DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

V 3 - 61 d 04/01 -Steinheim 27 -
(Bei Antwort bitte angeben)

61 DARMSTADT, den 31. März 1977
LUISENPLATZ 2 - POSTFACH 740
TEL. 12 2622/Spy.
Sprechtage:
dienstags bis donnerstags 9-12 Uhr
oder nach Vereinbarung

An den
Magistrat
der Stadt Hanau
Postfach 682

Gegen Empfangsschein!

6450 Hanau

EINGANG BAUVERWALTUNG
- 5. APR. 1977
Amt: 61

Eingang Stadt Hanau
000516 A - 4 APR 77
Amt/Abt.: 6

Betr.: Bauleitpläne für die Stadt Hanau;
hier: Bebauungsplan Nr. 721c zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße im Stadtteil Steinheim

Bezug: Ihr Antrag vom 14.3.1977 Az. K Zi/be.

Der von Ihnen mit Antrag vom 14.3.1977 vorgelegte, bei mir am 22.3. 1977 eingegangene

Bebauungsplan Nr. 721c
zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße
im Stadtteil Steinheim

wird gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

g e n e h m i g t .

Hinweis:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 11 BBauG bezieht sich nicht auf die von Ihnen in Abschnitt III getroffenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 4 BBauG (neu) in Verbindung mit § 118 Abs. 1 HBO.

Meine Verfügung vom 4.8.1976 - Az. V 3 - 61 d 12 - 1/76 -, das formelle Verfahren der ausschließlich auf § 9 Abs. 4 BBauG basierenden Festsetzungen betreffend, ist zu beachten.

Ich habe die von Ihnen vorgelegten Pläne mit meinem Genehmigungsvermerk versehen. Eine Ausfertigung der vorgelegten Pläne und der dazu gehörenden Unterlagen habe ich bei meinen Akten behalten. Eine Ausfertigung geht Ihnen anbei wieder zu.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekanntzumachen, und spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Ferner sind die §§ 44c und 155a BBauG zu beachten.

Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst fürSatzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist mir und dem Kreisausschuß unter Beifügung einer beglaubigten Ablichtung der Bekanntmachung mitzuteilen.

Abschließend empfehle ich, vor der Verkündung des genehmigten Bebauungsplanes die Bekanntmachungsvorschriften Ihrer Hauptsatzung zu beachten und hinsichtlich der neuen Regelungen des § 12 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 zu überprüfen.

<u>Anl.:</u> Akten,
Plan

Im Auftrage

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT 16

(Gross)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Hanau, Stadtteil Steinheim
" Nr. 721c zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße"
gemäß § 9, Abs. 6, BBauG vom 23. 6. 1960

1.o ALLGEMEINES

Die Stadt Hanau, in die die ehemals selbständige Stadt Steinheim/M. eingegliedert wurde, verfügt über die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 21a und 21b.
Aufgrund der Veränderungen des Wohnungsmarktes zeigte es sich, daß die vorgesehene hochgeschossige Bebauung nicht mehr realisierbar ist.

Mit solchen Problemen belastet ist auch die bauliche Entwicklung im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen auf einem ca. 8 ooo qm großen Areal zwischen Pfaffenbrunnen- und Röderstraße, die entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 21a eine zwingende 5-, 8- und 10-geschossige Bebauung vorsieht.
Die Neukonzeption einer Bebauungsmöglichkeit, die gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer für das vorgenannte Anwesen erarbeitet wurde, zeigt realistische Bauformen, die städtebaulich zu vertreten sind.
Die Neukonzeption bedingt eine Bebauungsplanänderung, die die Bezeichnung: "Nr. 721c zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße" erhält.

1.1 AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Hinsichtlich der neuen Planungskonzeption auf dem obengenannten Gelände und der Änderung der Straßen- und Wegeführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a kann eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG nicht durchgeführt werden. Der Bebauungsplan "Nr. 721c zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße" berücksichtigt weitgehend die Planungen im Westen, Südwesten und Nordwesten des Geltungsbereiches aus den Bebauungsplänen Nr. 21 a und b.

2.c BEGRENZUNG

Der Bebauungsplan "Nr. 721c zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße" wird mit seinem Geltungsbereich wie folgt begrenzt :

IM NORDWESTEN

Flur 8 — östliche Flurstücksgrenze der Straßenparzelle Nr. 829 (Am Sonnenberg) von der Uhlandstraße bis zur Pfaffenbrunnenstraße

IM NORDEN

Flur 8 — südliche Flurstücksgrenze der Straßenparzelle Nr. 828 (Pfaffenbrunnenstraße) von der Straße "Am Sonnenberg" bis zur Rheinstraße

IM OSTEN

Flur 8 — westliche Flurstücksgrenze der Straßenparzelle Nr. 691 (Rheinstraße) von der Pfaffenbrunnenstraße bis zur Röderstraße

IM SÜDWESTEN

Flur 8 — nördliche Flurstücksgrenze der Straßenparzelle Nr. 810 (Röderstraße), nördlich Flurstücksgrenze der Parzelle Nr. 811, nordöstlich Flurstücksgrenze der Wegeparzelle Nr. 8/0, östliche Flurstücksgrenze der Straßenparzelle Nr. 23/1 (Eichendorffstraße) von der Wegeparzelle Nr. 812 nach Osten bis zum Flurstück Nr. 5/37 im Flur 7.

Flur 7 — südwestliche Flurstücksgrenzender Parzellen Nr. 5/37, 5/56 und 5/55

Flur 8 — südwestliche Flurstücksgrenze der Parzelle Nr. 827, wo an den Ausgangspunkt "Am Sonnenberg" angeschlossen wird.

- III -

3.o ENTWURF

Der vorliegende Bebauungsplan "Nr. 721 c zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße" ist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Stadt Steinheim/M., der mittlerweile aufgehoben wurde, entwickelt worden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,76 ha Bruttowohnbaufläche. Bei der Einwohnerzahl von etwa 85 EW wird im Planungsbereich eine Bruttowohnbaudichte von 3o,8o EW/ha erreicht.

3.1 Vorhandene und geplante Infrastruktur

Im Geltungsbereich ist folgende Infrastruktur vorhanden und geplant :

vorhanden	Standort	geplant	Standort
Kindertagesstätte	westl. der Rheinstr.	ev. Kirche	westl. d. Rheinstr.
Parkanlage	südl. d. Pfaffenbrunnenstraße	Parkanlage	westl. d. Rheinstr.
Kinderspielplatz	östlich Am Sonnenberg	Parkanlage	südl. der Pfaffenbrunnenstraße

3.2 BESTAND UND PLANUNG

3.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden über die Pfaffenbrunnenstraße und im Westen über die Rheinstraße, deren Straßenquerschnitte in den rechtswirksamen Bebauungsplänen auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgerichtet worden und als örtliche Hauptverkehrsstraßen anzusehen sind. Aufgrund der Trassierungsüberlegung der örtlichen Hauptverkehrsführung wird die Anordnung einer verkehrsgerechten Kreuzung mit Linksabbiegerspuren und Ampelregelung an der Pfaffenbrunnenstraße/Rheinstraße notwendig. Demzufolge sind Ein- und Ausfahrten in die anliegenden Grundstücke im Kreuzungsbereich nicht möglich.

Die Zuwegung in das Baugebiet erfolgt über die Anliegerstraßen "Röderstraße", "Eichendorffstraße" und zwei befahrbaren Wohnwegen von den vorgenannten örtlichen Hauptverkehrsstraßen her.

3.2.2 Fußwege

Die durch den Geltungsbereich führenden Wege dienen allein als Fußgängerwege. Im Bereich zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 714.1 hin, ist im nördlichen Planungsbereich die Möglichkeit zur Errichtung einer Fußgängerüberführung über die Pfaffenbrunnenstraße gegeben.

3.2.3 Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nach der Art der baulichen Nutzung soll das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und ist deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) spezifiziert worden. (Der Bebauungsplan Nr. 21a sah in dem eingangs genannten Gelände von ca. 8 000 qm Fläche MK-Gebiet vor). Insgesamt faßt der Planungsbereich in der offenen Bauweise, in dem überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu 2 Vollgeschossen zulässig sind, etwa 24 Baugrundstücke, davon sind 5 Flürstücke bereits bebaut.

Durch die Änderung der Bebauung für das Gelände zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße auf eine max. 2-geschossige Bebauung wird dem Gesamteindruck der angrenzenden Baugebiete Rechnung getragen und dem Ortsbild in städtebaulicher Hinsicht.

3.2.4 Öffentliche Einrichtungen

3.2.4.1 Kindertagesstätte

An der Ecke Pfaffenbrunnenstraße/Rheinstraße besteht eine städtische Kindertagesstätte. Sie ist derzeitig auf 4 Gruppen mit je 20 Kindern - d. h. 80 Kindergartenplätze - eingerichtet und noch aufnahmefähig. Diese Tagesstätte soll den anfallenden Bedarf aus den Baugebieten Nr. 721 c und b decken. Korrekturen der Grundstücksgrenzen sind entsprechend den örtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan vorgenommen worden.

3.2.4.2 Kirche

Dem Anliegen der Evangl. Kirchengemeinde wurde bereits in dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Rechnung getragen, in dem ein Areal für deren Zwecke westlich der Rheinstraße ausgewiesen wurde.

3.3.5 Grünflächen, Baumbestand, Bepflanzung

3.3.5.1 Kinderspielplatz

Östlich der Straße "Am Sonnenberg" existiert mit einer Grundstücksgröße von ca. 22o qm ein Kinderspielplatz. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen, da an anderen Standorten im angrenzenden Baugebiet Nr. 721 b größere zusammenhängende Flächen für Spielplätze angeboten werden können.

3.3.5.2 Parkanlage

Südlich der Pfaffenbrunnenstraße besteht mit einer Größe von ca. 3 4oo qm eine Anlage, die überwiegend mit Bäumen bestockt ist. Das Gelände ist hüglig und für eine Bebauung nicht geeignet. In östlicher Fortsetzung soll die Parkanlage erweitert werden.

Die bestehende und erweiterte Parkanlage wurde mit einem Fußweg versehen, dessen Wegeführung jeweils nach dem vorhandenen Baumbestand und der örtlichen Topographie ausgerichtet werden soll und stellt eine günstige fußläufige Verbindung abseits der örtlichen Hauptverkehrsstraße zwischen dem Baugebiet Nr. 714.1 und 721 a, b und c und zu den infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergarten, Kirchen, Schule, Friedhof, Altenwohnheim dar.
Da die Rheinstraße beidseitig eingegrünt werden soll, bot sich an der Ecke Röderstraße/Rheinstraße eine kleinere zusammenhängende Grünfläche an, die entsprechend der Planeinzeichnung im Bebauungsplan zu bepflanzen ist.

3.3.5.3 Baumbestand, Bepflanzung

Großer Wert wird auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (gem. § 9, Abs. 1, Ziff. 16 BBauG) südlich der Pfaffenbrunnenstraße gelegt.
Um die klimatischen Verhältnisse zu verbessern, dem Umweltschutz gerecht zu werden und auf die Notwendigkeit einer Bepflanzung in Neubaugebieten hinzuwirken, sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nr. 721 c zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße" Festsetzungen hinsichtlich der gärtnerischen Gestaltung außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt.
Diese Festsetzungen ~~stellen~~ begründen keine besonderen Aufwendungen ~~dar~~, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen oder Wertminderungen der Grundstücke mit sich bringen würden.

4.o TOPOGRAPHIE, BAUGRUND

4.1 Topographie

Für die Oberflächengestaltung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Reliefunterschiede kennzeichnend. Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten etwa um 1o,oo m an. Die Höhenlage variiert zwischen 1o7 m ü. NN bis 117 ü. NN.

4.2 Baugrund

Der Baugrund liegt im Planungsbereich in den Bodengruppen 3, 5 und 7.
Neben tertiären Basalt, der örtlich tonig-schluffrig verwittert ist, stehen sandige und kiesige Böden vorwiegend älterer Terrassenablagerungen und schlickige-torfige Absätze an.
Definitive Aussagen über die Baugrundverhältnisse können je nach der örtlichen Gegebenheit nur durch Bodenuntersuchungen erfolgen.

5.o ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Eine Baulandumlegung ist bereits für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes in den vergangenen Jahren durchgeführt worden. Eine Neuparzellierung von Grundstücksflächen erfolgt durch eine Fortführungsmessung.

6.o ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit ausreichendem Trinkwasser kann im Geltungsbereich als gesichert angesehen werden. Der bürgerliche Versorgungsdruck ist ausreichend. Die Löschwasserversorgung ist mengenmäßig möglich. Der erforderliche Auslaufdruck an den höchsten Hydranten kann gewährleistet werden.

6.2 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für den Geltungsbereich ist bei den vorhandenen Gefälleverhältnissen möglich. Die Abwässer werden in der zentralen Kläranlage in Steinheim geklärt.

6.3 Elektrische Versorgung

Die Versorgung des Planungsbereiches mit elektrischer Energie kann als gesichert angesehen werden. Eine Trafostation ist im Gebiet "Nr. 721 c zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Röderstraße" eingeplant.
Die Versorgung geschieht durch die Stadtwerke Offenbach.

6.4 Straßenbau

Für die einzelnen Straßenbaumaßnahmen werden Straßenbau- und Wegeplanungen vorgenommen.

7.0 ÜBERSCHLÄGLICHE GESAMTKOSTEN

7.1	ca. 100 lfdm.	Kanalisation	á DM	350,-- = DM		35.000,--
7.2	ca. 350 lfdm.	Stromversorgung	á DM	40,-- = DM		14.000,--
7.3	ca. 100 lfdm.	Wasserversorgung	á DM	150,-- = DM		15.000,--
7.4	ca. 1800 qm	Straßen- und Wegefläche	á DM	60,-- = DM		108.000,--
7.4.1	+ 10 % an	Beleuchtung und Beschilderung		= DM		10.800,--
				DM		182.800,--
	+ 11 %	Mehrwertsteuer		DM		20.108,--
		Gesamt ca.		DM		202.908,--