

## **Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Stand: 03. November 2000

### **Inhalt:**

- 1. Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes**
  - 1.01 Lage im Stadtgebiet
  - 1.02 Geltungsbereich des V+E-Planes
  - 1.03 Begründung der Abgrenzung des V+E-Planes
- 2. Gründe für die Planaufstellung ( städtebauliche Ziele )**
- 3. Ableitung aus übergeordneten Planungen**
  - 3.01 Raumordnungs- und Landesplanung
  - 3.02 Flächennutzungsplan
- 4. Bestandsbeschreibung für das Plangebiet**
- 5. Planinhalt / Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
  - 5.01 Städtebauliches Konzept  
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.01.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.01.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.02 Erschließung
    - 5.02.1 Verkehrserschließung
    - 5.02.2 Ver- und Entsorgung
  - 5.03 Landschaftsplan, Grün und Freiflächenkonzept
    - 5.03.1 Grün- und Freiflächenkonzept
- 6. Bodenentsorgung**
- 7. Bodenordnung**

## 1. Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

### 1.01 Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Hanau und befindet sich relativ zentral im Stadtteil Großauheim auf dem Gelände der ehemaligen Eisengießerei "Marienhütte". Es wird begrenzt durch die Eisenbahntrasse, die Curt-von-Arnim-Straße und die Sandgasse. Die Größe der Fläche beträgt ca. 4,7 ha.

### 1.02 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.6 "Marienhütte" wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten	durch die Bahnlinie Hanau-Aschaffenburg
im Nordwesten	durch die Curt-von-Arnim-Straße und die südwestliche Begrenzung des Flurstücks 215/12
im Südwesten	durch die Sandgasse
im Südosten	durch die nordwestliche Begrenzung des Flurstücks 734/5

Er umfaßt desweiteren nordöstliche Teilbereiche der Flurstücke 734/5 und 724/2 sowie das Flurstück 719/2 (vollständig) und einen nordwestlichen Teilbereich des Flurstücks 441/116 (alle Flurstücke Flur 94, Gemarkung Großauheim)

### 1.03 Begründung der Abgrenzung

Der Geltungsbereich beinhaltet die geplanten Allgemeinen Wohngebietsflächen auf dem ehemaligen Gelände der Eisengießerei "Marienhütte". Die Abgrenzung ergibt sich aus den umgebenden Verkehrswegen (Straßen und Eisenbahnlinie) und der Eigentumsgrenze zum Flurstück 734/5, das sich in Privatbesitz befindet. Das Plangebiet ist durch eine bestehende Mauer entlang der Straßen weitgehend eingefriedet und bildet so eine städtebauliche Einheit.

## 2. Gründe für die Planaufstellung

Am 29.11.99 beschloß die Stadtverordnetenversammlung den Verkauf des in städtischen Eigentum befindlichen Areals des ehemaligen Marienhüttengeländes an die MÜBAU - Immobilien - Treuhandgesellschaft mbH.

Durch die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan entspr. § 12 Baugesetzbuch sollen zum einen das notwendige Baurecht geschaffen und zum anderen die anschließende Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durch die MÜBAU- Immobilien - Treuhandgesellschaft mbH verbindlich festgelegt werden.

In der das Plangebiet umfassenden Mauer befinden sich bereits einige Öffnungen zur Erschließung, die weitgehend übernommen werden sollen bzw. zusätzlich durch weitere Öffnungen ergänzt werden, um eine Abschottung des Baugebietes zu verhindern.

Auf dem Gelände befinden sich außerdem einige größere und kleinere Gehölze. Es handelt sich dabei um Exemplare, die dort bereits schon länger stehen bzw. sich erst nach dem Abbruch der Gebäude dort entwickelten. Im Rahmen der

Entwurfsplanung wurden diese Standorte berücksichtigt, allerdings können dennoch nicht alle Gehölze erhalten werden. Für an sich erhaltenswerte Exemplare ist in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Hanau vereinbart worden, daß in solchen Fällen für entsprechende Ersatzpflanzungen zu sorgen ist.

Die örtliche Verkehrsanbindung Großauheims erfolgt über die L3309 und über die K 869 an die B8.

Schienenverkehrsanschluß ist am Bahnhof Hanau/Großauheim gegeben, die weitere ÖPNV-Versorgung erfolgt durch die Buslinien mit Haltestellen in direkter Nähe des Planungsgebietes.

## **5. Planinhalt / Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Durch die Vorgabe des Grundstückszuschnittes wurde ein Quartier entwickelt, das sich durch eine leicht verständliche Grundstruktur auszeichnet.

Mittelpunkt des Wohngebietes, jedoch nicht an den Haupterschließungsstraßen liegend, ist dabei der im Zentrum gelegene Quartiersplatz, der gleichzeitig mehrere Funktionen erfüllt. Dieser Platzbereich ist über Wohnwege mit den Hauptwegen verbunden, die an drei Stellen an das angrenzende Strassennetz anknüpfen. Durch seine zentrale Lage kommt dem Platz optisch und funktional eine hohe Bedeutung zu. Er soll ein attraktiver Treffpunkt sein, der allen Bewohnergruppen die Möglichkeit bietet, sich dort in angenehmer Umgebung innerhalb des Wohnquartiers aufzuhalten. Entsprechend ist ein befestigter Platzbereich, Baumpflanzungen im Randbereich, rundumlaufende Sitzmöglichkeiten sowie ein Spielbereich mit Rasen vorgesehen. Die geplante Pflasterung der den Platz umgebenden Wege betont diesen Bereich, bindet ihn in die Umgebung ein und dient gleichzeitig zur Beruhigung des Verkehrs.

Um den Platz herum schließen sich in nördlicher und östlicher Richtung weitere Flächen an, die ausschließlich mit Doppelhäusern bebaut werden. So ergibt sich städtebaulich eine beabsichtigte Konzentration der Doppelhausbebauung im Kern des Plangebietes um den zentralen Platzbereich herum.

Daran schließen Richtung Norden, Westen und Süden weitere Reihenhaushausgrundstücke an, die den äußeren Rahmen des Baugebietes bilden und bis an die vorhandene Mauer reichen. Diese Reihen setzen sich zusammen aus

**Städtebauliche Ziele:**

Nach erfolgter Bodenentsorgung soll hier ein Wohnquartier mit 140-150 Wohneinheiten (Doppel- und Reihenhäuser), in ein- bis zwei-geschossiger Bauweise entstehen. Durch die Umnutzung dieser ehemaligen Gewerbefläche soll

ein Innenstadtbereich von Großauheim entwickelt werden, der gleichzeitig die Chance bietet, auf eine Ausdehnung der Siedlung hinaus in die Landschaft verzichten zu können und so wertvolle Ressourcen (Boden) zu schonen.

Dieses Neubaugebiet dient der Bereitstellung von attraktivem Wohneigentum, d.h. Einfamilienhäusern, insbesondere für junge Familien mit Kindern. Dieses Quartier soll gleichzeitig durch eine gelungene und ansprechende Gestaltung und Gliederung einen eigenständigen Charakter erhalten, mit dem sich die zukünftigen Bewohner identifizieren können. Dabei wird ebenso Wert darauf gelegt, die angrenzende Umgebung sinnvoll zu ergänzen sowie Neues und Altes optisch und funktional miteinander zu verbinden.

**3. Ableitung aus Übergeordneten Planungen****3.01 Raumordnungs- und Landesplanung**

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

**3.02 Flächennutzungsplan**

In der aktuellen Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

**4. Bestandsbeschreibung für das Plangebiet**

Das Gebiet war ein bis vor einigen Jahren industriell genutztes Gewerbegrundstück und aus diesem Grunde auch fast vollständig versiegelt.

Das Gelände war zu einem Großteil bebaut. Auf der Fläche befanden sich Industrie- und Verwaltungsgebäude sowie Produktionsstätten. Die Gebäude wurden schon vor längerer Zeit entfernt.

Die angrenzende Bebauung sowohl in der Sandgasse als auch in der Curt-von-Arnim-Straße besteht vornehmlich aus zweigeschossigen Wohngebäuden. Im östlichen Teil des Planungsgebietes grenzen größere Lagergebäude des Nachbargrundstückes an, die teilweise noch genutzt werden. Nordöstlich der Bahntrasse befindet sich ein Gewerbegebiet.

Eine Besonderheit im Planungsgebiet stellt die erst vor wenigen Jahren errichtete Polizeistation (2-geschossiger Flachbau) in der Sandgasse dar, die ebenfalls innerhalb des ehemaligen Marienhütte-Geländes liegt.

Gruppen von zwei bis maximal acht Häusern. Ergänzt werden diese Hausreihen durch eingeschobene Garagen und Garagenhöfe, die notwendig sind, um eine ausreichende Zahl an Garagen und Stellplätzen anbieten zu können.

Im südlichen Eingangsbereich beginnt eine der beiden Haupteerschließungen ausgehend von der Sandgasse und verläuft von dort aus Richtung Bahnlinie. Zwischen dieser Erschließungsstraße und dem Grundstück der Polizei befinden sich drei längere Reihenhauszeilen mit jeweils sieben bzw. acht Einheiten, die parallel zur Sandgasse verlaufen. Auf gleicher Höhe verlaufen die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Reihenhäuser parallel zur Fahrbahn. Weiter Richtung Bahnlinie wechselt die Stellung der Reihenhäuser allerdings wieder und es schließen sich kürzere, private Stichstraßen an, die dazu dienen jeweils drei Reihenhäuser zu erschließen.

Entlang der vorhandenen Bahnlinie sind ebenfalls Reihenhäuser vorgesehen, die alle parallel zur Bahnlinie liegen und tlw. um wenige Meter versetzt gegeneinander angeordnet wurden, so daß sich hier ein relativ einheitliches Bild der parallel zur Bahn verlaufenden Erschließungsstraße ergibt. Zwischen der Straße und der Bahnlinie sind neben der noch zu errichtenden Lärmschutzwand auch die den Reihenhäusern zugehörigen Stellplätze und Garagenplätze vorgesehen.

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 Funktion Großauheims den Vorrang vor dort sinnvoller angesiedelten Nutzungen zu geben.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Wohngebiet der geplanten Bebauung entsprechend auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung des Plangebietes ist geprägt durch eine meist zwei-geschossige Bebauung. Die Umgestaltung des bisherigen Industriegebietes bietet die Chance, das Ortsbild in dieser wichtigen Lage entsprechend der angrenzenden Bebauung zu vervollständigen. Entsprechend sind die Geschößfestsetzungen für das Plangebietes ebenfalls mit max. zwei-geschossig vorgenommen worden. Um die Höhenausnutzung zusätzlich zu beschränken, ist hier für Gebäude mit Satteldächern (Dachneigung 35°-45°) eine Traufhöhenbeschränkung von 4,50m bzw. 7,00m vorgenommen worden. Bei den Pultdächern (Bereich B) wird die untere Traufhöhe auf 7,50m festgelegt. Die hier zulässige Dachneigung beträgt höchstens 25°.

## 5.02 Erschließung

### 5.02.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von zwei Seiten erschlossen. Zwei Zufahrten werden von der Sandgasse aus geschaffen und eine Zufahrt im Westen von der Curt-von-Arnim-Strasse. Weiterhin gibt es je eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Sandgasse und die Curt-von-Arnim-Straße sowie über die geplante Bahn-Unterführung an das nördlich gelegene Stadtquartier.

Es ist vorgesehen, das gesamte Planungsgebiet als „Verkehrsberuhigten Bereich“ auszuweisen, d.h. die Verkehrsflächen ohne spezielle Ausweisung von Gehwegen niveaugleich auszubauen. Parken ist somit nur auf dafür markierten Flächen zulässig.

Die Straßen erhalten Breiten von 5,5 und 7,0m. Insgesamt ist im Gebiet das Verhältnis von 1 Wohneinheit/ 2 Stellplätzen eingehalten. Zusätzlich sind ca. 39 öffentliche Stellplätze im Bereich der öffentl. Erschließungsstraßen und entlang der Bahnlinie vorgesehen.

Die weitere Erschließung erfolgt durch kurze private Stichstraßen, die ebenfalls als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 3,50m bzw. 4,50m vorgesehen sind.

Zur Reduzierung des Erschließungsflächenanteils mit gleichzeitiger Optimierung der Himmelsausrichtung der Gärten ist östlich des Polizeiareals ein 3,50m/ teilw. 5,50m breiter Verbindungs- und Erschließungsweg vorgesehen, der ebenfalls privat bleiben soll.

In der zentralen Quartiersmitte ist ein Platzbereich angeordnet, der Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten bietet.

Die öffentlichen Stellplätze werden durchweg mit wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster befestigt. Für die sonstigen Verkehrsflächen ist eine Kombination aus Asphalt und Betonsteinpflaster vorgesehen.

### 5.02.2 Ver- und Entsorgung

#### Gas-, Wasser-, Stromversorgung

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

Ebenso ist die Stromversorgung des Gebietes durch die Stadtwerke Hanau gesichert.

Die erforderlichen Standorte für Trafostationen und eine Gasregelstation wurden im Vorfeld abgestimmt und sind im Plan gekennzeichnet.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem in den vorhandenen Mischwasserkanal der Sandgasse. Kanalanschlüsse in die Curt-von-Arnim-Straße sind nicht erforderlich.

Vom Tiefbauamt der Stadt Hanau wurde mitgeteilt, dass eine den Anforderungen entsprechende Abwasserentsorgung, auch ohne Regenrückhaltung, in jedem Fall gewährleistet ist, sofern die Gesamtversiegelung bzw. die einleitende Fläche gemäß Abstimmung mit dem Tiefbauamt nicht größer ist als 46,58% des gesamten Grundstückes. Diese Anforderung wurde im vorliegenden Plan berücksichtigt.

Die notwendigen hydraulischen Berechnungen und Nachweise liegen vor und sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in jedem Fall zu versickern. Ausgenommen hiervon sind, bedingt durch die geringen Grundstücksgrößen, jedoch die Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen, Carports und Geräteräume.

Im vorliegenden Gutachten des Büros ARCADIS zum Thema Untergrunderbau und Versickerungsfähigkeit wird entsprechend dargestellt, daß für eine Versickerung von Niederschlagswasser insgesamt ungünstige Verhältnisse herrschen.

Aufgrund dieser ungünstigen Bodenverhältnisse wäre mit sehr großen Längen der Sickeranlagen und sehr langen Entleerungszeiten des Systems zu rechnen. Letzteres könnte insbesondere bei kurz aufeinander folgenden stärkeren Niederschlagsereignissen zu Überflutungen führen. Bei gleichzeitigem Zusammentreffen von Starkniederschlägen und hochstehendem Grundwasser könnte somit praktisch kein Niederschlagswasser durch das System aufgenommen werden.

Darüber hinaus muß bei einer Rigolenversickerung zur Kontrolle und Wartung, bis hin zum notwendigen Bodenaustausch, auch die Zugängigkeit gewährleistet sein. Somit kommt auch aus diesem Grund diese Form einer Entwässerung nicht in Frage, weil keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

Für den Fall der Schachtversickerung wird darauf hingewiesen, daß bei Einbindung der Schachtsohle in die gut durchlässigen Kiese und Sande die geforderte ungesättigte Zone von  $l_s=1,5$  m unterhalb der Schachtsohle aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht einzuhalten ist. Dies ist bereits für mittlere Grundwasserstände gegeben.

In Abwägung der ökologischen Belange, eine städtebaulich vertretbar "dichte Bauweise" mit einhergehendem geringem Flächenverbrauch zu erzielen, wurde hier im Gegensatz zu einer offenen Bauweise mit wesentlich größerem Flächenverbrauch durch Mulden, Gräben, Retentionsbecken etc. einer verdichteten Bauweise der Vorrang gegeben.

In jedem Fall wird den Bauherren empfohlen und auch von Seiten des Bauträgers angeboten, für die Regenwassernutzung entsprechende private Sammelanlagen (Zisternen) zu errichten bzw. einzubauen, wobei der jeweilige Überlauf aus vorgenannten Gründen zwingend an die Kanalisation anzuschließen ist.

### 5.03 Landschaftsplan, Grün- und Freiflächenkonzept

#### 5.03.1 Allgemeines, Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet war vom Bestand her zu rund 63% versiegelt, so daß es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer deutlichen Verbesserung der grünräumlichen Situation kommt. Der vorgesehene Versiegelungsgrad beträgt ca. 47 %.

Die Grüngestaltung des Quartiers ist durch straßenbegleitende Baumreihen sowie einen durch Bäume eingerahmten Platzbereich, der auch als Spielfläche für Kinder ausgelegt ist, gekennzeichnet.

Vorhandener Baumbestand, der auf Grund des städtebaulichen Konzeptes nicht erhalten werden kann, wird entsprechend der naturschutzrechtlichen Regelungen im Gebiet durch Neupflanzungen ersetzt.

### 6. Bodenentsorgung

Im gesamten Planungsgebiet liegen durch die frühere Nutzung als Eisengießerei industrielle Rückstände im Boden vor.

Ein Entsorgungskonzept zur vollständigen Reinigung des gesamten Geländes ist erarbeitet und wurde dem Staatl. Umweltamt Hanau, bzw. dem Umweltamt der Stadt Hanau zur Überprüfung und Zustimmung vorgelegt.

Zwischenzeitlich liegen von diesen Stellen positive Stellungnahmen vor und werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

7. Bodenordnung

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Zuordnung der zukünftigen öffentl. Flächen bzw. Einrichtungen geregelt.

Aufgestellt, 03.11.2000

Kind und Rausch  
Görresstraße 2  
36041 Fulda