

# **BEBAUUNGSPLAN 820**

## **“IM MÜHLFELD“**

### **Inhaltsübersicht**

**A. Textliche Festsetzungen, allgemeine Hinweise und  
nachrichtliche Übernahmen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BauGB und BauNVO)**

**II. Festsetzungen nach dem Landesrecht  
(Hess. Bauordnung v. 20.12.93)**

**III. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche  
Übernahmen  
(§ 9 (4,6) BauGB)**

**siehe  
Zeichnung**

**B. Begründung**

**Stand: 11. November 1998**

## **B. Begründung des Bebauungsplanes**

Stand: 11. November 1998

### **Inhalt:**

- 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
  - 1.01 Lage im Stadtgebiet
  - 1.02 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - 1.03 Begründung der Abgrenzung des Bebauungsplanes
- 2. Gründe für die Planaufstellung (städtebauliche Ziele)**
- 3. Ableitung aus übergeordneten Planungen**
  - 3.01 Raumordnungs- und Landesplanung
  - 3.02 Flächennutzungsplan
  - 3.03 Schutzgebiete
- 4. Vorhandene Bebauungspläne**
- 5. Bestandsbeschreibung für das Plangebiet**
- 6. Planinhalt/Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 6.01 Städtebauliches Konzept  
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise  
und überbaubare Grundstücksflächen
    - 6.01.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.01.2 Maß der baulichen Nutzungen/Bauweise und  
überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.02 Erschließung
    - 6.02.1 Verkehrserschließung
    - 6.02.2 Ver- und Entsorgung
  - 6.03 Landschaftsplan, Grün- und Freiflächenkonzept
    - 6.03.1 Allgemeines, Grün- und Freiflächenkonzept
- 7. Altlasten**
- 8. Bodenordnung**

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 1.01 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden Hanaus, am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Klein-Auheim zwischen Mainzer Straße und dem Maindamm. Die Größe umfaßt ca. 7 ha.

### 1.02 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1410/3 der Flur 1 (Hochwasserschutzdamm),
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1410/3 der Flur 1, die nordöstliche Begrenzung der Straße Im Mühlfeld, die östliche und südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 210/4 der Flur 1 und die östliche Begrenzung der Peterstraße,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Mainzer Straße, die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 210/4, die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1983/3, die östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 1596/3 und die südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1983/3 der Flur 1,
- im Westen durch die nordöstliche Begrenzung der Geleitstraße, die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1983/3, die südliche und westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1516/4 und die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1410/3 der Flur 1.
- generell Alle Flurstücke der Gemarkung Klein-Auheim

### 1.03 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich beinhaltet die geplanten Baugebietsflächen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Peter BTR sowie die Straße im Mühlfeld im Bereich der Peter BTR Grundstücksfläche.

Die Abgrenzung ergibt sich logisch durch die umgebende Bestandsbebauung und den bestehenden Maindamm im Norden des Plangebietes.

## 2. Gründe für die Planaufstellung

### Städtebauliche Ziele

Auf dem Areal soll eine Wohnbebauung errichtet werden. Hierzu fand 1996 ein Städtebauliches Auswahlverfahren statt, dessen Ergebnis Grundlage der Planungen war.

### 3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

#### 3.01 Raumordnungs- und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsplan Südhessen RROPS von 1995 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

#### 3.02 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan von 1981 war das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Plan wurde im Parallelverfahren geändert und der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 4. Vorhandene Bebauungspläne

Direkt angrenzend gibt es keine derzeit gültigen Bebauungspläne.

### 5. Bestandsbeschreibung für das Plangebiet

Das Gebiet war ein reines Industrie-/Gewerbegrundstück und nahezu vollflächig versiegelt.

Das Gelände war vollständig mit Industrie- und Verwaltungsgebäuden sowie Produktionsstätten bebaut. Die Gebäudesubstanz wurde abgebrochen und das Gebiet bezüglich vorhandener Altlasten saniert.

Die angrenzenden baulichen Strukturen der vorhandenen Bebauung bestehen vorwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden.

Die örtliche Verkehrsanbindung Klein-Auheims erfolgt über die B 43 A und die B 45 sowie die Geleitstraße, die das Gebiet mit der Mainzer Straße direkt tangiert.

Schienenverkehrsanschluß ist am Bahnhof Hanau/Klein-Auheim gegeben, die weitere ÖPNV-Versorgung erfolgt durch Buslinien mit Haltestellen in der Geleitstraße und der Obergasse in direkter Nähe des Plangebietes.

Nach dem Bodengutachten der Ingenieursozietät Prof. Dr. Ing. Katzenbach und Dipl.-Ing. Quick vom 24.03.1997 stellt sich der Baugrund im Bereich des geplanten Baugebietes wie folgt dar:

Unter flächendeckend auftretenden künstlichen Auffüllungen (Schicht I) stehen in weiten Teilbereichen quartäre Lehme (Schicht II), die in den tieferen Abschnitten auch aus Auelehmen mit Holz- und Pflanzenresten bestehen können. Darunter folgen quartäre Sande und Kiese der Mainterrasse (Schicht III), die in Teilbereichen des Projektgeländes auch direkt unterhalb der Auffüllung anstehen. Das Liegende der Sande und Kiese bilden ab ca. 7,5 bis 10,5 m tertiäre Tone (Schicht IV), in die örtlich geringmächtige Feinsandlagen eingeschaltet sein können.

Das aktuelle Klimagutachten der Stadt Hanau bezeichnet das Plangebiet wegen des hohen Versiegelungsgrades als thermisch hoch belastet. Durch den hohen ausgewiesenen Anteil der zukünftig öffentlichen Grünflächen und der Zielsetzung eines durchgrüneten Wohnbereichs wird hier eine deutliche Verbesserung erreicht. Ansonsten sind die klimatischen Verhältnisse durch die Nähe zum Main und den Mainauen geprägt.

## 6. Planinhalt/Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.01 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### 6.01.1 Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Grundstruktur der ehemaligen Industriebebauung ist ein klares und einfaches Plankonzept entwickelt worden.

Prägend für das geplante Wohngebiet ist dabei ein grüner Quartiersplatz, der in Nord-Süd-Richtung an der Achse von der Mainzer Straße bis zum Grünbereich südlich des Maindammes angeordnet ist.

Im nördlichen Teil wird der Planbereich durch die Straße Im Mühlfeld durchzogen, die bis zur zentralen Mitte sowohl in ihrer Funktion als auch in Bezug auf die öffentliche Fläche erhalten werden soll. Nördlich anschließend ist eine Reihen- /Doppelhausbebauung entwickelt, die durch ihre Ost-West-Orientierung das Einbeziehen des Grünzuges am Maindamm in das Wohnquartier ermöglicht.

Südlich der Straße Im Mühlfeld ist zunächst eine straßenbegleitende Bebauung in Ost-West-Richtung vorgesehen, die die Hauptquerachse zur zentralen Mitte betonen soll. Weiter südlich schließt sich ein Wohnquartier mit Reihen- und Doppelhäusern in Nord-Süd-Richtung an.

Der südliche Anschluß an die bestehende Bebauung wird westlich durch eine lockere Doppelhausreihe gebildet, während östlich die Bebauung bis an die Mainzer Straße reicht und hier unter Berücksichtigung der Art der vorhandenen Bebauung die Lücke zu der Peterstraße und der Planstr. H schließen soll.

Das Plangebiet ist insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden hier ausgeschlossen, um zum einen die Entwicklung der Wohnnutzung nicht durch hohe Immissionen zu beeinträchtigen und zum anderen der angestrebten Wohnnutzung in direkter Nähe der zentralen Funktionen Klein-Auheims den Vorrang vor dort sinnvoller angesiedelten Nutzungen zu geben.

#### 6.01.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO. Um die angestrebte Integration von Garagen im Gebäude zu unterstützen, wird die Fläche der Garagen bei Anordnung im Vollgeschoß bei der Geschoßfläche nicht berücksichtigt.

Der Bau von Tiefgaragen wird unterstützt, indem zum einen die Geschoßfläche um 10 % der TG-Fläche erhöht werden kann, zum anderen kann die Grundflächenzahl bei begrüntem und ins Gelände entwässerten Tiefgaragen um 75 % erhöht werden.

Da die geringe Grundstücksgröße bei Reihemittelhäusern zwangsläufig zu Überschreitungen der Grund- und Geschoßflächenzahl führt, ist festgelegt, daß die GRZ und GFZ immer bezogen auf das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück zu ermitteln ist. Damit ist die Vergleichbarkeit zu Geschoßbauten gleicher Nutzung gegeben.

Die Umgebungsbebauung des Plangebietes ist geprägt durch eine 2- bis 3-geschossige Bebauung. Die Umgestaltung des bisherigen Industriegebietes bietet die Chance, das Ortsbild in dieser wichtigen Randlage entsprechend der angrenzenden Bebauung zu vervollständigen. Entsprechend sind die Geschößfestsetzungen für den überwiegenden Teil des Plangebietes mit max. 2-geschossig vorgenommen worden. Um die Höhenausnutzung zusätzlich zu beschränken, ist hier für Gebäude mit Satteldächern eine Traufhöhenbeschränkung von 6,0 m vorgenommen worden. Lediglich bei Flach- und Pultdächern ist eine Überschreitung, allerdings dann mit Gebäudehöhenbeschränkung, zulässig.

Zur Betonung der Haupterschließungsachsen und der Einbindung in die Mainzer Str. ist in den entsprechenden Baugebieten eine Mindesttraufhöhe von 6,0 m bei mindestens 2, höchstens 3 Geschossen festgesetzt.

## 6.02 Erschließung

### 6.02.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist schon jetzt durch die vorhandenen Anschlußpunkte sehr gut erschlossen. Das Erschließungskonzept sieht vor, die Anbindungen Geleitstraße und Im Mühlfeld weiterhin zu nutzen. Hinzu kommt eine neue Anbindung an die Mainzer Str. westlich der Petersstraße.

Der innere Bereich ist durch eine Hauptringerschließung gekennzeichnet, die aus der Straße Im Mühlfeld und den Planstraßen A, E, F, G und H besteht. Die Planstr. A bindet dabei Im Geleit an und mündet in die Straße Im Mühlfeld, während die Planstr. H die Anbindung an die Mainzer Str. gewährleistet.

Der östliche Bereich wird durch den östlichen Teil Im Mühlfeld und der Planstr. I erschlossen, die über die Planstr. F und H mit der Mainzer Straße kurzgeschlossen ist. Ein weiterer Überlauf besteht im Norden des Quartiersplatzes. In diesem Bereich sind die Straßen insgesamt als Mischverkehrsflächen ausgewiesen.

Die weitere innere Erschließung erfolgt durch Stichstraßen, die z.T. kurzgeschlossen sind und ebenfalls als Mischverkehrsfläche mit 5,50 m bzw. 4,75 m Breite vorgesehen sind.

Zentrale Fußgängerachse ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindung entlang der zentralen Quartiersmitte. Sie verbindet die Mainzer Str. über begleitende Gehwege entlang der Planstr. H mit dem auf dem Maindamm verlaufenden Geh- und Radweg.

Ein weiterer begleitender Gehweg verbindet die Geleitstraße über die Planstr. A mit dem Mühlfeld. Südlich des Mühlfeldes stellt ein weiterer begleitender Gehweg in Verlängerung des vorhandenen Gehweges die Ost-West-Verbindung über den Quartiersplatz dar.

### 6.02.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Gas- und Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Hanau angeschlossen werden.

Für die Gasversorgung ist die Verlegung der an der Mainzer Straße vorhandenen Gasreglerstation erforderlich. Sie wird entsprechend der Planausweisung in die Planstr. I verlegt.

Ebenso ist die Stromversorgung des Gebietes durch die Stadtwerke Hanau gesichert - hierzu werden die im Plan ausgewiesenen 2 Trafostationen in der Planstr. A und Planstr. C benötigt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Geleitstr., Mainzer Str. und in die Straße Am Mühlfeld, wobei die Ableitung der Hauptmenge in den letztgenannten Kanal erfolgt.

### 6.03 Landschaftsplan, Grün- und Freiflächenkonzept

#### 6.03.1 Allgemeines, Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet war vom Bestand her vollflächig versiegelt, so daß es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer deutlichen Verbesserung der grünräumlichen Situation kommt.

Die Planung der Grün- und Freiflächen ist durch großzügige Grünausweisungen gekennzeichnet. So wurde entlang des Maindamms ein ca. 30 m breiter Grünstreifen im Übergang der Bebauung zur freien Natur geplant. In Verbindung mit den angrenzenden privaten Gartenbereichen ist eine Grünverzahnung bis zum Mühlfeld gewährleistet.

Verbunden ist der Grünbereich am Maindamm mit dem zentralen Quartiersplatz, der als gestalteter und genutzter Grünbereich ausgewiesen werden soll und nur im äußersten Norden im Übergang zum Grünzug am Maindamm durch Fahrverkehr (Notüberlauf) unterbrochen ist.

Die weitere Grüngestaltung des Quartiers ist durch die Festsetzung von alleearziger Baumpflanzung gekennzeichnet. So soll die Planstr. A, im Mühlfeld und die Planstr. H durch eine beidseitige, relativ enge Baumpflanzung gestaltet werden. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan vorgenommen worden.

Das gleiche gilt für die Baumpflanzung entlang der zentralen Mitte. Weitere Baumpflanzungen sind an sinnvoller Stelle in den untergeordneten Straßenbereichen vorgesehen.

Abgesehen von dem großen Spielplatz im nördlichen Teil des mittleren Grünquartiers ist ein weiterer Spielplatz an der Planstr. I vorgesehen.

## 7. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht im Wesentlichen dem ehemaligen Betriebsgelände der Peter-BTR-Gummiwerke, später BTR-Industries GmbH. Der größte Teil des Geländes war mit Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt gemäß § 11 Hess. Altlastengesetz als Altlast festgestellt.

Nach abgeschlossener und erfolgreicher Sanierung wurden entsprechend einer Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abt. Staatliches Umweltamt Hanau - die Altlastenfeststellungsbescheide gemäß § 13 (4) 1. Hess. Altlastengesetz wieder aufgehoben.

Der gesamte ehemalige Altlastenbereich ist damit altlastenfrei.

## **8. Bodenordnung**

Ausgenommen die Straße "Im Mühlfeld" und die "Peterstraße" befindet sich das gesamte Gelände im Privatbesitz.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt auf der Grundlage eines mit der Stadt Hanau abzuschließenden Erschließungsvertrages durch einen privaten Investor und wird der Stadt Hanau anschließend kostenfrei übereignet.

Dies gilt auch für die Grünfläche entlang des Hochwasserschutzdammes, für die beiden Spielplätze, sowie für den Standort einer zukünftigen Kindertagesstätte.