

Bebauungsplan Nr. 103 „In der Hohen Tanne“

Begründung

Inhaltsübersicht:

- 01. Geltungsbereich**
- 02. Gründe für die Planaufstellung**
- 03. Ableitung aus übergeordneten Planungen**
- 04. Vorhandene Bebauungspläne**
- 05. Bestandsbeschreibung**
- 06. Planinhalt / Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 07. Erschließung**
- 08. Landschaftsplan**
- 09. Bodenbelastungen**

- 10. Umweltverträglichkeit**
- 11. Umweltbericht**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1 Begrenzung

Im Westen / Nordwesten:

Durch die Westgrenze des Anwesens Hochstädter Landstraße 127, in deren Verlängerung die Hochstädter Landstraße überquerend, entlang der Südwestgrenze des Grundstücks Schwalbenstraße 2a. Weiter entlang der Westgrenzen der Grundstücke Schwalbenstraße 2a, 2, 4, 6, 8, 10 und 12 bzw. Falkenring 22 sowie der Westgrenze des Falkenringes.

Durch die Nordostgrenzen der Grundstücke Schwalbenstraße 12 und 3 bzw. Falkenring 13 sowie der Nordostgrenze der Schwalbenstraße.

Desweiteren durch die Nordwestgrenzen der Grundstücke Falkenring 11, 9, 7, 5, 3, Finkenweg 6 und 9, Drosselstraße 14 und 11 sowie den Nordwestseiten des Finkenweges und der Drosselstraße.

Im Nordosten:

Durch die Südwestseite der K 872 (Straße nach Wachenbuchen) - zwischen der Nordwestseite des Anwesens Drosselstraße 11 und der Südostseite des Grundstücks Wilhelmsbader Ring 13.

Im Südosten:

Durch die Südostseiten der Grundstücke Wilhelmsbader Ring 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1 sowie Meisenweg 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1 und Amselstraße 1. In Verlängerung der letztgenannten Grundstücksseite die Hochstädter Landstraße überquerend und weiter entlang der Südwestseite der Hochstädter Landstraße bis zum südöstlichen Ende des Grundstücks Hochstädter Landstraße 97.

Im Süden / Südwesten:

Durch die Süd- bzw. Südwestgrenzen der Anwesen Hochstädter Landstraße 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125/125a und 127.

1.2 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfaßt den gesamten Bestand des Wohngebietes *Hohe Tanne*.

2. Gründe für die Planaufstellung

Der Stadtteil *Hohe Tanne* verfügt über eine bemerkenswerte städtebauliche Qualität und weist, neben seiner Lage in der Nähe der Kuranlage Wilhelmsbad sowie unmittelbar am Waldrand, vor allem eine ruhige Wohnqualität auf.

Der Bereich östlich der Amselstraße wurde seit 1965 von dem Bebauungsplan Nr. 53 erfasst, der mit den damals festgelegten Nutzungsmöglichkeiten auch Bauvolumina zugelassen hat, die dem eigentlich prägenden Charakter einer aufgelockerten, stark durchgrüntem Ein- und Zweifamilienhausbebauung nicht unbedingt entsprechen.

Der gesamte Bereich soll deshalb überplant und mit neuen, städtebaulich differenzierten, Zielsetzungen die weitere bauliche Entwicklung geregelt werden. In die Entscheidungsfindung hierzu flossen sowohl die Ausweisungen des „Vorgänger- Bebauungsplanes“ Nr. 53 ein, als auch eine detaillierte Analyse der derzeitigen Siedlungsstruktur.

Desweiteren sind im westlichen, bislang nicht überplanten Bereich, Bauvorhaben unter korrekter Anwendung des Baurechts zugelassen worden, die jedoch ebenfalls zu einer Größe tendieren, die langfristig die Einhaltung der hier städtebaulich gerechtfertigten Dichtewerte in Frage stellen könnten. Deshalb soll hier mit dem Instrument des Bebauungsplanes eine Regulierung vorgenommen werden, die zum einen klare Vorgaben für die Einzelfallentscheidung bereit hält und zum anderen die vorhandenen städtebaulichen Besonderheiten und Qualitäten stabilisiert und weiter entwickelt.

3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

3.1 Raumordnungs- und Landesplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche / Bestand ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1982 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Siedlungsbereich der *Hohen Tanne* als Wohnbaufläche da.

4. Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 103 überdeckt vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung des Bebauungsplanes Hohe Tanne“ und ersetzt diesen.

5. Bestandsbeschreibung

Die ersten Wohngebäude in der seinerzeit als „Landhaussiedlung“ geplanten *Hohe Tanne* wurden ab dem Jahr 1912 entlang der Hochstädter Landstraße sowie in dem Bereich zwischen Eichhornstraße und Hochstädter Landstraße errichtet. Nach mehreren Baugebietserweiterungen bis hin zur Kreisstraße nach Wachenbuchen, erfolgte schließlich über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 die Bebauung entlang des Wilhelmsbader Ringes und des Meisenweges.

Die Charakteristik des Baugebietes *Hohe Tanne* zeigt sich unterschiedlich:

- durch eine etwas verdichtete Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden (entspr. den Zonenabstufungen des Vorgänger-Bebauungsplanes Nr. 53) im Bereich Meisenweg und Wilhelmsbader Ring.
Dort finden sich überwiegend Ein- oder Zweifamilien- Wohnhäuser, insbesondere im nördlichen / nordöstlichen Bereich des Wilhelmsbader Ringes sowie entlang der Amselstraße teilweise aber Mehrfamilien- Wohnhäuser.
- Aufgelockert und stark durchgrünt zeigt sich dagegen die Siedlungsstruktur im älteren Gebietsteil westlich der Amselstraße bzw. entlang der Hochstädter Landstraße.
Die Gebäude nördlich des Falkenringes, beidseits der Drosselstraße und im oberen Teil der Amselstraße sind dominierend eingeschossig; im übrigen Gebiet ist die Bauweise eher zweigeschossig.
Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt in der Regel nicht mehr als zwei pro Gebäude, lediglich in der Eichhornstraße, teilw. auch im Falkenring und Schwalbenstraße befinden sich darüberhinaus vereinzelt auch Mehrfamilien-Wohnhäuser.

6. Planinhalt / Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechen weitestgehend der Vorgabe des Aufstellungsbeschlusses, auch für die Zukunft die städtebauliche Grundstruktur des Baugebietes *Hohe Tanne* zu erhalten.

Demzufolge ist als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet entspr. § 3 BauNVO festgesetzt.

Abgeleitet aus der Bebauung der einzelnen Gebietsbereiche wurden die Baufenster bestimmt und erfolgten Festlegungen zu Gebäudehöhen.

Weil baugebietsuntypisch, wurden Reihenhäuser ausgeschlossen und sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zum Erhalt der städtebaulichen Charakteristik eines Wohngebietes sind Festlegungen zu den max. zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude eine entscheidende Regelung.

Vorliegender Bebauungsplanentwurf trägt dem Rechnung, indem er, unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes der einzelnen Gebietsbereiche, diese auf zwei bis max. vier beschränkt.

Um zu vermeiden, daß bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte die max. zulässige Anzahl der Wohnungen ausgeschöpft wird und damit beispielsweise im Gebietsbereich D ein Doppelhaus mit gesamt 8 Wohnungen entstehen könnte, wurde für das gesamte Baugebiet die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte auf max. zwei begrenzt.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Gebiet wurde hinsichtlich der zulässigen Grundfläche eines Gebäudes keine Grundflächenzahl entsprechend § 19 Baunutzungsverordnung festgesetzt, sondern mit einheitlich 200 m² eine absolute Zahl gewählt.

7. Erschließung

7.01 Verkehr

Das Wohngebiet ist vollständig bebaut und über die beiden Kreisstraßen nach Wachenbuchen bzw. Hochstadt sowie einem inneren Erschließungssystem ausreichend erschlossen.

7.02 Ver- und Entsorgung

Die Gas- und Wasserversorgung des Gebietes ist mit Anschluß an das Leitungsnetz der Stadtwerke Hanau gesichert, die Stromversorgung erfolgt über die EON (vormals EAM).

Der Stadtteil Hohe Tanne ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Hanau und in der Fortschreibung des Schmutzfrachtsimulations-End-Nachweises (SMUSI-END) berücksichtigt. Die bestehende Mischwasserentlastungsanlage (Rü24-Hochstädter Landstraße) wird gemäß der Hess. Verordnung über die Eigenkontrolle von Abwasseranlagen (EKVO) bzw. „nach den Regeln der Technik „ betrieben.

8. Landschaftsplan

Das landschaftsplanerische Gutachten zum Bebauungsplan prüfte und konkretisierte die Ziele der Landschaftsplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103. Es wurden insbesondere die natürlichen Voraussetzungen geprüft, in welchem Umfang Baurecht städtebaulich angemessen erweitert bzw. geregelt werden kann und in welchem Umfang grünordnerische Maßnahmen zu ergreifen sind, um den Charakter der Siedlung zu erhalten.

Das Vorhaben entspricht dem landschaftsplanerischen Gutachten auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Ein besonderer Entwicklungsbedarf ist für das Plangebiet nicht vermerkt.

Nur wenige Fragmente der natürlichen und standortgerechten Bäume und Sträucher, wie Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche u.a., sind in dem bestehenden Baugebiet vorhanden. Prägend für das Wohngebiet sind zudem die Kiefern, die als Relikt des ursprünglichen – wenn auch standortfremden – Kiefernforstes das Gebiet bedeckten.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA der Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk III in Hanau und grenzt an Schutzwald sowie das Landschaftsschutzgebiet „Die Wälder“.

Mit der Festschreibung der Bausubstanz und einer nur geringen baulichen Entwicklungsmöglichkeit sind keine nachhaltigen Eingriffe in den Naturhaushalt durch die planungsrechtliche Festschreibung zu erwarten.

Im Zuge der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Beitrages wurde ein Baumkataster erstellt, in dem die standortgerechten und prägenden Bäume im Wohngebiet als zu erhaltend dargestellt worden sind. Diese Bäume wurden alle im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Weitere Festsetzungsvorschläge wurden zur Pflanzung von standortgerechten Gehölzen auf den privaten Grundstücken ausgesprochen. Die Pflanzempfehlung berücksichtigt jedoch den vorhandenen Baumbestand, so dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mittel- bis langfristig wahrnehmbare Korrekturen am Erscheinungsbild der Siedlung auf der Grundlage grünordnerischer Maßnahmen möglich werden.

Die anderen Schutzgüter, wie Boden, Wasserhaushalt, Bioklima, belebte und unbelebte Natur sowie Landschaftsbild werden durch das Vorhaben in ihrer Qualität nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Wirkungen des Vorhabens bleiben auf das Plangebiet beschränkt.

Das Vorhaben stellt gemäß der ökologischen Bilanzierung keinen Eingriff dar.

9. Bodenbelastungen

Für das Baugebiet „In der Hohen Tanne“ liegen keine Hinweise vor, die auf Bodenbelastungen hindeuten.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3 ff. und § 17 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist aufgrund der geringen Ausmaße des Vorhabens eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Ziel der Planung ist der Erhalt der städtebaulichen Charakteristik des Wohngebietes *Hohe Tanne*.

11.1.2 Planerische Vorhaben und deren Berücksichtigung

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 103 empfiehlt eine Begrenzung der überbaubaren Fläche je Grundstück auf 220 m², zu erhaltende Bäume bei Abgang zu ersetzen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend Pflanzliste.

Den Anregungen wurde im Bebauungsplan Rechnung getragen.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Hierzu erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme, Bewertung und Einordnung der vorhandenen Bebauung. Desweiteren liegt ein Gutachten zum Bestand und zur Bewertung der Bäume im Plangebiet vor.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet, relativ aufgelockert bebaut mit teilweise starker Durchgrünung. Es ist zweiseitig von Wald umschlossen und grenzt im Osten an den Wilhelmsbader Reiterhof sowie im Süden an die Talaue des Braubaches an.

Für das Gebiet sind keine Bodenbelastungen, Klimabeeinträchtigungen etc. bekannt. Tempobeschränkungen auf der Hochstädter Landstraße sorgen hinsichtlich des Durchgangsverkehrs für eine verträgliche Belastung.

Der Umweltzustand des Gebietes ist als insgesamt gut einzustufen.

11.2.1.2 Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Es ist Ziel der Planung, die derzeitige Siedlungscharakteristik grundsätzlich zu erhalten und zu sichern. Nachverdichtungen oder Gebietserweiterungen sind nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen der zuvor beschriebenen Umweltmerkmale des Gebietes sind damit nicht zu erwarten.

11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Planung (Ziel: Bestandswahrung) sind keine Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bisher unbeplanten Gebietsbereich westlich der Amselstraße wäre zukünftig nicht ganz auszuschließen, daß dort Vorhaben entstehen, die langfristig die städtebaulich gerechtfertigten Dichtewerte infrage stellen (z.B. durch eine zu hohe Anzahl von Wohnungen pro Gebäude).

11.2.3 Maßnahmen bei nachhaltigen Auswirkungen

Da nachhaltige Auswirkungen der Planung auszuschließen sind, sind folglich solche Maßnahmen nicht erforderlich.

11.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entfallen zwangsläufig (Planung betrifft ein vorhandenes Gebiet).

11.3.1 Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Durchführung der Umweltprüfung waren keine besonderen technischen Verfahren erforderlich, insofern ergeben sich hierzu auch keine Hinweise auf Schwierigkeiten.

11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten.

11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 soll die derzeitige städtebauliche Charakteristik des Baugebietes *Hohe Tanne* erhalten und für die Zukunft gesichert werden.