

III. B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan 906.1 "Spitzenweg"

1. Allgemeines
2. Entwurf
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Lärmschutz
 - 2.4 Grünanlagen
3. Ordnung von Grund und Boden
4. Strukturveränderungen
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Kosten

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes war Teil des Bebauungsplanes 906 "Am Spitzenweg". Dieser Bebauungsplan wurde von der ehemals selbständigen Stadt Großauheim aufgestellt und ist seit dem 7. 4. 1972 rechtsverbindlich. Er enthielt Gebiete, die nicht dem Abstufungsschema zur Gliederung der Baugebiete entsprachen (WA neben GE in direkter Nachbarschaft). Außerdem waren keine Vorkehrungen für den Lärmschutz getroffen worden. Der vermehrte Bedarf an Wohnbaugebieten und die reichlich vorhandenen Gewerbegebiete an anderen Standorten (z.B. am Mainhafen) veranlaßten die Stadt Hanau im Hinblick auf die weitere städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Großauheim hier in Fortsetzung der vorhandenen Wohngebiete unter Einbeziehung der infrastrukturellen Einrichtungen im Nahbereich eine Wohnbesiedelung vorzusehen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt, wie § 8 (2) BBauG dies fordert.

2. Entwurf

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf übernommen und im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei wurde auf die bereits bebauten Grundstücke Rücksicht genommen.

Die meisten Baugebiete wurden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt; die Gebiete am Spitzenweg als Mischgebiete.

In den Allgemeinen Wohngebieten wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt um der angestrebten Wohnnutzung Vorrang einzuräumen.

Wegen der das Gebiet im Nordosten tangierenden L 3309 - Landesstraße Hanau - Großkrotzenburg - ist unter Berücksichtigung der notwendigen und vertretbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen durch einen Erdwall für das gesamte Plangebiet eine, maximal nur zweigeschossige Bebauung festgesetzt worden. Für die Hausgruppen (Reihenhäuser und geschlossene Bauweise) wurden zum Teil separate Garagen- u. Stellplatzgrundstücke (GGa/GSt) festgesetzt. In den Mischgebieten können die Garagen auch in die Gebäude integriert werden, wenn die geschlossene Bauweise festgesetzt wurde.

2.2 Erschließung

Die Baugelände werden durch befahrbare Wohnstraßen erschlossen, die schleifenförmig an den als Sammelstraße fungierenden Spitzenweg angeschlossen werden.

Mit Hilfe der geplanten Fahrschleifen wird angestrebt, das Gesamtgebiet in mehrere Teilbereiche aufzugliedern und den Verkehr auf eng begrenzten Ziel- und Quellverkehr zu beschränken.

Hierdurch soll eine Verkehrsberuhigung und ein ruhiges Wohnen in dem Plangebiet erzielt werden. Dabei ist zu beachten, daß durch die Reduzierung des Fahrverkehrs auch eine Verringerung der Straßenbreiten möglich wurde.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Energie ist gewährleistet.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Kanalnetz in die Gruppenkläranlage.

2.3 Lärmschutz

Als aktiver Lärmschutz wurde entlang der L 3309 ein Lärmschutzwall von 3,50 m Mindesthöhe festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist Teil der Erschließungsanlagen; er gehört zu den Grünflächen.

Aufgrund der vom staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Frankfurt vorgetragenen Bedenken hat die Stadt Hanau für das Plangebiet ein Lärmgutachten erstellen lassen. Sie beauftragte damit das Institut für Akustik und Bauphysik - Dipl. Ing. Ernst-Jo. Völker in 6370 Oberursel - Stierstadt.

Die Aufgabenstellung des Gutachtens bestand darin, die Störgeräuschsituation für das Plangebiet unter Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau nach DIN 18005 zu ermitteln und Vorschläge für einen eventuell erforderlichen Schallschutz zu unterbreiten.

Als Ergebnis des Gutachtens wurde zur Lärm-minderung in den im Bebauungsplan mit den Buchstaben A, B, C und D bezeichneten Gebieten festgesetzt, daß Fenster der Lärmschutzklasse 3 Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräumen einzubauen sind.

Die im Gutachten festgestellte geringe Überschreitung der nach DIN 18005, Tabelle 4, zulässigen dB (A) Werte um etwa 5 dB (A) kann darüberhinaus durch die entlang der Bahnlinie Hanau - Aschaffenburg festgesetzte Bepflanzungsfläche und die zu erwartende Bebauung auf der Südwestseite des Spitzenweges reduziert werden. Dieser Faktor konnte im Gutachten noch nicht berücksichtigt werden. Im übrigen wurde entsprechend der Empfehlung des Gutachtens die Baugebietsausweisung im südöstlichen Zipfel des Geltungsbereiches zugunsten einer Ausweitung der Grünfläche zurückgenommen.

2.4 Grünanlagen

Das Plangebiet wird an seiner Nordostseite von einer langgestreckten Grünfläche begrenzt. In diese Grünfläche ist der Lärmschutzwall integriert.

Die Grünanlage soll eine Fußwegeverbindung von der Waldstraße bis zur Überführung des Spitzenweges über die L 3309 aufnehmen.

Im südlichen Teil der Grünfläche wird ein Kinderspielplatz eingerichtet. Dieser ist den Baugebieten so zugeordnet, daß er über die Wohnstraße und die Grünfläche gut fußläufig zu erreichen ist.
Eine weitere Grünfläche ist an der Straßenmündung Spitzenweg/Waldstraße festgesetzt.

3. Ordnung von Grund und Boden

Die Neuordnung der Grundstücke und der Verkehrsfläche wird durch ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vorgenommen.

4. Strukturveränderungen

Die neuen Festsetzungen der Baugebiete als Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete zielen darauf ab, das gesamte Plangebiet für eine Wohnbebauung zu nutzen.

Damit fällt die in dem vorausgegangenen Bebauungsplan festgesetzte und unbefriedigende Nutzungsmöglichkeit stark differenzierender Gebiete wie GE/WA in unmittelbarem Nachbarschaftsbereich weg.

5. Bevölkerungsentwicklung

Es sind folgende Besiedlungsmöglichkeiten geplant:

Einzelhäuser zweigeschossig	ca. 20	120 Einw.
Hausgruppen zweigeschossig	ca. 36	216 Einw.
Einzelhäuser eingeschossig	ca. 18	54 Einw.
Reihenhäuser	21	63 Einw.
	95	453 Einw.

Insgesamt ca. 90 Wohnhäuser mit ca. 150 Wohnungen
und rund 450 Einwohner.

6. Kosten:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich nachstehende überschläglich ermittelten Kosten

1. Straßenbaumaßnahmen	DM	1.330.000,--
2. Straßenbeleuchtung	DM	255.000,--
3. Kanalisation	DM	1.000.000,--
4. Lärmschutzwall	DM	375.000,--
5. Grünflächenherstellung	DM	90.000,--
6. Um- und Neuverlegung der Hauptversorgungs-Wasserleitung der Stadtwerke Hanau GmbH.	DM	145.000,--
7. Masterhöhungen der Hochspannungsfreileitung der Preussischen Elektrizitäts AG. Kassel	DM	ca. 100.000,--
	DM	3.295.000,--
Gesamtkosten ca.	DM	3,3 Millionen
		=====