B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4.41 - Burgallee/Falkenstraße -
(zugestimmt durch die Stadtverordnetenversammlung
am)

1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet Falkenstraße/Burgallee wird zur Zeit von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4.4 überdeckt. Eine städtebauliche Neuordnung ist im Plangebiet Falkenstraße/Burgallee aus folgenden Gründen erforderlich :

Der derzeit gültige Bebauungsplan wurde im Zusammenhang mit der Schließung der Eisengießerei Wilhelma und Räumung des Geländes an der Burgallee aufgestellt. Er weist eine differenzierte Geschößzahl von einem bis achtzehn Geschossen als Höchstmaß und eine Geschößflächenziffer von max. 2,0 aus.

Der bisherige Grundstückseigentümer konnte aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten die Bebauung des ehemaligen Wilhelmageländes nicht durchführen. Das Gelände wurde deshalb nunmehr von der Neuen Heimat Südwest erworben. Diese möchte aufgrund der derzeit gegebenen Wohnungsmarktlage in Hanau eine Bebauung mit Eigenheimen durchführen. Diese Vorstellungen decken sich mit denen der Stadtplanung.

Der Änderungsentwurf erlaubt bei rationeller Nutzung der Bauflächen den Bau von ca. 100 Familienheimen. Mit diesem Angebot kann einem großen Kreis von Eigenheiminteressenten die Möglichkeit zum Erwerb eines solchen Objektes eröffnet werden. Damit wird auch den Zielen der Eigentumbildung entsprochen. Der Bedarf an Kinderspielplätzen ist entsprechend den für den Flächennutzungsplan aufgestellten Bedarfsberechnungen für Kinder bis 12 Jahre im

Stadtbezirk 0201 ausreichend. Das gilt auch für die Spielplätze der 13 bis 18-jährigen innerhalb des Stadtteils.

Für Kleinkinder bis 6 Jahre können Spielplätze auf den Baugrundstücken eingerichtet werden.

2. ENTWURF

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde in einen inneren Kern mit 'Reinen Wohngebieten' und einen peripheren Bereich mit 'Allgemeinen Wohngebieten', 'Besonderem Wohngebiet' und 'Mischgebiet' gegliedert. Die letzteren Gebiete sind gleichzeitig zu den Haupterschließungsstraßen hin orientiert. Dies sind Dresdener Straße, Burgallee und Karlsbader Straße. In diese Kategorien sind auch die an den Bebauungsplan angrenzenden Gebiete einzuordnen.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstmaß nach § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ und GFZ wird in geringem Umfang bei ungünstigem Grundstückszuschnitt als Ausnahme zugelassen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß diese Grundstücke ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut werden und die Einstellplätze oder Garagen als Gemeinschaftsanlagen auf besonderen Grundstücken erstellt werden.

2.3 Einstellplätze und Garagen

Die Kraftfahrzeuge der Bewohner sind überwiegend in drei über das Gebiet verteilten Gemeinschaftsgaragenanlagen unterzubringen. Bei Doppelhäusern und einigen Reihenhäusern ist die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf dem betreffenden Grundstück festgesetzt.

Die Gemeinschaftsgaragenanlagen sind mit kurzen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraße angeschlossen.

3. V E R K E H R

3.1 Fließender Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch eine innere Blockumfahrt erschlossen und über die Falkenstraße an die Burgallee angebunden.

Die als Haupteerschließungsstraße dienende Blockumfahrt wurde durch wiederholte Abwinkelungen und kurze Streckenabschnitte so konzipiert, daß die Kraftfahrer das Gebiet nur mit geringer Fahrgeschwindigkeit befahren können.

Die Wohnwege dürfen nur zu Andienungszwecken (Be- und Entladen) befahren werden, um die Anwohner vor unerwünschten Belästigungen zu schützen.

3.2 Ruhender Verkehr

Für Kurzparker sind an der Blockumfahrt zwei kleine Parkplätze mit je 6 Einstellplätzen angeordnet.

(Weitere Parkmöglichkeiten s. Ziff. 2.3)

4. Erschließung

Im Plangebiet sind mit Ausnahme an der Burgallee, Dresdener Straße und der Falkenstraße alle Erschließungsanlagen neu herzustellen :

- a) Straßenausbau einschl. Entwässerung und Straßenbeleuchtung
- b) Stromversorgung
- c) Wasserversorgung
- d) Fernheizung
- e) Grundstücksentwässerung

5. K O S T E N

Zur Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen werden voraussichtlich folgende Überschläglich ermittelte Kosten entstehen :

a) Straßenbaumaßnahmen	DM	810.000,--
b) Kanalisation	DM	980.000,--
c) Straßenbeleuchtung	DM	<u>160.000,--</u>
Gesamtkosten :	DM	1.950.000,--
		=====

6. E I N W O H N E R

Die Einwohnerzahl des Stadtbezirks 0201 wird durch die Errichtung von ca. 100 Eigenheimen einen Zuwachs von ca. 230 bis 250 erfahren.

Hierbei wurden die Richtwerte für die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Berechnungen zum Flächennutzungsplan berücksichtigt. Dieser geht von einer Belegungsdichte = 2,3 Personen pro Wohnung aus (100 x 2,3 = 230 Einwohner).

7. B O D E N O R D N U N G

Die Bodenordnungsmaßnahmen (Neuvermessung und Grundstücksbildung) können privatrechtlich erfolgen und

vom Bauträger einer hierzu befugten Stelle zur Durchführung übertragen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind hierbei zu parzellieren und der Stadt Hanau kostenlos zu übereignen.