

Begründung:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2. Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 Lage und Größe
- 2.2 Derzeitige Nutzung
- 2.3 Sonstige Vorgaben
 - 2.3.1 Wasserschutzgebiet
 - 2.3.2 Bergbau
 - 2.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

3. Entwurf

- 3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung
- 3.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise
- 3.3 Strukturveränderungen
- 3.4 Bevölkerung

4. Erschließung

- 4.1 Allgemein
- 4.2 Verkehrerschließung
- 4.3 Ver- und Entsorgung

5. Landschaftsplan

- 5.1 Allgemeines
- 5.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Planung

6. Bodenordnung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 24.04.1989 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für das Plangebiet 'Gartengaß Äcker' einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 wird in einem Teilbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 70 'Östlich der Kesselstädter Straße' geändert.

Für das Plangebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan und der Flächennutzungsplan - Teilplan Landschaftsplan - geändert.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand vom Stadtteil Hanau-Mittelbuchen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südostseite des Fußweges zwischen der Kesselstädter Straße und der Wassergartenstraße.

Im Osten durch die südwestliche Grundstücksgrenze des städtischen Kindergartens in der Wassergartenstraße 18 a.

Im Süden durch eine Linie in Verlängerung der nordwestlichen Straßenseite der Erschließung für die Mehrzweckhalle.

Im Westen durch die rückwärtigen (nordöstlichen) Grundstücksgrenzen der Anwesen Kesselstädter Straße Nr. 7, 9, 11 und 13.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

2.2 Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke sind unbebaut und werden als Grabeland genutzt oder liegen brach.

2.3 Sonstige Vorgaben

2.3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, des Wasserwerkes V - Mittelbuchen - der Stadtwerke Hanau GmbH.

2.3.2 Bergbau

Das Plangebiet wird von einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld überdeckt; über Schürfarbeiten bzw. evtl. ehemaligen Bergbau in diesem Feld liegen keine Unterlagen vor.

2.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im betrachteten Baugebiet bestehen die quartären Deckschichten durchweg aus jungen Talablagerungen, welche im höheren Teil von überwiegend lehmigen und tonig/schluffigen Bodenarten, örtlich mit organischen Beimengungen (ca. 4 - 6 m mächtig, meist steif-weich, z. T. weich), im tieferen Teil von sandig/kiesigen Bodenarten mit wechselnden bindigen Anteilen gebildet werden (Gesamtmächtigkeit ca. 8 - 9 m, meist mitteldicht bzw. mitteldicht-dicht gelagert).

.../

Das Liegende bilden einerseits wechselnd mächtige Erosionsreste von Basaltströmen bzw. -decken, welche oberflächennah, häufig bis in größere Tiefe, verwittert und z. T. tonig/schluffig zersetzt sind (halbfest bzw. mürb/grusig, unregelmäßig festere, z. T. harte Partien), andererseits, wo der Basalt bereits abgetragen wurde, tonig/schluffige und feinsandig/sandige Sedimente des jüngeren Tertiärs (Unterlage der Basalte, meist halbfest bzw. dicht gelagert), in welche z. T. geringmächtige Braunkohlelagen eingeschaltet sind. Gleichartige oder ähnliche Sedimente stehen bis in größere Tiefe an.

Das Gelände entwässert über Gräben und Rinnen nach O - SO zu einem Zufluß des Krebsbaches. Die Grundwasseroberfläche liegt, soweit bekannt, im hier betrachteten Niederungsgebiet oberflächennah (ca. 0,5 - 1,0 m). Die Grundwasseroberfläche ändert ihre Höhenlage in Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlag bzw. korrespondiert mit dem Wasserspiegel der Vorflut. Das Grundwasser dieses Gebietes ist nicht selten betonangreifend.

Der Talgrund ist für Talbereiche dieses Gebietes als normal anzusehen. Auch können örtlich wechselnd mächtige und unterschiedlich zusammengesetzte Auffüllungen angetroffen werden. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

3. Entwurf

3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

Für das Plangebiet ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70 entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt.

Die grundschulpflichtigen Kinder aus dem Stadtteil Mittelbuchen besuchen derzeit die Mittelpunktschule Mittelbuchen/Wachenbuchen, die sich in der Trägerschaft des Main-Kinzig-Kreises befindet.

Nach dem sich aus den Schülerzahlen des Stadtteils ergebenden Klassenbedarf ist davon auszugehen, daß die Errichtung einer Grundschule in Mittelbuchen auch langfristig nicht erforderlich wird.

Die von der Stadtverordnetenversammlung am 25.01. 1988 beschlossene 'Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes der Stadt' bestätigt diese Entwicklung.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für eine kleinräumliche Erschließung und eine Bebauung mit Familienheimen in Ergänzung der vorhandenen Wohngebäude und des Kindergartens geschaffen werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung der Grundstücke ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Dabei sollen die Allgemeinen Wohngebiete in ihrer Nutzung so eingeschränkt werden, daß sowohl die vorhandene Bebauung als auch die künftigen Nutzungen die gegebene Situation berücksichtigen.

Es ist vorgesehen, die Nutzungen nach § 4 (3) 1, 3, 4 und 5 BauNVO einzuschränken. Innerhalb der Baugebiete sollen danach Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Als Bebauung ist eine offene, als Höchstgrenze II-geschossige Bauweise geplant.

3.3 Strukturveränderungen

Die Ausweisungen in diesem Bebauungsplan ermöglichen den Neubau von ca. 10 Familienheimen. Durch diese geplante Bebauung in Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet sind Strukturveränderungen nicht zu erwarten.

3.4 Bevölkerung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Bevölkerungszuwachs bei einer Belegungsdichte von 2.3 EW/WE von etwa 46 Einwohnern erwartet.

4. Erschließung

4.1 Allgemeines

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist in dem seit 1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70 festgesetzt und weitgehend ausgebaut.

4.2 Verkehrerschließung

Die kleinräumliche Fahrerschließung ist mit einer Brücke über den Flurgraben von der Andienungsstraße der Mehrzweckhalle aus vorgesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Netz der Wasser- und Stromversorgung in der Andienungsstraße angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz zur mechanisch-biologischen Gruppenkläranlage Hanau, das ebenfalls in der Andienungsstraße vorhanden ist.

5. Landschaftsplan

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am Südrand des Ortsteils Mittelbuchen und ist von allen 4 Seiten mit Wohngebiet, Kindergarten und Sportanlage begrenzt. Nur im südöstlichen Bereich besteht noch eine Verbindung zur freien Landschaft.

5.2 Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme, Beurteilung und Planung

Naturräumlich befindet sich das Gebiet im Wilhelmsbader-, Wolfgang-Flugsandgebiet, an der Grenze zum nördlich gelegenen Bergener Rücken der Wetterau.

Der Planungsraum ist eine Mischfläche mit Acker- und Wiesenutzung, Gärten und Obstbaumbrachen. Die Hochstaudenfluren sind geprägt durch die ehemalige gärtnerische Nutzung. Gartenpflanzen haben sich stark ausgebreitet. Die vorhandenen alten Obstbäume sind abgestorben. Neupflanzungen bestehen in den Gärten.

Der Boden ist noch unversiegelt und hat einen sehr hohen Grundwasserstand. Es stehen mehr als 150 cm Schluff bis stark lehmiger Schluff an, der Unterboden ist vergleitet. Die Bodennutzung für Acker ist sehr gut.

Am Südrand des Plangebietes besteht ein offener Graben mit natürlicher Vegetation. Er ist zu erhalten und soll im Rahmen der Planung gesichert werden.

Das Hanauer Klima gehört zu den wärmsten und niederschlagsärmsten Hessens mit einer jährlichen Niederschlagsmenge von 600 - 650 mm.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird aufgrund der derzeitigen Nutzung, Lage des Gebietes und der Flächengröße als gering beurteilt. Trotzdem wird alleine durch die anstehende Bodenversiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgen. Dieser Eingriff soll dadurch ausgeglichen werden, daß ein städtisches Grundstück nördlich von Mittelbüchen, der 'Kirschwingert', in seinem Wert für den Naturhaushalt aufgewertet wird. Eine ca. 0,9 ha große vergreiste Obstwiesenbrache wird dauerhaft gepflegt durch Obstbaumschnitt, einmalige Wiesenmähd, Obstbaumnachpflanzungen und Heckenpflanzungen. Außerdem wird einer ca. 2,5 ha großen Fläche der intensive landwirtschaftlichen Nutzung entzogen um durch die Anpflanzung von Heckenstreifen und Feldholzinseln eine bessere Biotopvernetzung zu erreichen.

Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird damit und mit den planerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB in dem Bebauungsplan erfolgen.

Als Festsetzungen sind vorgesehen, daß

- ein Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete - ohne eine unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung - gärtnerisch angelegt werden,
- auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, gepflanzt wird,
- die erforderlichen Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen oder Schotterrassen ausgebaut werden,
- erhaltenswerte Bäume geschützt werden,
- für die Neuanpflanzungen vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden sind.

6. Bodenordnung

Für das Plangebiet ist ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich.