

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 904.1

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan ist als eine Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 904 "Gewerbegebiet am Hanauer Hafen" anzusehen, er umfaßt dessen mittleren Teil bis zur Rodgaustraße.

Hierbei waren folgende neuen Gesichtspunkte von vorrangiger Bedeutung:

- a) Das nach der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes durchgeführte Planfeststellungsverfahren für die Bundesstraße 43 mit Planfeststellungsbeschuß vom 16. 6.1976 - IV a 2 - Az.: 61 k 06 (847).
- b) Die Verknüpfung der neuen B 43 mit der L 3309 - Auheimer Straße - durch eine sinnvolle Verkehrslösung - Rodgaustraße/Auheimer Straße -.
- c) Die Entwicklung eines neuen Straßensystems für die erforderlichen Erschließungsstraßen und eine zusätzliche Hafenbahntrasse für einen zu einem späteren Zeitpunkt zu planenden Molenhafen.
- d) Die Schaffung von umweltschützenden Pflanzzonen an den Verkehrsanlagen zur Minimierung schädlicher Umwelteinflüsse durch den fließenden Verkehr.
- e) Sonstige die Planung bestimmende Vorgaben, wie vorhandene Bebauung, Versorgungsleitungen und durch Rechtsnormen notwendige Umwidmungen von Baugebieten.

Die nordwestlichen und südöstlichen Teile des Bebauungsplanes Nr. 904 werden von der Änderung nicht betroffen und behalten daher ihre Rechtswirksamkeit.

2. Entwurf

Die überbaubaren Flächen sind überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt, lediglich im nord-östlichen Teil sind auch Mischgebiete enthalten. Diese sind zum großen Teil bereits bebaut und mit fertigen Erschließungsanlagen versehen.

In den Baugebieten werden die zulässigen Höchstwerte nach § 17 (1) BauNVO allgemein unterschritten; hiermit soll eine zu dichte Bebauung - auch aus ökologischen Gründen - verhindert werden.

Durch die Grünzonen und Erholungsgrünflächen wird das gesamte Gebiet in Teilräume gegliedert, die eine Strukturverbesserung des Gewerbegebietes bewirken können. Darüber hinaus sind Grünflächen festgesetzt, die Sportanlagen, eine Dauerkleingartenanlage und Erholungsgrünflächen enthalten.

Die das Gebiet durchziehende Anbindung zur B 43 wird durch einen Grüngürtel, welcher auch einen Fuß- und Radweg aufnimmt, von den Hafenbahngleisen getrennt.

An der Rodgaustraße zwischen der Gabelung der Hafenbahngleise befindet sich eine "Freiladefläche für die Hafenbahn". Hier können Güter von den Waggons auf andere Fahrzeuge umgeladen werden. Diese Anlage soll den Betrieben dienen, die keinen eigenen Gleisanschluß zur Verfügung haben oder grundsätzlich nicht benötigen.

3. Verkehrsführung

Die B 43 durchschneidet das gesamte Gebiet und bildet hierdurch einen südöstlichen - nach dem Stadtteil Großauheim orientierten - und einen nordwestlichen - zur Kernstadt Hanau ausgerichteten - Bereich.

Hauptziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Verknüpfung der B 43 mit der L 3309 und den übrigen Erschließungsstraßen so vorzunehmen, daß die beiderseits der B 43 liegenden Gebiete integriert bleiben und ein sinnvoll erschlossenes Gesamtgebiet bilden.

4. Erschließungsmaßnahmen

Teile des Bebauungsplanes sind bereits mit Erschließungseinrichtungen ausgestattet. Die noch herzustellenden Straßen und Erschließungseinrichtungen werden nach Bebauungsabschnitten durchzuführen sein.

Folgende Erschließungseinrichtungen sind vorgesehen:

- a) Kanalisation (Stadt Hanau, Tiefbauamt)
- b) Gasversorgung (Stadtwerke Hanau GmbH)
- c) Wasserversorgung (Stadtwerke Hanau GmbH)
- d) Stromversorgung (Stadtwerke Hanau GmbH)
- e) Straßenbeleuchtung (Stadtwerke Hanau GmbH)

5. Bodenordnung

In dem gesamten Gebiet werden Bodenordnungsmaßnahmen gem. §§ 45 ff BBauG erforderlich - soweit nicht schon baureife Grundstücke gebildet wurden.

Die Durchführung der Bodenordnungsmaßnahmen obliegt dem Stadtvermessungs- und Liegenschaftsamt.

6. Grünplanung

Die als Verkehrsgrünflächen festgesetzten, die Straßen begleitenden Flächen, wie Böschungen, Pflanzstreifen und Inseln werden als Dauergrünflächen genutzt und landschaftsgärtnerisch gestaltet. Hierbei ist eine möglichst dichte Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzen erforderlich.

Die Straßenzüge sollen durch Baumreihen eine Auflockerung erfahren, die notwendigen Grundstückszufahrten sind bei der Bepflanzung zu berücksichtigen. Auf die bereits erfolgte Bepflanzung mit Straßenbäumen ist soweit als möglich Rücksicht zu nehmen.

Am Mainufer befinden sich Grünflächen, die der Naherholung, der sportlichen Betätigung oder Freizeittätigkeiten dienen.

Auch hier sind landschaftsgestaltende Maßnahmen erforderlich. Das Feldkreuz am Kinzigheimer Weg soll in eine Grünanlage an der Voltastraße (Fußweg) versetzt werden.

7. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

Die mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind bei der Bodenordnung (Umlegung) den davorliegenden - zur Erschließungsstraße orientierten - Baugrundstücken zuzuschlagen.

Die Bepflanzung soll nach erfolgter Umlegung vorgenommen werden, wobei die Pflanzkosten dem Grundstückspreis zuzuschlagen sind.

Entschädigungen gemäß § 43 BBauG sollen durch eine entsprechende Bestimmung im Kaufvertrag - soweit es sich um städtische Grundstücke handelt - ausgeschlossen werden.

8. K o s t e n

Für die Durchführung des Bebauungsplanes und die Herstellung der Erschließungsanlagen und Einrichtungen wurden folgende Kosten überschläglich ermittelt:

a)	Straßenbaumaßnahmen	DM	2.165.000,--
b)	Straßenbeleuchtung	DM	150.000,--
c)	Wasserversorgung	DM	240.000,--
d)	Gasversorgung	DM	110.000,--
e)	Stromversorgung	DM	160.000,--
f)	Grünplanung/Anlagen (einschl. B 43)	DM	1.670.000,--