5. B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 910 "Marienhütte"
und Teiländerung des Bebauungsplanes 906.1 (Spitzenweg)
der Stadt Hanau, im Stadtteil Hanau-Groß-Auheim

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.
August 1976 und Novellierung vom 6. Juli 1979.

1.0 Allgemeines

Die Stadt Hanau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan, der vom Regierungspräsidenten in Darmstadt 1981 genehmigt worden ist.

Der FNP beinhaltet für das Plangebiet der ehemaligen Eisengiesserei "Marienhütte" die Ausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche (G).

Die Ausweisung widersprach dem Regionalen Raumordnungsplan. Ein Abweichungsantrag wurde hinsichtlich dieser Abweichung erforderlich.

Mit Schreiben vom 1. 7. 1983 hat die Landesregierung dem Abweichungsantrag zugestimmt.

Eine Änderung des FNP's kann somit erfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat mit Beschluß vom 20.9.1982 der Änderung des FNP's und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt.

Sowohl das verbindliche Bauleitplanverfahren als auch die Änderung des FNP's und Landschaftsplanes laufen im Parallelverfahren.

2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und der Änderung

Seit der Stilllegung der ehemaligen Eisengiesserei Marienhütte im September 1979 wurde das Betriebsgelände nicht mehr genutzt.

Große Teile der Bausubstanz sind abbruchreif geworden und wurden unterdessen abgebrochen.

Das Anwesen ist inzwischen in Besitz eines Privatunternehmers übergegangen, der die bauliche Nutzung des Areals einer Wohnnutzung überführen will.

Um vorhandene städtebauliche Mißstände zu beseitigen und möglichen neuen entgegenzuwirken, ist für diesen Bereich ein Bebauungsplan notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung hat der Änderung der Bauleitplanungen bereits zugestimmt.

3.0 Planung

Der rechtswirksame FNP sieht sowohl bei der Curt von Arnim-Straße als auch Sandgasse Wohnbaufläche vor.

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung sind diese Wohngebiete als allgemeine Wohngebiete einzustufen.

Entsprechend dieser Vorgabe wurde das Plangebiet östlich und nördlich der vorgenannten Erschließungsstraßen mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche an der Sandgasse (zwischen Einmündungsbereich Sandgasse/Planstraße A bis einschließlich bestehendem Bürogebäude) als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt sowohl von der Curt von Arnim-Straße als auch von der Sandgasse her.

Entlang der Bahnlinie Aschaffenburg - Hanau werden beidseitig Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, die in Form von Wällen bzw. Lärmschutzwänden ausgebildet werden sollen. Ein Lärmschutzgutachten wird hierzu erarbeitet.

Für das Wohnbaugebiet ist eine Bebauung von zwei bis vier Geschossen vorgesehen.

Im Planungsbereich ist ein Baumbestand vorhanden, der soweit er erhaltungswürdig ist, in die Planung mit einbezogen wurde.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung ist sowohl offene als auch die geschlossene Bauweise vorhanden (nähere Angaben siehe Bebauungsplan).

Nach überschläglicher Berechnung der Einwohnerzahl können in dem Planbereich ca. 575 Einwohner untergebracht werden.

Das zu ändernde Plangebiet nördlich der Bahntrasse ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Sowohl die offene Bauweise als auch die Doppelhausbebauung legt der Bebauungsplan fest.

Entsprechend der FNP-Planung wurde auch die Grünfläche (Sportanlage) festgelegt. Hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen sieht der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vor.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 13,50 ha,

Davon entfallen an:

Allgemeines Wohngebiet	5,30 ha
Mischgebiet	0,22 ha
Interne Straßenflächen + Verbindungswege	0,80 ha
Gewerbegebiet	1,18 ha
Vorh. Straßenflächen der Sandgasse und der Curt von Arnim-Straße	<u>0,94 ha</u> = 1,74 ha

an Grünflächen

Private Parkanlage	2,48 ha
Sportanlage	1,00 ha
Lärmschutzwalleanlagen	0,80 ha
Flächen für Bahnanlagen	
./. 1/2 Anteil für Sandgasse und Curt von Arnim-Straße	0,47 ha

Auf einen Kinderspielplatz kann verzichtet werden. In unmittelbarer Nähe am angrenzenden Baugebiet ist ein Kinderspielplatz für die Altersgruppen der 6 - 18jährigen vorhanden, der den Bedarf für den Einzugsbereich über den Prognosewert hinaus gebührend abdeckt.

4.o Begrenzung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südlichen Straßengrenzen der Rochusstraße und des Spitzenweges.

Im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes 77/11 und deren südliche Verlängerung über die Eisenbahn hinweg.

Die nördliche Grenze des Grundstückes 447/116 und die östlichen Grenzen der Grundstücke 117/2 und 117/1 bis zur Sandgasse.

Im Süden durch die südliche Grenze der Sandgasse.

Im Westen durch die westliche und südwestliche Grenze der Curt von Arnim-Straße bis zur Rochus-Straße (Ausgangspunkt).

5.o Umlegung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch eine Fortführungsmessung. Die öffentlichen Straßen gehen später in den Besitz der Stadt Hanau über.

6.o Erschließung

6.1 Kanalisation

Die Kanalisation erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Hanau auf privater Basis. Sie wird später in Besitz der Stadt Hanau übergehen.

6.2 Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hanau GmbH.

6.3 Wasser

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Hanau GmbH vorgenommen. Sie gilt als gesichert.

6.4 Gas

Auch die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hanau GmbH.

7,0 Baugrund

Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß sich im Plangebiet der Marienhütte kleinere bzw. große Einzel- und Streifenfundamente, Verbindungskanäle, Teilunterkellerungen, Brunnen und unterirdische Behältnisse befinden, die von den ehemaligen Werkslagen herrühren. Sie sind bis zum heutigen Zeitpunkt (Stand Februar 1984) noch nicht herausgenommen worden.

8.0 Einbauten historischer, standortgebundener Merkmale

Es wird empfohlen, im Plangebiet des Bebauungsplanes Marienhütte die vorhandenen historischen Anlagen

- a) vorhandenes Tor an der Mauer/Sandgasse im Bereich der vorhandenen, im BBpl. dargestellten Wasserfläche (Teichanlage) als Einfriedung des Teiches an der Nordseite zu verwenden.
- b) Einer der vorhandenen Kandelaber im Fußgängerbereich an der Ostseite der Teichanlage als städtebauliches Gliederungselement einzufügen.

9.0 Überschlägige Kostenermittlung

9.1 Aufstellung des Bebauungsplanes Planung und Bauleitung der Erschließung	=	DM	220.000.--
9.2 Straßenbau 8.000 m ² x DM 125.--	=	DM	1.000.000.--
9.3 Beleuchtung und Beschilderung 10 % von DM 1.000.000.--	=	DM	100.000.--
9.4 Kanalisation 1.000 m x DM 500.--	=	DM	500.000.--
9.5 Wasserversorgung 1.000 m x 250.--	=	DM	250.000.--
9.6 Fortführungsmessung pauschal	=	DM	50.000.--
Summe		DM	2.120.000.--
+ 14 % MWSt.		DM	300.000.--
insgesamt		DM	2.420.000.--
			=====

Aufgestellt: Hanau, im Februar 1984

Planungsbüro L. Hetterich
Corniceliusstraße 8
6450 Hanau