

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 'Westlich der Sudetendeutschen Straße'
(Zugestimmt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom

Der ursprüngliche Bebauungsplan für dieses Plangebiet ist aufgrund des Urteils des VGH Kassel vom 13. 7. 1973 als nicht rechtsverbindlich zu betrachten.

1. Allgemeines

Die Stadt Hanau beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 'Westlich der Sudetendeutschen Straße' Änderungen für Teilbereiche des Plangebietes, die die frühere selbständige Gemeinde Klein-Auheim beabsichtigt hatte, durchzuführen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und die Erschließungsmaßnahmen sind im wesentlichen ausgeführt. Mit der Plan-aufstellung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht geändert.

Für Teilbereiche wurde die Änderung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen erforderlich :

- 1) Für den südöstlichen Planbereich weist der ursprüngliche Bebauungsplan eine zwingend zweigeschossige Hausgruppenbebauung im Reinen Wohngebiet aus. Durch diese Festsetzungen sind diese Grundstücke nur in geschlossener Bauweise zu bebauen.
- 2) Für die Grundstücksflächen nordöstlich der öffentlichen Grünfläche ist Reines Wohngebiet mit einer als Höchstgrenze 4-geschossigen Bebauung festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke ist über den Wendepplatz Dahlienweg und Veilchenweg vorgesehen.

Aufgrund dieser Festsetzungen könnten nur Geschößwohnungsbauten errichtet werden. Für Wohnungen dieser Art besteht nach inzwischen eingetretener Sättigung des Wohnungsmarktes partiell keine Nachfrage mehr. Dagegen ist in relativ großem Umfang ein Bedarf für Familienheimgrundstücke vorhanden, die in Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung errichtet werden könnten.

Die beabsichtigte Änderung der planerischen Festsetzungen in diesem Bereich erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

2. Entwurf

2.1 Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind als Allgemeines und Reines Wohngebiet festgesetzt. An der Feldstraße ist ausserdem eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kirchengemeinde und an der Ecke Tulpen- / Sudetendeutschen Straße eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt.

In den Wohngebieten ist weitgehend eine 2-geschossige Bebauung als Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geplant. An der Feldbergstraße und am Veilchenweg ist außerdem die Festsetzung einer 4-geschossigen Bebauung vorgesehen. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen sind so vorgesehen, daß ein weitgehender Gestaltungsspielraum für die Bebauung möglich ist. Die Höchstwerte der BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich unterschritten.

2.2 Erschließung

Da es sich bei dem Bebauungsplan weitgehend um einen vorhandenen Baubereich handelt, sind die Erschließungsmaßnahmen im wesentlichen durchgeführt.

Um die kleinräumliche Erschließung der nordöstlich des Grünzuges gelegenen Grundstücke sicherzustellen, ist im Plan eine straßenmäßige Verbindung des Veilchenweges mit der Tulpenstraße und des Dahlienweges mit der Feldstraße vorgesehen. Durch diese neue Planung entstehen in diesem Bereich noch zwei Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung.

2.3 Öffentliche Einrichtungen

2.3.1 Kindertagesstätte

An der Ecke Tulpen-, Sudetendeutschen-Straße besteht eine kirchliche Kindertagesstätte. Diese Tagesstätte deckt nicht nur den anfallenden Bedarf aus dem Plangebiet, sondern auch weitgehend den Bedarf aus dem Stadtteil Klein-Auheim.

2.3.2 K i r c h e

Dem Anliegen der Kath. Kirchengemeinde wurde insoweit Rechnung getragen, als eine entsprechende Fläche nordwestlich der Feldstraße vorgesehen wird.

2.4 Grünflächen, Baumbestand, Bepflanzung

2.4.1 Parkanlage

Von der Fasaneriestraße in südöstlicher Richtung besteht ein Grünzug durch das Baugebiet, der mit Baumgruppen bepflanzt ist. Die bestehende Anlage wurde mit einem Fußweg versehen und stellt eine günstige fußläufige Verbindung abseits der örtlichen Hauptschließungsstraße von der Weiskircher Straße zu den infrastrukturellen Einrichtungen, wie Kindertagesstätte, Kirche und Schule, dar.

In diesem Grünbereich ist auch die Anlage von Spielmöglichkeiten für Kinder und Freizeiteinrichtungen für Erwachsene gegeben.

Da die Möglichkeit einer beidseitigen Eingrünung der Straße an der Südwestseite des Plangebietes vorgesehen ist, bot sich an der Ecke dieser Straße zur Fasaneriestraße eine kleine zusammenhängende Fläche an, die entsprechend der Planzeichnung zu begrünen ist. Durch die vorgesehene alleearartige Bepflanzung dieser Straße und die vorgesehene Grünfläche wird die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet.

2.4.2 Baumbestand, Bepflanzung

Auf die Erhaltung des vorhandenen Bewuchses wird im Plangebiet großen Wert gelegt.

Um das Ortsbild und die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern, den Belangen des Natur- und Landschaftschutzes gerecht zu werden und auf die Notwendigkeiten einer Bepflanzung in Neubaugebieten hinzuwirken, sind im Textteil zum Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der gärtnerischen Gestaltung ausserhalb der überbaubaren Flächen erfolgt.

Diese Festsetzungen stellen keine besonderen Aufwendungen dar, die über das bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes bedeuten würden.

3. Ordnung des Grund und Bodens

Eine Baulandumlegung ist bereits für den Überwiegenden Teil des Plangebietes in den vergangenen Jahren durchgeführt worden. Eine Neuparzellierung von Grundstücksflächen kann durch Fortführungsmessung erfolgen.

4. Einwohner

Mit der vorgesehenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird sich die voraussichtliche Einwohnerzahl im gesamten Plangebiet um ca. 70 Einwohner reduzieren.

5. Kosten

Für den Restausbau des Baugebietes ergeben sich voraussichtlich noch folgende Kosten :

Straßenbäume	DM 7.000,--
Kanal	DM 150.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 30.000,--
Straßenbau	<u>DM 350.000,--</u>
	DM 537.000,--
	=====

Diese überschlägig ermittelten Kosten werden in den Finanzplan für den Zeitraum der Durchführung des Bebauungsplanes 'Westlich der Sudetendeutschen Straße' aufgenommen.