

5.0 B E G R Ü N D U N G

5.1 Allgemeines

Das Burggartengelände inmitten der bebauten Ortslage Steinheims ist im Norden durch die Eppsteinschule und im Osten, Süden und Westen durch Wohn- bzw. Mischbauflächen begrenzt.

Für die derzeitige Nutzung dieses Geländes sind überwiegend brachliegende Wiesenflächen und wilde Müllablagerungen kennzeichnend.

Die der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegenden Infrastrukturermittlungen zeigen in den Stadtbezirken 0702 und 0703 sowohl in der Bestandsanalyse wie in der Prognose erhebliche Defizite bei den Spielflächen für die Altersgruppen der 7 bis 12-jährigen und der 13 bis 18-jährigen. So steht für die beiden Altersgruppen in den beiden Stadtbezirken ein Prognosebedarf von 9 300 m² derzeit nur ein Bestand von 1 690 m² gegenüber.

Die Notwendigkeit der zumindest teilweisen Deckung dieses Bedarfs an Spielplätzen, aber auch die zentrale Lage des Burggartengeländes inmitten der besiedelten Fläche des Stadtteils, verlangen nach der Nutzung dieses Geländes als Spiel- und Erholungsfläche.

Auch die ökologische und klimatische Bedeutung einer Begrünung dieser Fläche ist hoch einzuschätzen.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht deshalb bereits die Nutzung dieser Fläche als Parkanlage mit entsprechendem Spielplatzangebot in Kombination mit einer temporären Festplatznutzung vor.

Diesen Vorgaben soll der Bebauungsplan Rechnung tragen.

An den bereits ausgebauten Straßen 'Kreuzweg' und 'Eppsteinstraße' sind noch mehrere Baulücken vorhanden, für deren Schließung die erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen getroffen werden sollen. Soweit die vorhandenen Grundstückszuschnitte eine Bebauung nicht zulassen, können die Voraussetzungen durch Grenzregelungsverfahren geschaffen werden. (s. 5.2.3)

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die bisher unbebauten Grundstücke wurde in ihren Werten an die der vorhandenen Bausubstanz angepaßt. Die Geschößzahl ist auf max. zwei Geschosse begrenzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht es, die vorhandene Bebauung um eine den Ausnutzungswerten entsprechende überbaubare Fläche zu erweitern.

5.2.2 Erschließung

Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden, weil nur vorhandene Baulücken geschlossen werden können, die an bereits ausgebauten Straßen liegen. Sämtliche Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Die Erschließung des Naherholungsbereiches Burggarten wird durch mehrere Zugangsmöglichkeiten gewährleistet.

5.2.3 Ordnung des Grund und Bodens

Nach Auskunft des städtischen Vermessungs- und Liegenschaftsamtes ist ein Grenzregelungsverfahren ausreichend, um die Restbebauung am Kreuzweg und der Eppsteinstraße zu ermöglichen. Eine Baulandumlegung ist dementsprechend nicht erforderlich.

Das Gelände der geplanten Parkanlage einschließlich Festplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Hanau.

5.2.4 Parkanlage

Die geplante Naherholungsanlage - Burggarten - befindet sich zentral im Stadtteil Steinheim und verbindet den Altstadtbereich mit den Neubaugebieten. Die Naherholungsfunktion insbesondere für die Altstadtbewohner, die überwiegend nur kleine Grundstücke zur Verfügung haben, ist von besonderer Bedeutung. Die Erreichbarkeit der Parkanlage aus allen Richtungen des Stadtteils Steinheim ist gewährleistet.

Die Herrichtung der Parkanlage wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Ein Ausbauprogramm wird die wichtigsten Arbeiten, wie Wege und Teilpflanzungen, an den Beginn stellen. Der weitere Ausbau soll dann entsprechend den haushaltsrechtlichen Möglichkeiten durchgeführt werden.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes dürfte ein Zeitrahmen von 7 bis 10 Jahren realistisch sein.

Der Naherholungsbereich gliedert sich in folgende Bereiche :

a) Spielbereich

Er beinhaltet den Kinderspielplatz, die Rollschuhbahn/Eislaufbahn, feste Tischtennisplatten, einen Bolzplatz sowie mehrere kleinere Spielmöglichkeiten.

b) Kommunikationsbereich

Er beinhaltet einen Platz mit Nutzungsmöglichkeiten, umgeben von Wasser, den Festplatzbereich, der ansonsten als Liegewiese oder zum Spielen benutzt werden kann. In diesem Bereich treffen die geplanten Wege zusammen und bilden so einen 'Mittelpunkt'.

c) Ruhebereich

Dieser Bereich beinhaltet Wiesen und Pflanzen. Der vorhandene Feuchtbereich soll in die Anlage so integriert werden, daß die vorhandene biologische Substanz nicht angegriffen wird.

Die einzelnen Bereiche sind durch Pflanzungen oder Erdmodellierungen und Wege voneinander getrennt, um somit mögliche Nutzungskonflikte zwischen den Benutzern der einzelnen Bereiche zu mindern.

Die Errichtung des Festplatzes im Naherholungsgebiet wird zwangsläufig zur Beeinträchtigung der gärtnerischen Anlagen

führen. Deshalb sieht der Bebauungsplan für diesen Bereich eine geringere Baum- oder Strauchpflanzung vor. Die geplanten Erdmodellierungen sollen die Schallausbreitungen soweit wie möglich reduzieren.

Die einzelnen Spielbereiche des Kinderspielfeldes sind ebenfalls untereinander und nach außen durch Erdmodellierungen getrennt. Auch hierdurch sollen gegenseitige Nutzungskonflikte - insbesondere der unterschiedlichen Altersgruppen - vermieden werden.

5.2.5 K o s t e n

Finanzielle Aufwendungen werden nur für den Ausbau des Burggartengeländes notwendig werden. Die erforderlichen Kosten können über mehrere Jahre verteilt werden.

Ausbau der Parkanlage entsprechend

Bebauungsplan

$$\text{ca. } 48\,000 \text{ m}^2 \times 30,-- \text{ DM/m}^2 = \text{DM } 1.440.000,--$$

=====