

4. B E G R Ü N D U N G :

4.1 Allgemeines

4.2 Entwurf

4.21 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.22 Erschließung

4.3 Lärmschutz

4.4 Grünanlage

4.5 Ordnung des Grund und Bodens

4.6 Strukturveränderung

4.21 Allgemeines

Für den Planbereich dieses Bebauungsplanes wurde bereits von der seinerzeit selbständigen Stadt Steinheim ein Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 14 rechtsverbindlich seit dem 6. 7. 1973), der in großem Umfang Kerngebietsausweisungen in teilweise hochgeschossiger Bauweise ohne Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur nahe gelegenen B 45 vorsah. Veränderte städtebauliche Überlegungen unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Gesichtspunkte machen eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der Änderungsentwurf wurde in Anlehnung an § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

4.2 Entwurf

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes Allgemeines Wohngebiet, für die nordöstlichen und südwestlichen Planbereiche Mischgebiet sowie für den Bereich des vorhandenen Supermarktes Sondergebiet ausgewiesen. Besondere städtebauliche Gründe erfordern es, für die im nordöstlichen Planbereich des Bebauungsplanes (entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes) ausgewiesenen Mischgebiete folgende Einschränkungen der gemäß BauNVO zulässigen Regelnutzung vorzunehmen:

die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben und Tankstellen wird ausgenommen. Mit diesen Einschränkungen soll in größtmöglichem Umfang der bereits vorhandenen wie aber auch geplanten Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke (Wohnbebauung) Rechnung getragen werden.

Bedingt durch die relative Nähe der an dem geplanten Baugebiet vorbeiführenden B 45 ist unter Berücksichtigung der notwendigen und noch vertretbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Erdwall) im allgemeinen nur eine max. 2-geschossige Bebauung ausgewiesen. Außer der bereits vorhandenen drei- und viergeschossigen Bebauung entlang der Pfaffenbrunnenstraße wurde darüber hinaus lediglich angrenzend an die Hermann-Ehlers-Str. und in ausreichender Entfernung zur B 45 eine max. drei- viergeschossige Bebauung zugelassen. Bezüglich der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung der Lage des geplanten Wohngebietes (Bahnhofsnähe, günstige Entfernung zur Hanauer Innenstadt) die jeweiligen Höchstwerte der BauNVO zugelassen.

4.2.2 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt im wesentlichen durch befahrbare Wohnstraßen mit Anschluß an die Hermann-Ehlers-Straße bzw. Pfaffen-

brunnenstraße. Durch die Streckenführung der befahrbaren Wohnstraßen (niveaugleich ausgebaut, Verwendung von Verbundsteinen, Klinkern etc. als Belag) wird das Plangebiet in mehrere Teilbereiche mit jeweils geringem Verkehrsaufkommen aufgegliedert. Dies läßt nicht nur eine ruhige Wohnlage erwarten, sondern ermöglicht darüberhinaus auch noch die Festlegung einer geringen Querschnittsbreite für die geplanten Wohnstraßen. Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist über das Ortsnetz gesichert, die Entwässerung durch den Anschluß an das Ortskanalnetz möglich.

4.3 Lärmschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan werden in den ausgewiesenen Baugebieten durch entsprechende Festsetzungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) die Planungsrichtwerte der Vornorm DIN 18005 eingehalten.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde entlang der B 45 ein mind. 4 Meter hoher bepflanzter Lärmschutzwall angeordnet, der eine Verlängerung im nordöstlichen Teil als Lärmschutzwand erfährt. Zur Vermeidung des seitlichen Eindringens des Verkehrslärms sowie zur Abschirmung der Emissionen des Supermarktes wurde zwischen diesem und dem angrenzenden geplanten Wohngebiet der Lärmschutzwall weitergeführt.

Als passive Schallschutzmaßnahme (vor Bahnemissionen und Fluglärm) wurden im Textteil des Bebauungsplanes der jeweils erforderliche Einbau von passiven Lärmschutzmaßnahmen am Bauwerk (z.B. Schallschutzfenster) gefordert.

4.4 Grünanlage

Im nördlichen Planbereich ist unter Einbeziehung des vorhandenen Weihers eine größere zusammenhängende Parkanlage ausgewiesen, innerhalb der auch die erforderlichen Spiel- und Bolzplatzanlagen geschaffen werden können. Gleichzeitig handelt es sich hier

um ein Naherholungsgebiet für die geplante Wohnbebauung sowie für die Wohnbereiche östlich der Hermann-Ehlers-Straße.

4.5 Ordnung des Grund und Bodens

Für das nunmehr überplante Gebiet hatte die ehemalige Stadt Steinheim bereits ein Baulandumlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt und 1974, vor der Eingliederung an die Stadt Hanau, abgeschlossen. Im Rahmen dieses Verfahrens hatten die Eigentümer der Grundstücke zum vorgenannten Zeitpunkt bereits den erforderlichen Flächenbeitrag erbracht. Die derzeitigen Grundstücke sind deshalb als Nettobauland anzusehen. Eine erneute Baulandumlegung wird erforderlich.

4.6 Strukturveränderung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Gebiet, welches in seinen unbebauten Bereichen größtenteils aus unbewirtschafteten Flächen besteht. Durch die Ausweisung dieses Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit zum Bau von ca.:

- 45 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
- 33 Reihenhäusern und Doppelhäusern sowie ca.
- 80 Wohnungen in drei- bis viergeschoss. Geschosswohnungsbau.

Demnach kann sich die Bevölkerung im Planbereich um ca. 470 Einwohner erhöhen.

Da es sich bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes für die unbebauten Bereiche bezüglich der Art der baulichen Nutzung zumeist nur um Allgemeines Wohngebiet handelt, ist mit weiteren Strukturveränderungen für dieses Gebiet nicht zu rechnen.

5.0 Überschlägige Gesamtkosten:

5.1 Straßen, befahrbare Wohnwege
und Fußwege ca. 16.700 qm
à DM 100,--/qm DM 1.670.000,--

5.12 + 10% Beleuchtung u. Beschilderung DM 167.000,--

5.2	Grünanlage und Spielplatz ca. 18.000 qm á DM 40,--/qm	DM	720.000,--
-----	--	----	------------

5.3	Alleebäume ca. 135 Stück		
	à DM 200,--/Stück	DM	27.000,--

5.4 Kanalisation DM 2.971.222,--

DM 5.555.222,--

III

5.5 Zusätzlich werden Maßnahmen zur Wasserentsorgung in Steinheim notwendig, die nicht direkt mit der Entsorgung des Gebietes 714.1 in Verbindung stehen.

Hauptsammler und Durchpressung
der B 45

DM 1.141.300,--

=====