B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 4.7 - Ecke Kopernikusstraße/Posener Straße

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan enthält eine Teiländerung und Fortentwicklung des Bebauungsplanes 'Burgallee' für das Gebiet 'Kopernikusstraße/Posener Straße'.

Veranlassung ist die Schließung der Baulücke an der Ecke Kopernikusstraße/Posener Straße durch eine 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung anstelle des ursprünglich vorgesehenen 12-geschossigen Hochhauses.

Ausschlaggebend sind folgende Gesichtspunkte :

- a) Die 3- und 4-geschossigen Baukörper fügen sich besser in die Umgebung ein als der 12-geschossige Baukörper.
- b) Die städtebauliche Einheit des Gebietes wird durch die Schließung der Baulücke erzielt.
- c) Eine Bebauung mit dem ursprünglich geplanten Hochhaus ist wegen der fehlenden Förderungs-
möglichkeit mit öffentlichen Mitteln im sozialen Wohnungsbau auf lange Sicht ausgeschlossen. Das Grundstück bliebe unbebaut.
- d) Die geplante Änderung trägt den heute vorherrschenden Wohnbedürfnissen in stärkerem Umfang Rechnung.

Für das Gebiet der Stadt Hanau besteht zur Zeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Zwischen dem bereits erstellten Entwurf und der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bestehen jedoch keine Abweichungen.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden weder Veränderungen in der Verkehrserschließung noch in der Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

Der Eigentümer des betroffenen Geländes beabsichtigt darauf Wohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues zu errichten. Die Baumaßnahmen sollen 1978 begonnen werden.

Dies ist jedoch nur nach Änderung des bestehenden Bebauungsplanes möglich. Die geplanten Baumaßnahmen sind im Rahmen der Konjunkturförderung für die Sicherung bestehender oder die Schaffung neuer Arbeitsplätze von erheblicher Bedeutung.

2. Entwurf

Das Baugebiet 'Reines Wohngebiet' dient dem Bau öffentlich geförderter Sozialwohnungen, wobei eine 3- bis 4-geschossige Bebauung erfolgen soll, um eine wirtschaftlich vertretbare Dichte im Verhältnis Einwohner/Grundstücksfläche zu erzielen.

Es sind vorgesehen:

2 Wohngebäude 3-geschossig mit insgesamt 24 WE

1 " 4-geschossig mit insgesamt 16 WE

Einstellplätze für 37 PKW

Garagen für 10 PKW

Der Einwohnerzugang wird mit ca. 100 angenommen. Auf den Grundstücksflächen kann ein Kleinkinderspielplatz in der erforderlichen Größe untergebracht werden.

3. Erschließung

Das Baugebiet ist voll erschlossen. Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Straßen sind hergestellt. Es sind lediglich die Bürgersteigflächen noch zu befestigen. Der Verkehr kann über die Kopernikusstraße und Posener Straße abgewickelt werden. Für die Fußgänger besteht auch eine Verbindung über die Leibnizstraße.

4. Kosten

Die Kosten bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

Das Maß der baulichen Nutzung verändert sich durch die Bebauungsplanänderung wie folgt :

GRZ von 0,3 auf 0,25
GFZ unverändert 1,0