

B E G R Ü N D U N G (Erläuterung)

Der Bebauungsplan für das Gebiet "In den Bruchwiesen", in der derzeit gültigen Fassung, wurde im Jahre 1973 rechtsverbindlich.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf angestrebte Änderung bezieht sich auf das noch unbebaute Gebiet an der John-F.-Kennedy-/Theodor-Heuss-Straße.

Die Änderung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet wird aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Für das Gebiet an der John-F.-Kennedy-/Theodor-Heuss-Straße weist der derzeit gültige Bebauungsplan eine 4 - 9-geschossige Bebauung als Höchstmaß mit einer Grundflächenzahl 0,3 und Geschößflächenzahl 1,0 im Reinen Wohngebiet aus. Außerdem ist eine kleine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen.

Mit diesen Festsetzungen kann nur Geschößwohnungsbau errichtet werden. Durch die inzwischen eingetretene Sättigung des Wohnungsmarktes besteht für Wohnungen dieser Art keine große Nachfrage mehr. Bedarf ist dagegen in Hanau in relativ großem Umfange nach wie vor für Eigenheime vorhanden, die in diesem Gebiet zur Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung errichtet werden könnte.

Die beabsichtigte Änderung der planerischen Festsetzungen erfolgt im Einverständnis mit dem betroffenen Grundstückseigentümer und den Eigentümern der direkt angrenzenden Grundstücke.

2. Die Bebauungsplanänderung wurde notwendig, weil im derzeit rechtsverbindlichen Plan keine kleinräumliche Erschließung der Grundstücke vorgesehen ist.

Für einen wesentlichen Teil dieses Gebietes ist eine Bebauung in 1 - 2-geschossiger Bauweise als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser mit einer entsprechenden Wohnerschließung geplant.

Die Erschließung der Grundstücke wurde so vorgesehen, daß der gepl. befahrbare Wohnweg nur von Ver- und Entsorgungs- sowie von Notdienstfahrzeugen befahren werden muß und dadurch ein vom Fahrverkehr ungestörtes Wohngebiet entsteht.

Um einen städtebaulichen Abschluß der nördlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung zu erreichen werden im Anschluß daran ein 9- und ein 4-geschossiges Gebäude als Höchstmaß entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes ist eine Wohnbaufläche für die Errichtung von Altenwohnungen im Anschluß an das bestehende Altenwohnheim ausgewiesen.

An der Wegeverbindung, vom Ladenzentrum durch das Wohngebiet zur Limeschule, wurde eine Gemeinbedarfsfläche für das bereits bestehende Kinderhaus festgesetzt. Außerdem wurde die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhandene Spielplatzfläche um ca. 1200 m erweitert mit der Zielvorstellung, daß hier neben dem Kinderhaus mit seinen Spielflächen auch eine größere öffentliche Spielfläche geschaffen werden kann, die durch ihre Lage dann auch eine intensive Nutzung der Einrichtungen garantiert.

Mit der Reduzierung der Anzahl der Geschosse für den größeren Bereich des Gebietes verringert sich auch die Geschoßflächenzahl in dem Plangebiet John-F.-Kennedy-Theodor-Heuss-Straße.

Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird sich die voraussichtliche Einwohnerzahl im gesamten Plangebiet um ca. 400 Einwohner reduzieren.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich im Erschließungsaufwand voraussichtlich folgende Kosten:

1. Straßenbau	DM 450.000,--
2. Kanalisation	DM 200.000,--
3. Straßenbeleuchtung	DM 50.000,--
	DM 700.000,--