

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 723 für das Plangebiet 'Lachenhege'
- Stadtteil Steinheim

1.0 Allgemeines

Das Gebiet 'Lachenhege' wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch Einzelvorhaben in ungeordneter Weise und ohne die erforderlichen Erschließungseinrichtungen teilweise besiedelt.

Versuche der ehemaligen Stadt Steinheim die Bebauung durch einen Bebauungsplan zu steuern, blieben aus verschiedenen Gründen ohne Erfolg.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach den örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Bebauung, der Eigentumsverhältnisse sowie der schwierigen topographischen und geologischen Situationen entwickelt.

Besonderer Wert wurde auf eine sinnvolle Straßenführung gelegt, wobei die Pfaffenbrunnenstraße als Haupterschließungsstraße dient und über die Straße 0755 zu gegebener Zeit durch eine vollwertige Bahnunterführung mit der B 43 (Offenbacher Landstraße) verbunden werden kann. Innerhalb des Gebietes dienen die Straßen ausschließlich dem Anlieger- und Andienungsverkehr.

2.0 Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 723 'Lachenhege' wird wie folgt begrenzt :

IM NORDEN von einer Linie, die beginnend am Grundstück Gemarkung Klein-Steinheim, Flur 4, Flurstück Nr. 605/1 in einem mittleren Abstand von ca. 10 m parallel zur Bahnlinie Hanau-Offenbach-Frankfurt in östlicher Richtung zum Ammelbachgraben und diesem folgend bis zur Ostgrenze des Flurstücks Flur 5, Nr. 384/4, verläuft (Haus Pfaffenbrunnenstraße Nr. 34a).

IM OSTEN von der Westgrenze des Grundstücks Flur 5, Flurstück Nr. 8.

IM SÜDEN von der Pfaffenbrunnenstraße, beginnend bei Haus Nr. 17 bis Haus Nr. 11 sowie entlang der seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anwesen Pfaffenbrunnenstraße Nr. 9 bis 1.

IM WESTEN von einem Teilstück der Pfaffenbrunnenstraße, welches die Pfaffenbrunnenstraße unter der Bahnlinie hindurch mit der Offenbacher Landstraße verbindet.

3.0 Entwurf

Der Bebauungsplan ist aus den örtlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Bebauung und der Geländesituation unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse entwickelt worden.

Die Festsetzungen allgemeiner Art werden in den zu erarbeitenden Flächennutzungsplan übernommen, so daß eine Übereinstimmung zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan 'Lachenhege' herbeigeführt wird.

3.1 Bauliche Nutzung

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Mischgebiet befindet sich noch ein Gewerbebetrieb. Eine Erweiterung dieses Betriebes ist nicht möglich, es ist vielmehr Ziel des Bebauungsplanes - auf lange Sicht auch im MI eine Wohnstruktur aufzubauen und das gesamte Gebiet als Wohnsiedlung in peripherer Lage mit einer freizügigen Bebauung auszustatten.

Die festgesetzte bauliche Nutzung der Gebiete zeigt nur die oberen Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung an.

3.2 Verkehrserschließung

Die Pfaffenbrunnenstraße dient als Haupteerschließungsstraße für die Baugebiete und kann auch einem wachsenden Verkehrsaufkommen gerecht werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die Pfaffenbrunnenstraße mittels der Straße Nr. 0755 und einer Bahnunterführung an die Offenbacher Landstraße (B 43) anzuschließen um damit eine verbesserte Verkehrsführung und Entlastung des Verkehrsknotens B 43/45 am Bahnhof Hanau/Steinheim zu erzielen. Die übrigen, im Plangebiet liegenden Straßen dienen nur dem geringen Anliegerverkehr.

4.0 Topographie, Baugrund

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände wurde in früheren Jahren teilweise zur Gewinnung von Basalt aus den Lavaströmen genutzt und in seiner Oberfläche erheblich verändert. Die durch Abbau der Steine entstandenen Gruben und Mulden wurden inzwischen wieder zum Teil aufgefüllt und bebaut.

Zurückgeblieben sind unterschiedliche Berg-Tal-Bildungen durch die Lagerung von Schutt und Aushubmassen. Insgesamt bilden diese Gegebenheiten ein interessantes Baugelände für die Einzelhausbebauung.

4.2 Bodenverhältnisse

Soweit die natürliche Bodenoberfläche belassen wurde oder durch Aufschüttungen dichter Massen - die zeitlich länger zurückliegen - tragfähiges Gelände entstand, sind die Voraussetzungen für eine Bebauung uneingeschränkt gegeben.

Bei den Grundstücken, Gemarkung Klein-Steinheim, Flur 5, Flurstücke Nr. 388 - 391, muß die dort vorhandene Wasserfläche nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde verfüllt und bei Bebauung eine den Regeln der Baukunst gemäße Gründung der Bauwerke erfolgen.

Das Baugebiet (WA) südlich der Pfaffenbrunnenstraße liegt auf einer verfüllten Grube, die dort bereits errichteten Gebäude lassen auf eine gute Verfestigung des Untergrundes schließen.

5.0 Ordnung von Grund und Boden

Die Bildung neuer Baugrundstücke und der Straßengrundstücke erfolgt durch eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Bundesbaugesetz.

6.0 Erschließungsanlagen

6.1 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach in Weiskirchen. Der Versorgungsdruck und die Versorgung mit Löschwasser können gewährleistet werden.

6.2 Abwasserleitungen

Die Abwasserleitung erfolgt über das noch zu erstellende Kanalsystem zur Kläranlage Hanau-Steinheim.

Vom Tiefbauamt wurden zwei Vorschläge zur Abwasserbeseitigung und zwar Vorschlag 1 Mischsystem, Vorschlag 2 Trennsystem, ausgearbeitet, wobei der Vorschlag 1 kostengünstiger ist.

6.3 Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Offenbach über die Netzstation Nr. 23 (Pfaffenbrunnenstraße 1a). Von dieser Station soll auch der zusätzliche Leistungsbedarf gedeckt werden.

7.0 Kosten

7.1 Tiefbaumaßnahmen Straßenbau	ca. DM	350.000,--
7.2 Tiefbaumaßnahmen Kanalisation	ca. DM	700.000,--
7.3 Tiefbaumaßnahmen Straßenbeleuchtung	ca. DM	<u>70.000,--</u>
Gesamtkosten :	ca. DM	1.120.000,--

=====