hochbringen der Bauwerksaußenwände zum frühestmöglichen Zeitpunkt derartig zu verfüllen, daß schnelles Eindringen von Flüssigkeiten verhindert wird. Soweit keine Verkehrsflächen vorgesehen sind (hierzu siehe 5.), sollte die oberste Bodenschicht in 0,60 m Stärke aus gut bindigem Material (z.B. tonig-schluffigem Lehm) bestehen. Für eine optimale Verdichtung des eingebrachten Materials ist zu sorgen.
- d) Bis an die Erdoberfläche reichende Vertikaldräne sollten mit wassersperrender Abdeckung versehen werden.
- e) Alle Verkehrsflächen sind im Einklang mit den "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag, herausgeg. v.d. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Maastrichter Straße 45, 5000 Köln 1, Ausgabe 1982) auszuführen. Es ist insbesondere auf die Kapitel 5.2 und 7.1 dieser Richtlinien zu verweisen.
- f) Die Zufahrt zum Brunnen 4 ist für Wartungsfahrzeuge offenzuhalten.
- g) Die Errichtung von Reinigungsbädern zur Verwendung wassergefährdender Stoffe, insbesondere mit chlorierten Kohlenwasserstoffen, ist zu untersagen.

Für die 1. Baustufe des 1. Bauabschnittes der geplanten Bebauung durch die Firma Leybold-Heraeus wurde am 10. Mai 1984 eine Ausnahme genehmigung von § 3 Gebote Ziff. 1 Buchstabe a) und p) (unter Berücksichtigung der Verbote Ziff. 1 Buchstabe s) und t) gemäß § 5 der 'Anordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen - Wasserwerk II Leipziger Straße - der Stadt Hanau' durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen erteilt.

3.5 Bodenordnung

Die noch vorhandene gärtnerische Nutzung in Teilbereich A soll entsprechend dem Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (Industriegebiet) festgesetzt werden.

Für die in diesen Bereich wegfallenden Gärten sind Ersatzflächen in anderen Gebieten bereits zur Verfügung gestellt worden bzw. vorgesehen.

3.6 Grünanlagen und Grundstücksfreiflächen

3.61 Bepflanzung

Entlang der Kinzig ist eine einreihige fast dicht geschlossene Schwarzerlenpflanzung vorhanden, unter der lediglich schwarzer Holunder wächst.

Die Böschungen im Osten der Waldeselwiesen sind unbepflanzt und nur mit Gras bewachsen.

Die Bepflanzung des Weges zwischen Hochwasserschutzdamm und Rodenbacher Weg besteht auf der einen Seite aus den Anpflanzungen in dem Gartengelände, auf der anderen aus Gehölzen, die im Zuge des Ausbaues der B 8 gepflanzt wurden (z.B. Berg- und Feldahorn).

Entlang der Parkplätze am Rodenbacher Weg sind Bäume gepflanzt worden, die zum Teil nicht standortgerecht sind (z.B. weißbunter Ahorn).

3.62 Bewertung und Planung

Durch die Ausweitung des Gewerbegebietes und des damit verbundenen Ausbaues des Rodenbacher Weges ist hier eine Ausgleichspflanzung, die dem Eingriff in die Natur entgegenwirkt unbedingt erforderlich.

Auf der Nordseite des Weges wird die vorhandene Pflanzung durch Gehölze verstärkt, die der potentiellen natürlichen Vegetation dieses Gebietes entsprechen. Eine exakte Angabe der Bepflanzung kann erst nach Vorlage der Baupläne für dieses Gebiet in Form eines Bepflanzungsplanes endgültig erfolgen.

Das innerhalb der in einem 80 Meter breiten Streifen parallel zur B 8 liegende Gartengelände, das im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, soll aus Gründen der Landschaftspflege erhalten bleiben.

Der Hochwasserschutzdamm mit Rad- und Fußweg hat eine Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und den Kleingärten beiderseits der B 8 zu erfüllen. Dieser Weg wird relativ häufig genutzt.

Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird dieser Weg in mehrere Teilbereiche untergliedert. Die beiden vorhandenen Bänke, die in Pflanznischen stehen, fördern die Nutzung dieses Weges auch als Spazierweg.

Die schmalen Pfade, die durch die Waldeselwiesen entlang der Kinzig führen, beweisen den Drang der Benutzer an die Wasserfläche heranzukommen.

Dieser Forderung wird durch den Ausbau von 1,5 m breiten Wegen in wassergebundener Decke Rechnung getragen.

Durch drei Bänke, eine davon ist außerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhanden, wird an exponierten Stellen ein Verweilen ermöglicht.

Sowohl die Beobachtung von Wasservögeln als auch von Wasserpflanzen wird dadurch ermöglicht. Uferweg und Dammweg sind wiederholt miteinander verbunden, um die Attraktivität dieser Zone als Naherholungsbereich zu steigern.

Eine dichte Strauchabpflanzung mit einer gezielten Baumstellung sowohl zum Werksgelände Leybold-Heraeus als auch zur B 8 hin fördert nicht nur die Eingliederung des Gewerbegebietes in die Umgebung, sondern ergibt zusätzlich eine vielgestaltige Grünverbindung mit verschiedenen Schwerpunkten.

Die Bepflanzung richtet sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation, die in dieser Region anzutreffen ist. Es handelt sich hier um die Zone der Traubeneichenwald-Gesellschaften. Diese Formationen bestehen vor allem aus folgenden Pflanzen:

Bäume:

Castanea sativa	-	Eßkastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Pinus silvestris	-	Kiefer
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Kleinbäume:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Betula pendula	-	Birke
Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn (wenig verwenden)
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Heckenrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Am Rodenbacher Weg ist eine Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung ausreichend. Hier sollte jedoch durch eine massvie Aufpflanzung von Sträuchern der Übergang vom Gewerbegebiet in das Kleingartengebiet auf der anderen Straßenseite zumindest optisch gemildert werden.

Die Pflanzung von Strauchwerk ist im Überschwemmungsbereich der Kinzig aus wassertechnischen Gründen nicht möglich.

Durch die Bepflanzung der Aue mit einigen hochstämmigen Bäumen aber kann der Gesamteindruck einer extensiv gepflegten Grünfläche positiv beeinflußt werden, ohne den Hochwasserabfluß zu behindern.