

BEGRÜNDUNG

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 Sportanlage, die auf den aktuellen Bedarf abgestimmt, eine Neukonzeption erfahren muß. Diese Neukonzeption ermöglicht die im Bebauungsplan Nr. 715 a ausgewiesene Grünfläche flächensparender zu überplanen, so daß südlich der Wilhelm-Paul-Straße die zum Teil vorhandene Erschließungsstraße, 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 Erweiterungsmaßnahmen der vorhandenen Bebauung immer mehr zu einer ungeordneten Bebauung. Andererseits bieten die vorhandenen Gebäude zu geringe Geschosflächen, um den heutigen, veränderten Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnungen einrichten zu können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit durch Verlängerung der Wilhelm-Paul-Straße in Richtung Otto-Hahn-Straße die Erschließungsstraße (Wilhelm-Paul-Straße) beidseitig und damit wirtschaftlicher zu nutzen.

Der im Bebauungsplan Nr. 715a ausgewiesene Parkplatz soll in Gemeinbedarfsfläche umgenutzt werden, weil die Parkplätze auf dem Sportgelände ausreichend nachgewiesen werden können.

2.3 Begrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt :

- IM NORDEN** (Flur 6) durch die südliche Grenze des Straßengrundstückes Nr. 2/9 (Pfaffenbrunnenstraße) von der Einmündung der Wilhelm-Paul-Straße im Westen bis zur Otto-Hahn-Straße im Osten.
- IM OSTEN** (Flur 9): durch die westliche Grenze des Straßengrundstückes Nr. 1/3 (Otto-Hahn-Straße) von der Einmündung der Otto-Hahn-Straße in die Pfaffenbrunnenstraße bis in Höhe der vorhandenen Trafostation, entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks 10/3 bis zum Schnittpunkt der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks 10/4 durch die westliche, nördliche und östliche Grenze des Grundstücks 10/4 sowie der östlichen und südlichen Grenze des Grundstücks 10/3, westliche Grenze des Straßengrundstückes 1/3 (Otto Hahn-Straße) bis zur südlichen Grenze des Grundstücks 57/2 der Flur 9, Gemarkung Klein-Steinheim (Sportanlage) an der Otto-Hahn-Straße.
- IM SUDEN** durch die südliche Grenze des Grundstücks Nr. 57/2.
- IM WESTEN** durch die westliche Begrenzung des Grundstücks 57/2 bis zur Wilhelm-Paul-Straße einschließlich einer angrenzenden südlich der Wilhelm-Paul-Straße gelegenen 17,00 m breiten und 35,00 m tiefen Teilfläche des Grundstücks 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 :

3.1.1 Sportanlage

<u>vorhanden</u>	<u>Standort</u>	<u>geplant</u>	<u>Standort</u>
Sportplatz (Rasenplatz wird verlegt)	in Sportanlage		
Sportplatz (Hartplatz)	"		
3 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 der Gemeinbedarfsfläche erfolgt von der Bundesstraße 45 her über die Pfaffenbrunnensstraße.

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

Wilhelm-Raul-Strabe mündet durch Veridnerung nach Westen in die Otto-Mann-Strabe 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 an die Pfaffenbrunnen- und Wilhelm-Strabe vorwiegend dem Wohnen dienen und ist deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) spezifiziert worden. Insgesamt fällt 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-Mann-Strabe wurde eine Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 715a als Parkplatz ausgewiesen war, in Gemeinbedarfsfläche 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

gartnerischen Gestaltung Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt. Diese Festsetzungen stellen keine besonderen Aufwendungen dar, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche 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 das Stadtreinigungs- und Fuhramt der Stadt Hanau.

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		= <u>DM 26.000,--</u>
			DM 495.800,--
	13 % Mehrwertsteuer		<u>DM 64.454,--</u>
			DM 560.254,--
			=====