

**Begründung:**

1. Geltungsbereich
2. Gründe für die Planaufstellung
3. Ableitung aus der übergeordneten Planung
  - 3.1 Raumordnung- und Landesplanung
  - 3.2 Flächennutzungsplan
4. Vorhandene Bebauungspläne
5. Bestandsbeschreibung
6. Planinhalt
  - 6.1 Art und Maß der Nutzung
  - 6.2 Erschließung
    - 6.2.1 Allgemein
    - 6.2.2 Verkehrserschließung
    - 6.2.3 Ver- und Entsorgung
  - 6.3 Landschaftsplan
  - 6.4 Altlasten
  - 6.5 Immissionsschutz
7. Aufstellungsverfahren
8. Bodenordnung

## 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt am östlichen Rand des Ortsteils Mittelbuchen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südöstliche Begrenzung des Feldweges, Flurstück 341/1 der Flur 6, von der westlichen Straßenbegrenzung des Emdener Weges in östlicher Richtung bis zum querenden Feldweg, Flurstück 117/1 der Flur 6, diesen Feldweg und den Graben, Flurstück 124 der Flur 6, überquerend und entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 59 der Flur 5.

Im Osten durch eine Linie im Abstand von 44 m parallel zur nordöstlichen Begrenzung des Feldweges, Flurstück 171/1 der Flur 6 die das Flurstück 59 der Flur 5 durchschneidet, die südöstliche Grundstücksgrenze dieses Flurstücks und eine Linie im Abstand von 20 m parallel zur nordöstlichen Begrenzung des o.g. Feldweges die das Flurstück 58/1 der Flur 5 durchschneidet bis zur südlichen Begrenzung der Lützelbuchener Straße.

Im Süden durch die südliche Begrenzung der Lützelbuchener Straße.

Im Westen durch die westliche Begrenzung der Hamburger Allee, die südwestliche Begrenzung des Flurstücks 298 der Flur 6 bis zum Ausgangspunkt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.22 ha.

## 2. Gründe für die Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke östlich der Hamburger Allee und die angestrebte Ortsrandgestaltung erreicht werden. Hier soll auch der großen Nachfragesituation nach Wohnungen durch die Bereitstellung von Grundstücken für Familienheime Rechnung getragen werden.

Die Nähe zum Baugebiet "Der Kirchberg" einerseits und die Lage zur offenen Landschaft und ihren geschützten Bestandteilen andererseits verlangt einen höheren Grad an Gestaltungsfestsetzungen sowohl für die Gebäude als auch für die Grünflächen.

## 3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

### 3.1 Raumordnungs- und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 des BauGB angepaßt. In dem am 9.12.1986 festgestellten Regionalen Raumordnungsplan (RROP) sind in der Teilkarte 2 "Siedlung und Landschaft" die Wohnbauflächen im Plangebiet als Siedlungsfläche-Zuwachs dargestellt. Weitere Aussagen, die das Plangebiet betreffen, sind im RROP -Teilkarte 2 nicht gegeben.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 30.01.1982 wirksame FNP der Stadt Hanau stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche von rd. 20 800 m<sup>2</sup> und Grünfläche von rd. 31 400 m<sup>2</sup> dar. Diese Wohnbauflächen sind nach der Begründung zum FNP als Erweiterung des Baugebietes "Am Kirchberg" vorgesehen. Das Baugebiet "Am Kirchberg" wurde hinsichtlich seiner Erschließung und infrastrukturellen Versorgung so konzipiert, daß mit der Erweiterungsfläche die östliche Ortsrandbebauung städtebaulich abgerundet wird. Desweiteren war es im Zuge der Detailplanung erforderlich, eine geringfügige Flächenveränderung bzw. einen Austausch der einzelnen Flächen vorzunehmen. Das Ableitungsgebot ist jedoch im Grundsatz gewahrt und die Grundzüge des FNP werden nicht berührt.

### **4 Vorhandene Bebauungspläne**

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Verkehrsfläche der Hamburger Allee und die Grünfläche -Parkanlage- nördlich des Emdener Weges in dem seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplan 42 "Am Kirchberg" überdeckt. Die Hamburger Allee ist in dem Bebauungsplan 42 als Teilstück der Verbindung zwischen der Lützelbuchen- und Kilianstädter Straße geplant. Aufgrund einer veränderten Planungskonzeption kann dieser als ehemals nördliche Umgehung des Stadtteils Mittelbuchen geplante Hauptverkehrsweg entfallen. Die breit angelegte Hamburger Allee wird auf Erschließungsstraßenniveau zurückgebaut und alleearartig mit Bäumen bepflanzt. Die Grünfläche wurde in ihrem Bestand erhalten und als Spielplatz für das Wohngebiet zur Verfügung gestellt.

### **5 Bestandsbeschreibung**

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes dienen derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung. Im südwestlichen Bereich an der Hamburger Allee werden mehrere Grundstücke als Grabeland, Garten und Streuobstwiesen genutzt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserwerkes V der Stadtwerke Hanau GmbH. Außerdem wird es von einem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld überdeckt; über evtl. ehemaligen Bergbau liegen keine Unterlagen vor.

Im Plangebiet bestehen die quartären Deckschichten aus wechselnd mächtigem Löß/Lößlehm und Verwitterungslehm (steif oder steif-weich), welche örtlich vorhandene geringmächtige pleistozäne Erosionsreste überlagern (lehmig/tonige und sandig/kiesige Bodenarten; meist steif oder steif-halbfest bzw. dicht gelagert; Basis ca. 5-10 m u. Gel.). Nach S verzahnen sich diese Deckschichten mit z. T. jungen Talablagerungen ähnlicher Mächtigkeit/Zusammensetzung, jedoch meist geringer Konsistenz.

Das Liegende bilden wechselnd mächtige Erosionsreste von Basalt (meist verwittert/zersetzt; halbfest bzw. grusig/mürbe mit z. T. festeren Partien). Darunter folgen - bis in größere Tiefe - tonig/schluffige und feinsandig/sandige, z. T. kiesige Sedimente des jüngeren Tertiärs (meist steif-halbfest bzw. dicht gelagert).

Die Vorflut des Geländes bildet das Niederungsgebiet, welches nach S zum Krebsbach entwässert. Die Grundwasseroberfläche liegt am Hang in einigen Metern Tiefe, am Südrand des Plangebietes zunehmend oberflächennäher (z. T. unter 1 m). Auch in höherem Niveau ist örtlich und zeitweise mit Hang-/Schicht-/Sickerwasser zu rechnen, dessen Menge sich in Abhängigkeit von Jahreszeit/Niederschlag ändert. Grundwässer dieses Gebietes können betonschädigende Bestandteile aufweisen (DIN 4030).

Die Baugrundverhältnisse sind für dieses Gebiet als normal anzusehen. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -Untersuchung. Aufgrund der am südlichen Rand vorhandenen Lützelbuchener Str. (L 3195) ist das Plangebiet durch Verkehrslärmeinwirkungen vorbelastet.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art und Maß der Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung als allgemeines Wohngebiet geplant. In den Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO eingeschränkt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, um die Entwicklung der Wohnnutzung nicht durch hohes Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Flächen dienen dem Ziel, eine lockere, stark durchgrünte Ortsrandbebauung zu erreichen. So werden die Geschoß- und Grundflächenzahlen unter den Höchstwerten der BauNVO festgesetzt. Mit der Zahl der Vollgeschosse, der ergänzenden Festsetzungen der Traufhöhen, der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, daß die angestrebte Ortsrandgestaltung durch Neubauten maßstäblich erfolgt, um die erforderliche positive Fernwirkung zu sichern.

Desweiteren wird in diesem Gebiet aus den schon o.g. Gründen die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen festgesetzt, wobei das Vor- und Zurückspringen von untergeordneten Bauteilen als Ausnahme möglich bleiben, um eine lebhaftere Fassadengestaltung zuzulassen.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Allgemein**

Die HAUPTerschließungsmaßnahmen für das Plangebiet sind in dem seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplan 42 "Der Kirchberg" festgesetzt und weitgehend ausgebaut.

### **6.2.2 Verkehrerschließung**

Die Verkehrsanbindung des Wohngebietes erfolgt über die Lützelbuchener Straße (L 3195) von der Hamburger Allee aus.

Die kleinräumliche Fahrerschließung der einzelnen Bauflächen erfolgt durch eine Verbindungsstraße und einen Stichweg, deren Breite entsprechend der erforderlichen Erschließungskapazität vorgesehen ist.

Der Ausbau der Wohnstraßen ist als verkehrsberuhigter Bereich (niveaugleiche Mischfläche) vorgesehen, der ein Befahren nur mit geringer Geschwindigkeit ermöglicht. Generell sind

- vorhandene Bäume weitgehend zu erhalten,
- entlang der Erschließungsstraßen Bäume geplant,
- für die Neuanpflanzung vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

### **6.2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert und eine ausreichende Löschwasserversorgung wird zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet wird an das Vorhandene Netz der Wasserversorgung in der Hamburger Allee angeschlossen.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hanau enthalten.

Danach ist die Entwässerung des Gebietes gesichert.

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene städtische Kanalnetz zur Gruppenkläranlage Hanau.

### 6.3 Landschaftsplan

Die räumliche Wirkung des Eingriffs durch die Bebauung begrenzt sich im wesentlichen auf die Fläche des Baugebietes selbst. Dabei sind im landschaftsplanerischen Gutachten die Auswirkungen des Eingriffs auf die Teilbereiche des Naturhaushaltes (hier: Wasserhaushalt, Boden, Biotopwert, Klima) sowie auf den Erholungswert und das Landschaftsbild untersucht worden. Lediglich das Landschaftsbild wird durch den Eingriff über die eigentlichen Bauflächen hinaus beeinträchtigt.

Die kartierten und betroffenen Biotope sind in der Umgebung als verbreitet anzusehen. Die synökologische Bedeutung der Bestände im Umfeld des Baugebietes wird durch Störungen, in Folge der Nutzung als weiteres Wohnumfeld, nur unwesentlich reduziert.

Der durch die Bebauung entstehende Eingriff ist aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar und wird durch die vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen kompensiert. Auch nach den Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz ist der Eingriff ausgeglichen.

Die durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen und Verluste des Naturhaushaltes werden durch z.T. funktionsidentische Maßnahmen ausgeglichen.

Die östliche Bebauungsgrenze wird durch den in nordsüd-Richtung verlaufenden Graben markiert. Eine Ausdehnung der Bebauung darüber hinaus ist aus landschaftsästhetischen wie auch sozio-ökologischen Gründen heraus nicht denkbar.

Das Baugebiet grenzt an die Frischlufttrinne, die über das Krebsbachtal die Hanauer Innenstadt mit unbelasteter Luft versorgt. Damit auch das Plangebiet selbst hinreichend durchlüftet werden kann, ist es entsprechend dem Gutachten zum Klima der Stadt Hanau locker zu strukturieren.

Ziel der landschaftsplanerischen Maßnahmen ist es, neben qualitativem Wohnbau auch ein qualitativ hochwertiges Umfeld entstehen zu lassen.

Flächen, auf denen überwiegen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden, grenzen das Baugebiet nach Norden und Osten ein und schaffen so die Möglichkeit, wertvolle vorhandene Streuobstbereiche zu ergänzen und in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu stärken. Dabei wird zugleich der Übergang von gebautem Ort zu genutzter Landschaft mit Hilfe der Streuobstwiesen und Hecken/Baumreihen konsolidiert.

Die wichtigsten Minimierungsmaßnahmen im Zuge der Planung sind:

- Erhaltung von Pufferflächen zu den geschützten Landschaftsbestandteilen 'Kirchberg' und 'Zwanzig Morgen'
- Erhaltung wichtiger funktionaler Kleinstrukturen für die Arten- und Biotopvielfalt (z.B. Gräben, Einzelgehölze, )
- Beschränkung der Versiegelung auf den Bauflächen auf max. 40%
- Erhaltung der Grundwasserqualität und des -dargebots im Wasserschutzgebiet
- Erhaltung und Sicherung lokaler Klimaverhältnisse durch eine locker strukturierte Bebauung und einen gering gehaltenen Versiegelungsgrad.

Die wichtigsten Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Planung sind:

- Förderung der Arten- und Biotopvielfalt durch Schaffung extensiver Obstwiesenbereiche als Grünflächen, Hecken/Baumreihen und Feldgehölze.
- Anpflanzung von Gehölzen auf den Bauflächen und entlang der Erschließungsstraßen.

Die Bilanzierung des Voreingriffszustandes (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 82) und des Änderungsbebauungsplanes Nr. 82.1 ergibt, daß ein Defizit von 1.271 Biotopwertpunkten als Saldo stehen bleibt. Dieses Defizit entspricht einem relativen Biotopwertverlust von 0,1% des Gleichgewichtswertes.

### **Beschreibung allgemeiner Planungsinhalte:**

Planungsinhalte der Landschaftsplanung sind Vorschläge und Festsetzungen zur Gehölzverwendung auf öffentlichen Flächen (z.B. Straßenbäume) sowie für die privaten Grünflächen der Streuobstwiesenbereiche mit Angaben zur Pflanzdichte und Flächenpflege. Desweiteren sind Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren/nicht überbauten Flächen in den Bebauungsplan übernommen worden. Hierbei ist insbesondere der Grünanteil der Grundstücke festgesetzt worden sowie der Anteil zu pflanzender Bäume (resp. Sträucher) an deren Grenzen. Desweiteren sind Pflanzenlisten, je nach Verwendungszweck, vorgegeben. Zudem sind Festsetzungen über zu verwendende Versiegelungs bzw. Belagsarten der Wege und Stellflächen sowie für Terrassenbereiche als Inhalte in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen, insbesondere die Spielplatzfläche, passen sich in Form und Struktur der vorgegebenen Situation an. Sie bewahren so den Charakter des Ortes. Die geplante Spielplatzfläche soll im wesentlichen in ihrer jetzigen Erscheinung erhalten bleiben und nur in geringem Umfang mit funktionalisiertem Spielgerät ausgestattet werden. Hierfür sind ca. 400m<sup>2</sup> Sandfläche vorgesehen. Die restlichen Spielplatzflächen sind in ihrer jetzigen Struktur im wesentlichen zu erhalten, wobei ein Bespielen dieser Flächen ausdrücklich erlaubt ist. Maßnahmen, die den Charakter der Fläche nicht verändern, die einer gestalterischen, ortstypischen Optimierung dienen (z.B. durch Obstbaumanpflanzungen), sind erlaubt.

Alle Garagendächer im Planungsgebiet, die mit einem Winkel von kleiner 25° ausgeführt werden, sind flächig extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme soll neben den positiven ökologischen Effekten auch einen Beitrag zur Verbesserung des inneren Bildes der Siedlung leisten.

Die Flächen für Verkehrsgrün sind vollflächig zu begrünen. In den Erschließungsstraßen ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden. Für den Bereich der Hamburger Allee sind dabei großkronige Bäume (entsprechend den gepflanzten Arten auf der Westseite der Hamburger Allee) zu verwenden. Die Straßenzüge innerhalb des Baugebietes sind mit kleinkronigen Bäumen ausgestattet.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird empfohlen, Zisternen als Brauchwasserspeicher, z.B. für die Gartenbewässerung, einzubauen.

Den Flächen des Eingriffs sind, getrennt nach Bauflächen und Erschließungsflächen, Flächen des Ausgleichs nach dem BauGB zugeordnet worden.

#### 6.4 Altlasten

Im aktuellen Altablageungskataster der Stadt sind keine Verdachtsflächen verzeichnet. Dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Hanau als Fachbehörde sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt.

#### 6.5 Immissionsschutz

Bedingt durch die Lage des Plangebietes zu der Lützelbuchener Straße (L 3195) ist für die geplante Bebauung mit Verkehrslärmeinwirkungen zu rechnen. Für die Lützelbuchener Straße (L 3195) wird vom Amt für Straßen und Verkehrswesen Geinhausen für den Prognosezeitraum im Jahr 2005 -2010 eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/d) von 9100 KFZ/24h angenommen.

Bei einer ergänzenden Verkehrszählung wurde festgestellt, daß der LKW-Verkehr nachts von 22.00Uhr bis 6.00Uhr deutlich hinter den prognostizierten Werten zurück bleibt.

Die Orientierungswerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV/-Verkehrslärmschutzverordnung) werden danach an der straßenzugewandten Fassade nachts eingehalten und tags um ca. 1 dB (A) überschritten.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist daher durch den Einbau von Lärmschutzfenstern mit der Schallschutzklasse 2 zu erreichen.

Ein weiterer Schallschutz gegen Außenlärm ist daher nicht erforderlich und deswegen auch nicht vorgesehen.

An den weiter zurückliegenden Gebäuden werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Auch aus Gründen des Landschaftsbildes (exponierte Lage und Fernwirkung des Südhanges) empfiehlt es sich, auf eine Lärmschutzanlage (Wall oder Wand o.ä.) zu verzichten.

#### 7. **Aufstellungsverfahren**

Mit dem am 22.05.2000 beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist die Zuordnung der Kompensationsflächen- und maßnahmen zu den Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehen.

Von den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurde während der durchgeführten Beteiligung an dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 82 keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Beteiligung der TÖB erfolgt daher nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung).

#### 8. **Bodenordnung**

Zur Durchführung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, soll für das Plangebiet ein privates Baulandumlegungsverfahren durchgeführt werden.

