

Bebauungsplan Nr. 78
" Südlich der Aschaffen-
burger Straße"

II. Begründung:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 31.10.1988 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für den Bereich zwischen der Aschaffenburger Straße, der Bahnlinie Hanau-Friedberg und der amerikanischen Wohnsiedlung einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde der für diesen Bereich seit dem 02.10.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25.1 "Aschaffenburger Straße" aufgehoben.

Da gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan eine geänderte Art der Nutzung vorgesehen ist und darüber hinaus eine Verkehrsanbindung an die Aschaffenburger Straße ermöglicht werden soll, ist es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern (s. dazu Erläuterungsbericht zur 14. Änderung).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|--------------|--|
| Im Nordosten | von der Rampe zur Fuß- und Radwegbrücke über die B 43 und der südlichen Begrenzung der Aschaffenburger Straße. |
| Im Südosten | von der Westgrenze der südlich der Aschaffenburger Straße liegenden amerikanischen Wohnsiedlung |
| Im Südwesten | von einer Linie, die 10 m parallel zur Böschungsoberkante der Eisenbahnlinie Hanau - Friedberg verläuft. |

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in einem Dreieck, das aus der Aschaffenburger Straße und ihrer Verknüpfung mit der Bundesstraße 8 sowie der Bahnlinie Hanau - Friedberg gebildet wird, wobei die amerikanische Wohnsiedlung die Grenze im Südosten darstellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,5 ha und ist weitgehend eben.

2.3 Derzeitige Nutzung

Im Südosten des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und eine Sozialstation der Stadt Hanau.

Westlich davon liegen gärtnerisch genutzte Flächen, an die sich brachliegendes Gelände anschließt.

Das Grundstück Aschaffener Straße 44, das zur Zeit noch von der Bundesstraße aus erschlossen wird, diente ehemals als Standort für eine Tankstelle an der freien Strecke. Zwischenzeitlich wurden hier mehrfach Umnutzungen vorgenommen, wobei derzeit in dem Gebäude ein Versicherungsbüro, eine Gaststätte und ein Autohändler untergebracht sind.

2.4 Sonstige Vorgaben

2.4.1 Vegetation

Im Bereich der Garten- und Grabelandfläche ist die für diese Nutzung typische Flora anzutreffen.

Die Brachflächen im östlichen Teil des Plangebietes sind durch Wiesenflächen mit einem geringen Anteil an Anflughölzen gekennzeichnet. Die ökologische Bedeutung wird in der von der Stadt Hanau erstellten Biotopkartierung als gering eingestuft.

2.4.2 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind mehrere Hauptversorgungsleitungen von unterschiedlichen Trägern vorhanden. In den Textfestsetzungen und der Zeichnung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen und Darstellungen vorgenommen, die die Zugänglichkeit durch ein Leitungsrecht sichern.

2.4.3 Wasserschutzzonen

Hydrogeologisch betrachtet gehört das Plangebiet zum Einzugsgebiet des Wasserwerkes Leipziger Straße der Stadtwerke Hanau. Es liegt zwischen 300 und 800 m von dem nächstgelegenen Brunnen entfernt.

Obwohl das Planungsgebiet bisher nicht in das festgesetzte Wasserschutzgebiet eingezogen ist, sollten zum Schutz des genutzten Grundwassers Baumaßnahmen nach den geltenden DWGW-Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Zone III), I. Teil (Arbeitsblatt W 101, Februar 1975) erstellt werden. Entsprechende Hinweise sind in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (I 1.06).

Das Plangebiet liegt weder in einem rechtskräftigen noch in einem geplanten Heilquellen Schutzgebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

2.4.4 Abwasserbehandlung

Das Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan, der dem Wasserwirtschaftsamt Hanau zur Prüfung vorliegt, enthalten. Die Prüfung ist abgeschlossen, der Generalentwässerungsplan liegt dem RP-Darmstadt zur Genehmigung vor. Nach telefonischer Auskunft (Amt 66) soll die Genehmigung demnächst vorliegen. Demnach ist der Anschluß an die vorhandene Kanalisation möglich und damit die Entsorgung in der Gruppenkläranlage Hanau gewährleistet.

Sofern aus hydraulischen Gründen Maßnahmen an der bestehenden Kanalisation erforderlich sind oder für das neue Baugebiet Rückhalteanlagen ausgeführt werden müssen, erfolgt dies im Rahmen der Sanierung bzw. beim Neubau der Kanäle.

Im Generalentwässerungsplan sind die hydraulischen Belastungen aus dem Baugebiet generell berücksichtigt, die Bauentwürfe gemäß § 44 HWG werden nach Abschluß des Bauleitverfahrens, rechtzeitig vor den eigentlichen Erschließungsmaßnahmen dem WWA zur Prüfung vorgelegt.

2.4.5 Wasserversorgung

Der Anschluß des Baugebietes an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Hanau GmbH ist grundsätzlich möglich bzw. teilweise schon erfolgt.

Trassen für die Wasserversorgungsleitungen sind vorgesehen. Vorhandene Wasserleitungen sind in ihrem Bestand zu schützen.

Ist eine Umlegung erforderlich, gehen diese Kosten gemäß § 7 des Konzessionsvertrages zu Lasten der Stadt Hanau.

Gemäß dem derzeit vorliegenden Bebauungsplan ist die notwendige Wassermenge und der Druck für eine ausreichende Versorgung gesichert.

Eine ausreichende Löschwassermenge für den Grundschutz gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, wird zur Verfügung gestellt.

Für einen speziellen Objektschutz müssen gesonderte Maßnahmen ergriffen werden. Hierbei richtet sich die Ausführung ebenfalls nach v.g. Regelwerk sowie der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20. Juni 1980 und den ergänzenden Bestimmungen der Stadtwerke Hanau GmbH.

Die Wasserförderung der Stadtwerke betrug in den letzten Jahren rund 7,0 Mio m³/a, das sind ca. 83 % des bewilligten Wasserrechts von 8,421 Mio m³/a. Weitere 1,5 Mio m³/a werden vom Wasserverband Kinzig und dem Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach bezogen.

Die Wasserversorgung von zusätzlich ca. 30 Einwohnern ist infolge der Wasserrechte, der Bezugsverträge und den vorhandenen technischen Anlagen somit gesichert.

3.0 Entwurf

3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

Ziel der Bebauungsplanung ist die Erschließung des Planbereichs von der Aschaffenburger Straße.

Der seit dem 02.10.1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25.1 "Aschaffenburger Straße" sah die Erschließung dieses Gebietes über die Limesstraße und eine geplante Bahnunterführung vor.

Als Folge einer solchen Verkehrsführung würde sich eine noch stärkere Verkehrsbelastung für das Freigerichtviertel ergeben, da der gesamte Gewerbeverkehr zwangsläufig durch dieses Viertel fahren müßte.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 78 "Südlich der Aschaffenburger Straße" kann für das Wohngebiet eine verträgliche Lösung geschaffen werden.

Die im Planbereich vorhandenen städtischen Wohnungen und die Sozialstation sollen längerfristig an anderen Standorten im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

Bis zur Realisierung dieser Umsetzung ist zum Schutz der Sozialwohnungen vor Verkehrslärm die Errichtung eines mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwalles vorgesehen. Da die geplante Anbindung an die Aschaffenburger Straße zum Teil über einen vorhandenen, zur Wohnanlage gehörenden Bolzplatz geführt wird, muß dieser auf eine angrenzende Fläche verlegt werden.

Die als Gärten genutzten Grabelandflächen sollen nicht mehr auf Dauer verpachtet, sondern entsprechend dem Bedarf an Gewerbegrundstücken aufgelöst werden.

3.2 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die Aschaffenburg Straße soll gegenüber dem vorhandenen Nordtor der amerikanischen Siedlung als Vollkreuzung ausgebildet werden.

Von dieser Anbindung aus kann eine Straße parallel zur Aschaffenburg Straße hinter dem Grundstück Nr. 44 geführt werden; sie endet schließlich in einem Wendehammer.

Die übrigen Flächen werden über Stichstraßen oder Schleifen erschlossen. Insgesamt läßt das Erschließungssystem eine schrittweise Verwirklichung des Bebauungsplanes zu.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der zur Zeit gärtnerisch genutzte Bereich sowie die Flächen der Wohnbebauung mit Sozialstation sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Insbesondere die Wohnnutzung ist für die Lage zwischen einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße und einer Bahnlinie nicht geeignet. Auch die Isoliertheit im Gesamtstadtgebiet spricht dagegen, das Wohnen an diesem Standort fortzuentwickeln. Die vorhandenen Gebäude können umgenutzt bzw. durch gewerbliche Neubauten ersetzt werden.

Die künftige Bebauung muß dabei an den anderen Nutzungen in diesem Bereich orientiert sein. So ist, um Belästigungen zu verhindern, in Nachbarschaft zu den Wohngebäuden der amerikanischen Siedlung das Gewerbegebiet insoweit eingeschränkt, als nur solche Betriebe errichtet werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da, wie bereits oben dargestellt, die Eignung des Gebietes im gesamten Bereich für das Wohnen nicht besteht, sind darüber hinaus die nach § 8 (3) Nr. 1 als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleitern und -inhaber dahingehend eingeschränkt, daß pro Betrieb und Grundstück lediglich eine Wohnung errichtet werden kann.

Aus diesem Grund sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes als sonstige Gewerbebetriebe sowie die nach § 8 (3) Nr. 2 als Ausnahme zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Um die zur Zeit noch vorhandenen und erst längerfristig auszulagernden Wohngebäude vor Lärm, insbesondere in den Nachtstunden zu schützen, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, die nach § 8 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe zulässig wären, ausgeschlossen.

Bezüglich der Grundflächenzahl sind nicht die Höchstwerte der BauNVO, sondern niedrigere Werte vorgesehen. Durch diese Festsetzung soll eine Auflockerung des Gebietes ermöglicht werden, die aber gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks z. B. als Lagerfläche gewährleistet.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als Fläche für Stellplätze festgesetzt und kann künftig den Betriebsangehörigen der Fa. Dunlop und SP-Reifenwerke zur Verfügung stehen. Der an der Westseite der Birkenhainer Straße vorhandene Firmenparkplatz kann dann als Erweiterungsfläche für den Friedhof dienen und damit einen Ausgleich für die Neuversiegelung im Plangebiet darstellen.

Durch seine Lage, direkt an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße, trägt der Parkplatz zu einer Verkehrsberuhigung des Wohngebietes Freigericht bei. Die damit erreichte Reduzierung des Durchgangs- und Parksuchverkehrs sowie die Entlastung von der Parkplatzbelegung der Straße durch Betriebsangehörige im öffentlichen Raum bieten die Möglichkeit, durch entsprechende Neugestaltungen das Wohnumfeld zu verbessern und damit das gesamte Viertel aufzuwerten.

3.4 Städtebauliche Gestaltung

Entlang der Aschaffenburg Straße ist eine 10 m breite, nicht überbaubare Fläche vorgesehen, die zusätzlich mit einer Bindung zur Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen versehen ist. Damit soll vermieden werden, daß sich die "Rückseiten" der Gewerbegebiete gestalterisch negativ auf die vielbefahrene Ausfallstraße auswirken.

3.5. Landschaftsplanung

Die ökologische Beurteilung resultiert aus den Erhebungen im Rahmen des Landschaftsplanes vom 22.03.1990.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird aufgrund der derzeitigen Nutzung, Artenvielfalt und Lage des Gebietes relativ gering beurteilt. Trotzdem wird alleine durch die Beseitigung der Vegetationsdecke und der anstehenden Bodenversiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgen. Dieser Eingriff soll dadurch gemindert werden, daß folgende Maßnahmen erfolgen:

Entlang der Aschaffenburgener Straße ist ein 10 m breiter Streifen mit einer Bindung zur Bepflanzung vorgesehen, darüber hinaus an der östlichen Grenze zur amerikanischen Wohnsiedlung und als Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem als Fläche für Stellplätze festgesetzten Bereich jeweils ein Streifen von 5 m.

Die Vorgärten sind zu begrünen, und es ist je Grundstück nur eine Zufahrt anzuordnen. Durch diese Festsetzungen kann eine städtebauliche Aufwertung gegenüber den sonst tristen Gewerbegebieten erreicht werden.

Eine niedrigere als nach der BauNVO zulässige Grundflächenzahl sowie Festsetzungen über den zu begrünenden Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an das Merkblatt 11 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt können die Durchgrünung des gesamten Gebietes sicherstellen und den Versiegelungsgrad minimieren.

Festsetzungen über Mauer-, Fassaden- und Dachbegrünung können dafür Sorge tragen, daß die Aufheizung der bebauten Flächen gering gehalten wird.

Stellplatzanlagen und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Bereichen errichtet werden; beim Ausbau sind bituminöse Stoffe nicht zulässig, um die Wasserdurchlässigkeit nicht völlig zu unterbinden.

Um die Aufheizung der Flächen für Stellplatzanlagen zu verringern, sind Baumpflanzungen, insbesondere auch zwischen den Stellplatzgruppen, vorzusehen, soweit dies mit den vorhandenen Versorgungsleitungen vereinbar ist.

Festsetzungen über die Pflanzenauswahl können sicherstellen, daß nur standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher Verwendung finden, die der heimischen Tierwelt die ihnen entsprechenden Lebensbedingungen bieten.

Ein vollständiger Ausgleich kann hierdurch jedoch nicht erfolgen. Er soll dadurch erreicht werden, daß eine weitgehend vegetationslose Parkplatzfläche an der Birkenhainer Straße begrünt wird und als Erweiterungsfläche für den Hauptfriedhof dient. Die Umgestaltung dieser Fläche wird insbesondere einen Ausgleich für die Vogelwelt und das Kleinklima im städtischen Raum bieten. Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69.1 "Erweiterung Hauptfriedhof" hingewiesen!

1. Allgemeines

Am 30.01.1982 wurde der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Flächennutzungsplan und dessen Teilplan Landschaftsplan wirksam; der Beschluß zur 14. Änderung der Bauleitpläne erfolgte am 31.10.1988.

Ziel der Änderung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche zwischen der Aschaffenburgener Straße, der Bahnlinie Hanau-Friedberg, der amerikanischen Wohnsiedlung und der Verknüpfung der Bundesstraße 8 mit der Aschaffenburgener Straße.

Im Einzelnen sind folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan erforderlich:

1. Die im östlichen Teil des Änderungsbereiches dargestellte gemischte Baufläche und die Grünflächen, Spielplatz und Parkanlagen werden zu gewerblicher Baufläche.
2. Ein Teil der westlich dargestellten Grünflächen Verkehrsgrün und Parkanlage werden zu gewerblicher Baufläche.
3. Entlang der Bahnlinie ist ein Streifen Grünfläche Grünanlage vorgesehen, so daß hier eine Änderung der gemischten bzw. gewerblichen Baufläche notwendig ist.

2. Entwurf

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 78 "Südlich der Aschaffenburgener Straße" durchgeführt, so daß hinsichtlich der zeichnerischen Darstellungen und auf die Begründung weitgehend auf diesen Entwurf zurückgegriffen werden kann.

Flächennutzungen, die nicht durch den Bebauungsplan abgedeckt werden, sind am Bestand orientiert.

Die Art der Änderungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich aus den Beschreibungen auf Blatt 95554.14.14.02.1989 FNP- und LP-Änderung Nr. 14.