

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Hanau, Stadtteil Steinheim
'Nr. 715 b Pfaffenbrunnenstraße - Wilhelm-Paul-Straße'
sowie Änderung des Bebauungsplanes Nr. 715 a gemäß
§ 9 Abs. 8 BBauG in der Neufassung vom 18. 8. 1976

1.0 Allgemeines

Das Plangebiet 'Pfaffenbrunnenstraße - Wilhelm-Paulstraße'
wird zum überwiegenden Teil durch den rechtswirksamen
Bebauungsplan Nr. 715 a überdeckt.

In diesem liegt die als Grünfläche ausgewiesene Sport-
anlage, die auf den aktuellen Bedarf abgestimmt, eine
Neukonzeption erfahren muß. Diese Neukonzeption ermög-
licht die im Bebauungsplan Nr. 715 a ausgewiesene Grün-
fläche flächensparender zu überplanen, so daß südlich
der Wilhelm-Paul-Straße die zum Teil vorhandene Er-
schließungsstraße, die nur einseitig angebaut ist,
durch eine neue Bauzeile besser genutzt werden kann.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 715 a wird es für notwendig gehalten, das Gebiet
zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Wilhelm-Paul-Straße
städtebaulich neu zu ordnen. Die langgestreckten
schmalen Grundstücke zwischen Pfaffenbrunnenstraße
und Wilhelm-Paul-Straße führen bei Erweiterungsmaß-
nahmen der vorhandenen Bebauung immer mehr zu einer
ungeordneten Bebauung. Andererseits bieten die vor-
handenen Gebäude zu geringe Geschosflächen, um den
heutigen, veränderten Wohnbedürfnissen entsprechende
Wohnungen einrichten zu können. Darüber hinaus be-
steht die Möglichkeit durch Verlängerung der Wilhelm-
Paul-Straße in Richtung Otto-Hahn-Straße die Er-
schließungsstraße (Wilhelm-Paul-Straße) beidseitig
und damit wirtschaftlicher zu nutzen.

Der im Bebauungsplan Nr. 715a ausgewiesene Parkplatz
soll in Gewerbegebiet ungenutzt werden, weil die Park-
plätze auf dem Sportgelände ausreichend nachgewiesen
werden können.

2.0 Begrenzung

Der Bebauungsplan 'Nr. 715 b Pfaffenbrunnenstraße - Wilhelm-Paul-Straße' sowie Änderung des Bebauungsplanes Nr. 715 a wird mit seinem Geltungsbereich wie folgt begrenzt :

- IM NORDEN südliche Grenze des Straßenflurstücks Flur 6 Nr. 2/9 (Pfaffenbrunnenstraße) von der Einmündung der Wilhelm-Paul-Straße im Westen bis zur Otto-Hahn-Straße im Osten.
- IM OSTEN westliche Grenze des Straßenflurstücks Nr. 1 (Otto-Hahn-Straße) von der Einmündung der Otto-Hahn-Straße in die Pfaffenbrunnenstraße bis in Höhe der vorhandenen Trafostation, nördliche, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 10/2, westliche Grenze des Straßenflurstücks Nr. 1 (Otto-Hahn-Straße) bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 57 der Flur 9, Gemarkung Klein-Steinheim (Sportanlage) an der Otto-Hahn-Straße.
- IM SÜDEN südliche Grenze des Flurstücks Nr. 57.
- IM WESTEN westliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 57 bis zur Wilhelm-Paul-Straße einschl. einer angrenzenden südlich der Wilhelm-Paul-Straße gelegenen 17,00 m breiten und 35,00 m tiefen Teilfläche des Flurstücks Nr. 12 der Flur 10.

3.0 Entwurf

Der vorliegende Bebauungsplan 'Nr. 715 b Pfaffenbrunnenstraße - Wilhelm-Paul-Straße' ist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Stadt Steinheim/M., der mittlerweile aufgehoben wurde, entwickelt worden.

Im Geltungsbereich umfaßt die Bruttowohnbaufläche ca. 5,34 ha. Bei der zu erwartenden Entwicklung der Einwohnerzahl auf etwa 197 EW wird im Planungsbereich eine Bruttowohnbaudichte von 36,89 EW/ha erreicht.

3.1 Vorhandene und geplante Infrastruktur

Im Geltungsbereich ist folgende Infrastruktur vorhanden und geplant :

3.11 Sportanlage

<u>vorhanden</u>	<u>Standort</u>	<u>geplant</u>	<u>Standort</u>
Sportplatz (Rasenplatz wird verlegt)	in Sportanlage		
Sportplatz (Hartplatz)	"		
8 Tennisplätze	"	2 Sportplätze	Sportanlage
1 Tennishalle	"		
		mehrere Klein- felder	
1 Anlage für Bogensützen	"		

3.1.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung der Sportanlage und der Siedlungsflächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Gewerbegebiet erfolgt von der Bundesstraße 45 her über die Pfaffenbrunnenstraße.

Die Erschließungsstraßen 'Pfaffenbrunnenstraße', 'Wilhelm-Paul-Straße' (im Bereich der Einmündung in die Pfaffenbrunnenstraße mit Umfahrt des bereits besiedelten Gebietes) und 'Otto-Hahn-Straße' sind vorhanden. Die

Wilhelm-Paul-Straße mündet durch Verlängerung nach Osten in die Otto-Hahn-Straße ein.

Die Straßenquerschnitte sind auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgerichtet.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nach der Art der baulichen Nutzung soll das Gebiet um die Pfaffenbrunnen- und Wilhelm-Straße vorwiegend dem Wohnen dienen und ist deshalb als allgemeines Wohngebiet. (WA) spezifiziert worden. Insgesamt faßt der Planungsbereich in der offenen Bauweise, in dem Überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu 2 Vollgeschossen zulässig sind, etwa 82 Baugrundstücke, davon sind 50 Grundstücke bereits bebaut.

Östlich der Otto-Hahn-Straße wurde eine Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 715a als Parkplatz ausgewiesen war, in Gewerbegebiet umgewidmet. Die notwendigen Stellplätze für die Sportanlage können auf dem Sportplatzgelände placiert werden und sind dort im Bebauungsplan festgesetzt.

3.3 Grünflächen, Baumbestand, Bepflanzung

3.3.1 Sportanlage

Die Sportanlage umfaßt eine Fläche von ca. 12,31 ha, in der zur Zeit 2 Sportplätze (1 Hartplatz, 1 Rasenplatz) sowie 8 Tennisplätze bestehen.

Der vorhandene Rasenplatz wird aufgegeben und an anderer Stelle in die Sportanlage integriert.

Weitere geplante sportliche Anlagen s. Pkt. 3.1.1

3.3.2 Baumbestand, Bepflanzung

Großer Wert wird auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes innerhalb der Sportanlage gelegt.

Um die klimatischen Verhältnisse zu verbessern und auf die Notwendigkeit einer Bepflanzung in Neubaugebieten hinzuwirken, sind hinsichtlich der

gärtnerischen Gestaltung Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt.

Diese Festsetzungen stellen keine besonderen Anwendungen dar, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich Maß hinausgehen oder Wertminderungen der Grundstücke mit sich bringen würden.

4.0 Topographie, Baugrund

4.1 Topographie

Das Gebäude liegt verhältnismäßig eben. Reliefunterschiede sind nicht kennzeichnend.

4.2 Baugrund

Definitive Aussagen über Baugrundverhältnisse können je nach der örtlichen Gegebenheit nur durch Bodenuntersuchungen erfolgen.

5.0 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Baulandumlegung ist bereits für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes in den vergangenen Jahren durchgeführt worden. Die Neuaufteilung der Grundstückflächen erfolgt durch Fortführungsmessung.

6.0 Erschließungsanlagen

6.1 Die Wasserversorgung

erfolgt durch den 'Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach'.

6.2 Die Abwasserleitung

erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz mit Anschluß an die Kläranlage Steinheim.

6.3 Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Offenbach.

6.4 Die Gasversorgung
erfolgt durch die Stadtwerke Hanau.

6.5 Die Müllentsorgung
erfolgt durch den Müllzweckverband Klein-Auheim.

6.6 Straßenbau

Für die einzelnen Straßenbaumaßnahmen werden
Straßenbauplanungen vorgenommen.

7.0 Überschlägliche Gesamtkosten

7.1 ca. 280 lfdm.
Kanalisation à DM 500,-- = DM 140.000,--

7.2 ca. 280 lfdm.
Stromversorgung à DM 80,-- = DM 20.800,--

7.3 ca. 280 lfdm.
Wasserversorgung à DM 175,-- = DM 49.000,--

7.4 ca. 2600 lfdm.
Straßenfläche à DM 100,-- = DM 260.000,--

7.4.1 + 10 % an Beleuchtung
und Beschilderung = DM 26.000,--
DM 495.800,--

13 % Mehrwertsteuer DM 64.454,--

DM 560.254,--

=====