

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 A „Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 Marienhütte“

Inhalt

1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 1.01 Lage im Stadtgebiet
 - 1.02 Geltungsbereich
 - 1.03 Begründung der Abgrenzung
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

1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.01 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hanau und befindet sich relativ zentral im Stadtteil Großauheim. Es wird begrenzt durch die Eisenbahntrasse, die Curt-von Arnim-Straße und die Sandgasse. Die Größe beträgt ca. 4,7 ha.

1.02. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Marienhütte“ und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die Bahnlinie Hanau – Aschaffenburg

Im Nordwesten durch die Curt-von-Armin-Straße und die südöstliche Begrenzung des Flurstückes 215/15

Im Südwesten durch die Sandgasse

Im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung des Flurstücks 734/5

Er umfaßt des weiteren nordöstliche Teilbereiche der Flurstücke 734/5 und 724/2 sowie das Flurstück 719/2 (vollständig) und einen nordwestlichen Teilbereich des Flurstückes 116/3 (alle Flurstücke Flur 94, Gemarkung Großauheim).

1.02 Begründung der Abgrenzung

Der seit dem 7.12.2000 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Marienhütte“ soll hinsichtlich der Zulässigkeit von Gartenhütten geändert werden.

2. Gründe für die Planaufstellung

Am 7.12.2000 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Marienhütte“ rechtskräftig und zwischenzeitlich auch realisiert. Ein Großteil der Bevölkerung der neuen Wohnquartieres sind junge Familien. Es zeigt sich, dass sowohl für die Gartengeräte als auch für die Fahrzeuge wie Dreiräder, Bobby Cars, Roller und Fahrräder keine ausreichenden Unterbringungsmöglichkeiten bestehen. Eine Initiative von Eigentümern beantragte, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Errichtung von Gerätehütten in den Gärten zulässig wird. Durch die vorgesehene Änderung der Zulässigkeit von Gerätehütten werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Für die Änderung wird daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Von dem Umweltbericht wird abgesehen.

Städtebauliche Ziele:

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll den Wunsch der Bewohner nach Unterbringungsmöglichkeiten gefolgt werden, andererseits jedoch durch die Begrenzung des Bauvolumens die nachbarschaftlichen Interessen und die Gesamtwirkung des Gebietes berücksichtigt werden.

3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

3.01 Raumordnungs- und Landesplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen.

3.02 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Rhein-Main Bearbeitungsstand 2003 ist das Gebiet als Wohnbaufläche – bebautes Gebiet dargestellt.

4. Bestandsbeschreibung

Mittelpunkt des neuen Wohnquartieres ist der im Zentrum gelegene Quartiersplatz. Um den Platz herum schließen sich in nördlicher und östlicher Richtung Flächen mit Doppelhäusern an. Daran schließen sich Richtung Norden, Westen und Süden

Reihenhausgrundstücke an. Entlang der Bahnlinie befinden sich ebenfalls Reihenhäuser. Einige Häusergruppen sind nicht unterkellert, für diese wurden bei Antrag Befreiungen für Kellerersatzräume erteilt. In einem Fall wurde eine Abrißverfügung für eine ohne Genehmigung errichtete Gartenhütte ausgesprochen.

5. Planinhalt/Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Marienhütte“ werden dahingehend ergänzt, dass in den Gärten (nicht überbaubare Flächen) Gerätehütten mit einer Grundfläche von maximal 7 m² und einer maximalen Höhe von 2,4 m zulässig sein werden. Die Gerätehütten sind nur in einfacher Holzbauweise zulässig. Die Größe der zulässigen Gerätehütten und die Festsetzung des Pultdaches orientieren sich an den als Kellerersatzräume über Befreiungen genehmigten, bereits vorhandenen Hütten, wobei die geringere Flächengröße von 7 m² zugrunde gelegt wurden (in einigen Fällen wurden Kellerersatzräume auch bis 10 m² Grundfläche genehmigt). Dadurch soll die bauliche Wirkung der Gerätehütten etwas gemindert werden.
Die Grundstücksflächen sind z.T. so geschnitten, dass für diese Gerätehütten die Einhaltung der Abstandsflächen nicht möglich ist. Daher wird gemäß § 6 Abs. 11 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO die Zulässigkeit der Gerätehütten ohne Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze ermöglicht. Nach § 6 Abs. 10 HBO alleine wäre ein untergeordnetes Gebäude bis zu 5 m² grenzseitiger Wandfläche zur Unterbringung von Fahrrädern und Kinderwagen unmittelbar an der Nachbargrenze zulässig, jedoch nur zu einer Grenze. Über die getroffene Festsetzung sind Gerätehütten zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern usw. grenzseitig zu zwei Nachbargrundstücken zulässig.

Für die farbliche Gestaltung gilt weiterhin die Festsetzung des VEP 6, wonach die Nebenanlagen in der Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen sind.

Es ist jedoch zu sehen, dass die derzeit großzügig wirkenden Gartenbereiche durch die Gerätehütten beeinträchtigt werden. Diese relative Großzügigkeit war durch die Festsetzung des VEP Nr. 6 „Marienhütte“ gewünscht. Mit der Änderung und den dann zulässigen Gerätehütten wird diese Großzügigkeit aufgegeben, Beeinträchtigungen der Nachbargärten und der Gesamtwirkung des Gebietes sind gegeben. In Abwägung mit den Bedürfnissen der Bewohner nach Abstellmöglichkeiten wird der Erleichterung der praktisch-alltäglichen Bedürfnisse der Anwohner gegenüber der gestalterisch-konzeptionellen Wirkung der Gesamtanlage und Beeinträchtigungen der Nachbargärten der Vorzug gegeben.