

Begründung

1.0 Allgemeines, Gebietsbeschreibung

Im Norden, Westen und Süden ist das Plangebiet von beidseits bebauten Straßen umgrenzt.

Im Osten schließen im nördlichen Bereich die Garage des Anwesens 'Steinheimer Vorstadt 11 - 13' und im südlichen Bereich die rückwärtige Bebauung der Anwesen an der 'Steinheimer Vorstadt (15 - 25)' an.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut; mit Ausnahme der Häuser 'Darmstädter Straße 5' (Wohn- und Geschäftshaus) und der 'Albrecht-Dürer-Straße 4' (Lagerhalle für Brennstoff und Düngemittel) handelt es sich um Wohnhäuser.

Im Jahr 1987 wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die im Jahr 1990 bezüglich des Baumbestandes aktualisiert wurde. Aufgenommen wurden im einzelnen: Dachaufsichten, Freiflächen, Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudenutzung und -zustand. Mit Ausnahme der beiden letztgenannten Angaben wurde der Bestand in einem Bestandsplan festgehalten.

Wie bereits erläutert, gehören die rückwärtigen Flurstücke (491/17, 491/18 und 491/19) als Gartenland bzw. Freifläche zu den Häusern 17 bis 21 der 'Steinheimer Vorstadt'. Sie sind von diesen Grundstücken aus erschlossen und bewirtschaftet.

2.0 Planungskonzept

2.1 Erschließung

Das Gebiet ist als voll erschlossen und als versorgt anzusehen. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. -leitungen können - falls erforderlich - in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Die 'Albrecht-Dürer-Straße' ist Einbahnstraße in südlicher Richtung und nimmt außerdem Ziel- und Quellverkehr sowie teilweise den Durchgangsverkehr von Hanau auf, der von der 'Ludwigstraße' über die 'Schönbornstraße' in die 'Albrecht-Dürer-Straße' geführt wird. In der Gegenrichtung wird der Verkehr durch die ebenfalls als Einbahnstraße gewidmete Straße 'Steinheimer Vorstadt' geführt. Dieses Einbahnstraßensystem bedingt, daß auch der Linienbus durch die 'Albrecht-Dürer-Straße' fährt.

2.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt mit Ausnahme der Parzelle 478/1 (Darmstädter Str. 5), die als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird.

Die Festsetzung Mischgebiet wurde getroffen, da in beiden Erdgeschossen des Doppelhauses Verkaufsgeschäfte sind und dieser Teil der 'Darmstädter Straße' noch zum Geschäfts- und Einkaufsbereich der 'Steinheimer Vorstadt/Obertorplatz' gehört. Außerdem wurde das Haus 'Darmstädter Straße 1' wie auch die Gebiete beidseits der 'Steinheimer Vorstadt' im Bebauungsplan 'Steinheimer Vorstadt' ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, der Ausbau der Dachgeschosse wird zugelassen ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche bzw. die Geschoßflächenzahl.

Für die Grundstücke an der 'Schönbornstraße' und der 'Albrecht-Dürer-Straße 2 bis 8' wurde eine über das Maß der vorhandenen Bebauung hinausgehende höhere Ausnutzung und damit eine Verdichtung festgesetzt mit GRZ = 0,5 und GFZ = 0,9. Gleichzeitig wurde die Nichtanrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen gem. § 20 (3) BauNVO ebenfalls zur Gewährung einer höheren Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Voraussetzung ist allerdings, daß der ruhende Verkehr ohne Störungen der Wohnruhe in einer Tiefgarage bzw. unter den Wohngebäuden oder in ebenerdigen Garagen untergebracht wird.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl von 1,4 für das Anwesen 'Darmstädter Str. 5' (Mischgebiet Ziffer 6.1) resultiert aus der bereits vorhandenen Bebauung auf der Parzelle 487/1. Nur in einem eng begrenzten Rahmen, der sich aus der überbaubaren Fläche ergibt, ist hier eine Erweiterung (Anbau zur Grenze) eventuell möglich.

Die Liegenschaften 'Albrecht-Dürer-Straße 10 bis 16' bzw. die zugehörigen (straßenseitigen) Flurstücke sind nur ca. 20 m tief und nur in diesem vorderen Bereich bebaubar. Trotzdem wurde die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 27. Januar 1990 gestatten im Bereich von versiegelten Flächen auf dem Grundstück eine Erhöhung um 50 %, d. h. bis zu einer GRZ von 0,6. Dies dürfte ausreichen, um Gebäude und Stellplätze unterzubringen.

3.0 Grünordnungsplanung

3.1 Bestandesaufnahme und Beurteilung

- Lage: Das ebene Plangebiet liegt mitten im Siedlungsbereich des Ortsteils Steinheim und hat eine Größe von 0,85 ha.
- Naturraum: Naturräumlich befindet sich das Gebiet auf der 'Steinheimer Terrasse' bei 115 m u. NN.
- Flächennutzungen: Die umgebende Bebauung dient Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Das Plangebiet selbst ist weitgehend besiedelt. Die Grundstücke enthalten Wohnhäuser mit zum Teil großen Gärten im rückwärtigen Bereich. Auf den Flurstücken 491/5, 491/6, 491/11 der Flur 1 ist durch

.../

den Abriß der Gebäude eine Baulücke entstanden.

Vegetation:

Die Pflanzenwelt setzt sich aus den üblichen Nutz- und Zierpflanzen zusammen; auf eine Aufzählung wird verzichtet. Die Brachevegetation in der Baulücke ist aufgrund ihres frühen Stadiums noch sehr spärlich; sie wird im hinteren Bereich vorwiegend von Brombeeren dominiert. Eine Erhaltensnotwendigkeit besteht nicht. Der Baumbestand ist im Bestandsplan dargestellt. Unter den Gesichtspunkten Alter, Schönheit, Seltenheit oder besonderem ökologischen Wert werden nur 3 Bäume als unbedingt erhaltenswert eingestuft (1 Blutbuche und 2 Walnußbäume).

Boden:

Der Boden ist durch Bautätigkeit stark verändert und zu ca. 50 % versiegelt. Der natürlich anstehende Boden wäre hier sicherlich eine Braunerde.

Wasser:

Stehende oder fließende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Kleinklima:

Hanau gehört zu den wärmsten und niederschlagsärmsten Gebieten Hessens mit einer jährlichen Niederschlagsmenge von 600 - 650 mm. Durch die Planung ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Schutzgebiete:

sind nicht im Bearbeitungsraum zu finden.

3.2 Planung

Im Plangebiet ist im wesentlichen vorgesehen, entstandene Baulücken zu schließen und eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks 'Albrecht-Dürer-Straße 10' zu ermöglichen.

Damit wird der frühere Gebäudebestand nur geringfügig erhöht.

Zur weiteren Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Ortsbildgestaltung ist der Erhalt von Grünbestand und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erforderlich.

Hierzu sind Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch vorgesehen:

1. Ein Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist gärtnerisch anzulegen.
2. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, zu pflanzen.
3. Erforderliche PKW-Stellplätze (nicht Tiefgarage) sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszubauen.
4. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm in 1,00 m Höhe sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung bei Baumaßnahmen unzumutbar, sind Ersatzpflanzungen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Einer städtebaulichen Verdichtung an dieser Stelle wird auch aus landespflegerischer Sicht der Vorzug gegenüber einer Baugebietsausweisung in der freien Landschaft gegeben.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird aufgrund der derzeitigen Nutzung, Lage des Gebietes und der effektiven Eingriffsgröße als sehr gering beurteilt.

Durch intensive Begrünungsmaßnahmen auf den Freiflächen soll ein Ausgleich erfolgen. Hierzu sind die Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch vorgesehen.

4.0 Strukturveränderungen

Nennenswerte Strukturveränderungen sind durch die gegebenen Neubaukapazitäten nicht zu erwarten.

5.0 Bodenordnung

Vorbehaltlich freiwilliger Grenzregelungen zwischen Eigentümern benachbarter Flurstücke sind für die Realisierung von Bauvorhaben keine Umlegung oder eine sonstige Neugestaltung der Grundstücke erforderlich.