

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan ' In den Türkischen Gärten' der Stadt Hanau

(zugestimmt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.7.1977)

1.0 Allgemeines

Die Stadt Hanau beabsichtigt, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet nördlich des Schloßgartens die planerischen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der dortigen Grundstücksflächen zu schaffen.

Die bauliche Substanz des städtebaulich zu ordnenden Gebietes besteht zum Teil aus älteren zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen, die teilweise dem Wohnen, aber auch einer gemischten Nutzung dienen.

Das Plangebiet umfaßt ca. 8 ha mit einer Bruttokaufäche von ca. 3,5 ha und einer Park- u. Gartenanlage und Wasserflächen von ca. 4,5 ha. Es liegt nördlich der Innenstadt zwischen dem Grünzug Schloßgarten und der Kinzig an einem Teilstück des innerstädtischen Ringes. Es ist eine Bebauung der örtlichen Struktur entsprechend in offener und geschlossener Bauweise vorgesehen.

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt :

- | | |
|-----------|---|
| IM WESTEN | durch die Kinzigstraße und die Wegeparzelle 108/15 der Flur SS |
| IM NORDEN | durch das nörliche Kinzigufer |
| IM OSTEN | durch die angeschnittenen Flurstücke 608/78, 612/78 und 513/83 sowie den Flurstücken 83/5, 85/13, 85/12, 83/12 und dem angeschnittenen Flurstück 85/23 der Flur SS und der Corniceliusstraße. |
| IM SÜDEN | durch die Hainstrasse (Eugen-Kaiser-Straße) |

2.0 Entwurf

Die zu bebauenden Flächen nördlich der Straße In den Türkischen Gärten sind als Allgemeines Wohngebiet und der Bereich zwischen der Hainstraße und In den Türkischen Gärten als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt. An der Hainstraße ist außerdem eine Gemeinbedarfsfläche für ein Verwaltungsgebäude des Hess. Straßenbauamtes ausgewiesen.

In dem Allgem. Wohngebiet (WA) ist eine Bebauung mit max. 2- bzw. 3 Geschossen, zusätzlich einem zurückgesetzten Dachgeschoß, geplant.

Im Mischgebiet (MI) entlang der E-Kaiser-Str. ist im Anschluß an die aufgelockerte Struktur des Stadtbades eine als Höchstgrenze 3-geschossige, gegenüber dem Freiraum Schloßgarten eine 5-geschossige und zur Corniceliusstraße 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Mit dieser differenzierten Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, daß eine abgestufte Bebauung an der Nahtstelle zwischen Stadtgraben, Stadtbad und Kinzig und gegenüber dem innerstädtischen Grünzug entsteht. Im übrigen Mischgebiet ist eine max. 3-geschossige Bebauung entsprechend der örtlichen Struktur festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung haben grundsätzlich die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung Gültigkeit.

Im Norden des Geltungsbereiches weist der Bebauungsplan eine Park- und Gartenanlage aus, die diese private Parkanlage 'An der krummen Kinz' von jeglicher Bebauung freihalten und als Grünbereich erhalten soll.

Die Ein- und Ausfahrt zu oder von den Grundstücken an der E-Kaiser-Str. ist im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt. Die Anbindung der dortigen Grundstücke an den ruhenden Verkehr (Einstellplätze) ist über die Nebenstraße vorgesehen. Mit dieser Festsetzung soll die E.-Kaiser-Straße als Teilstück des innerstädtischen Ringes durch die geplante Bebauung keine zusätzliche Belastung erfahren.

Der Einmündungsbereich des Mühlgrabens in die Kinzig verfügt über keine Hochwassersicherung. Wegen der häufig auftretenden Überflutungen des Geländebereichs am Mühlgraben, in dem sich auch Wohngrundstücke befinden, soll dieser Mangel behoben werden.

Der Bebauungsplan sieht entsprechende Festsetzungen vor.

3.0 Einwohner

Das Gebiet wird zur Zeit von rd. 300 Einwohnern bewohnt. Durch die im Entwurf vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten kann sich die Zahl um 50 - 100 erhöhen.

Die Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe bzw. durch die Lage zur Innenstadt optimal gesichert.

4.0 Erschließung

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Neuordnung eines vorhandenen Baubereiches handelt, sind die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Erschließungsstraßen vorhanden.

Für die Sicherstellung der Stromversorgung ist eine bei höherem Strombedarf erforderliche Trafostation in dem Bebauungsplan vorgesehen.

5.0 Kosten

Die voraussichtlich entstehenden Kosten für die Schließung der Lücke des Hochwasserdammes an der Einmündung des Mühlgrabens in die Kinzig werden sich auf ca. DM 50.000,-- belaufen.