

I.

Begründung

zum Bebauungsplan "Karl-Marx-Straße/Breitscheidstraße"

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen für die notwendige städtebauliche Neuordnung und Sanierung der Grundstücksflächen nord- und südlich der Lamboystraße geschaffen werden. Hierbei sind verkehrstechnische Folgerungen zu berücksichtigen, die sich aus der Unterführung dieser Straße unter die Bahnlinie ergeben. Ausserdem sollen neue Vorstellungen hinsichtlich einer Gestaltung des Unterführungsbereiches, die mehr Rücksicht auf den Fußgänger nimmt, planerisch festgelegt und im Zuge der derzeitigen Baumaßnahmen realisiert werden.

Das städtebaulich zu ordnende und zu sanierende Gebiet nördlich der Unterführung befindet sich überwiegend im städtischen Eigentum. Seine bauliche Substanz besteht aus 4 im städtischen Eigentum stehenden zweigeschossigen Gebäuden mit Notunterkünften; hinzu kommt die überalterte Substanz der Anwesen der BAUGESELLSCHAFT Berliner Straße Nr. 5, 7 und 9 und auf den im Privatbesitz befindlichen Grundstücken Berliner Straße Nr. 1 und 3 sowie ein privates Behelfsheim. - Im Interesse einer weiterschauenden Planung war es ratsam, auch die privaten Anwesen in die Neuplanung einzubeziehen.

Als Folge der Unterführung der Lamboystraße kann das vorgenannte Gebiet künftig nur noch von Norden her über die Berliner Straße angefahren werden. Seine weitere Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute derzeitige "Umleitungsstraße" (Flurstück 415/61), über eine in Verlängerung des städtischen Straßenflurstücks 564/32 geplante und eine parallel zur Bahnlinie führende Straße, die in einem Wendekreis endet. Von hier aus können auch die Anwesen Karl-Marx-Straße Nr. 8, 10, 12 und 14 angedient werden, wenn diese Straße später einmal unter die Bahnlinie unterführt werden sollte.

Die zu bebauenden Flächen (s. Gebiete A und B) wurden als reine Wohngebiete festgesetzt mit 4- und 8-geschossigen Gebäuden sowie einem Hochhaus bis zu 12 Geschossen. Den voraussichtlich etwa 180 Wohneinheiten steht ein ausreichendes Angebot an Park- und Einstellplätzen gegenüber, dessen Schwerpunkt in Form einer Parkpalette an den Eingang zum Neubaugebiet und an die Nordseite der dortigen Gebäude gelegt wurde. Großzügige Durchgrünung mit Spielmöglichkeiten für Kinder und

*) Die Gebäudehöhe dieses Hochhauses wurde gem. dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung von 3.12.73 auf maximal 30,50 m bzw. auf 11 Geschosse als Höchstmaß reduziert.

- II -

Erholungsplätzen für Erwachsene sind kennzeichnend für das neue Wohngebiet, das gegen den Bahnkörper durch einen etwa 10,00 m breiten Baum- und Gehölzstreifen abgeschirmt werden soll.

Die vom Dezernat 44 der Bundesbahn in Arbeitsbesprechungen geforderte Erweiterungsmöglichkeit der Gleisanlage (S-Bahn) sowie eine Fußgänger Verbindung zu der vorgesehenen Gleisunterführung wurden berücksichtigt. Hierbei wurde das Gelände der Bundesbahn zur besseren Übersicht nachträglich in den Bebauungsplan einbezogen.

Als Maß der baulichen Nutzung in diesem reinen Wohngebiet wurden Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,20 sowie Geschosflächenzahlen von 1,25 und 1,40 festgesetzt. Die Voraussetzungen zur Überschreitung der Geschosflächenzahlen gemäß § 17, Abs. 8 und 9 der Baunutzungsverordnung können als gegeben angesehen werden, zumal auch die Grünfläche entlang der Bahnlinie den Grundstücksflächen zugerechnet werden kann.

Hauptgegenstand der Neuordnung und Sanierung im Gebiet südlich der Unterführung ist das Grundstück der Milchzentrale Hanau/Unterreichenbach eGmbH und das im Eigentum der Stadt befindliche Gelände "ehemalige Rote-Kreuz-Straße", das vom Bund als Eigentümer der dortigen Wohnunterkünfte (früheres Heeresbekleidungsamt) angepachtet ist. Hinzu kommen zwei Privatgrundstücke mit veraltetem Baubestand und einem 1-geschossigen Laden an der Lamboystraße, die in die Neuplanung einbezogen wurden.

Die Milchzentrale Hanau, die seit dem Bau der Unterführung der Lamboystraße auf eine provisorische Einfahrt an der Kleiböhmerstraße angewiesen ist, soll künftig durch Verlängerung der Breitscheidstraße eine einwandfreie Anbindung an das Straßennetz erhalten. Hier bietet sich eine Grundstücksneuordnung an, wobei der südlich der neuen Straße verbleibende städtische Grundstücksteil der Milchzentrale zugeschlagen wird und die Stadt eine an die ehemalige Lamboystraße angrenzende Fläche erhält. - Das Grundstück der Milchzentrale liegt im Gewerbegebiet, für das Gebäudehöhen bis zu 3 Geschossen sowie eine Grundflächenzahl 0,8 und eine Geschosflächenzahl 2,0 als Höchstmaß gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wurden.

- III -

Für das städtische Grundstück und die Privatgrundstücke Lamboystraße Nr. 6 und 10 ist eine lebhaft gegliederte Bebauung vorgesehen, die einen Kontrast zur Randbebauung dieser Straße bildet; sie soll gleichzeitig die südlich gelegenen älteren Gebäude abdecken. Zwischen beiden Grundstückskomplexen führt eine öffentliche Fußgängerverbindung, die Lamboy- und Breitscheidstraße verbindet.

Der Planentwurf weist das städtische Grundstück als allgemeines Wohngebiet aus (s. Gebiet C). Er sieht dort 3- und 4-geschossige Gebäude sowie ein Hochhaus bis zu 14 Geschossen* vor, die von einer Grünanlage mit Kinderspielplatz umgeben sind und etwa 90 Wohneinheiten enthalten werden.

Die Andienung erfolgt über eine Stichstraße, die an die Breitscheidstraße angebunden werden soll. Eine Parkpalette mit ca. 90 Stellplätzen kann dem Grundstück zugeordnet werden.

Auf den Privatgrundstücken Lamboystraße Nr. 6 und 10 (s. Gebiete D und E) wurde eine 2-, 4-, 6- und 7-geschossige Bebauung innerhalb eines Mischgebietes festgesetzt (Flurstücke 13/6, 12/4 und 12/5 der Flur GG). Da im Hinblick auf die Verkehrsverhältnisse am Ende der Unterführungsrampe eine Zufahrt von der Lamboystraße zu den vorgenannten Grundstücken nicht vertretbar ist, muß auf einem Nachbargrundstück eine Fläche festgesetzt werden, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 13/6 (Lamboystraße Nr. 6) zu belasten ist. Nach dem Grundstückszuschnitt bietet sich diese Zufahrt an der Breitscheidstraße an.

Für das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene städtische Grundstück wurde eine Grundflächenzahl 0,25 und eine Geschosßflächenzahl 2,0 festgesetzt. Für die im Mischgebiet liegenden Privatgrundstücke gelten die Grundflächenzahlen 0,45 und 0,35 sowie die Geschosßflächenzahl 2,10. - Die Voraussetzungen zur Überschreitung der zulässigen Maße der Grundflächen- und Geschosßflächenzahlen können auch hier als gegeben angesehen werden aus folgenden Gründen:

Mit der vorgesehenen hochgezogenen Bebauung werden wünschenswerte städtebauliche Akzente gesetzt. Das Gebiet um den Nordbahnhof mit seiner hervorragenden Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz macht eine städtebauliche Verdichtung sinnvoll. Die Schaffung von Andienungsmöglichkeiten über Seitenstraßen entspricht den Erfordernissen der dortigen Verkehrssituation und mit den in Zeichnung und Text festgesetzten Park- und Einstellplätzen wird den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs entsprochen.

*) Die Gebäudehöhe dieses Hochhauses wurde gem. - IV - dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung von 3.12.73 auf max. 32,50 m bzw. auf 11 Geschosse als Höchstmaß reduziert.

Weiterer Gegenstand der Planung ist der Unterföhrungsbereich der Lamboysstraße. Die Böschungen dieser Straßenunterföhrung sollen abgeflacht und als Grünanlage gestaltet werden. So können die Bürgersteige, die üblicherweise die Fahrbahn begleiten, so weit wie möglich -im Interesse der Fußgänger- durch diese Anlage hindurchgeföhrt werden. Ausserdem wurden Wegeverbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten ausgewiesen, so daß die neuen Grünanlagen zur Hebung der dortigen Wohnlage beitragen. Eine Fußgängerbrücke über die stark frequentierte Straßenunterföhrung verbindet die Gebiete beiderseits der Lamboysstraße. Hierbei sind 2 Treppenaufgänge erforderlich, von denen der an der Nordseite gelegene solange auch als Aufgang zu den Bahnsteigen des Nordbahnhofs dienen soll, bis die von der Bundesbahn im Brückenwiderlager vorgesehene Treppe nach dem Bau eines 3. Gleises gebaut wird.- Weitere Merkmale der Planung im dortigen Bereich sind eine überdachte Omnibushaltestelle auf der Südseite der Unterföhrungsrampe sowie eine nahe dem Bahnsteigaufgang gelegene, in die Böschung eingeschobene öffentliche Bedröfnisanstalt und zwei größere Kioske. Letztere, die als Ersatz für wegfallende Kioske gedacht sind, können von der angrenzenden Parkfläche aus angedient werden.

Seitens des Tiefbauamtes wurden die Kosten für Straßen- und Kanalbau sowie für die vorgesehene Böschungsgestaltung und den Fußgängersteg mit etwa DM 1.450.000,- veranschlagt. Ein Teil dieser Kosten wird durch Erschließungsbeiträge abgedeckt.