

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 57. 1 Königsberger Straße / Selma-Lagerlöf-Straße (Teiländerung des Bebauungsplanes 4 'Burgallee')

(Zugestimmt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.1.1980)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan Nr. 57.1 wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan seine Rechtsverbindlichkeit erreicht hat, weil folgende zwingende Gründe es erfordern :

Der Bebauungsplan 4 wurde im Jahre 1964 aufgestellt. Der zu dieser Zeit in Hanau vorhandene Bedarf an Geschößwohnungen zur Beseitigung der Wohnungsnot sollte u. a. durch diesen Bebauungsplan in dem von der Änderung betroffenen Bereich durch eine achtgeschossige Zeile gelöst werden. Entsprechend der veränderten Anforderungen an das Wohnen besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken für Familienheime und niedrigeren Geschößbau. Eine kleinräumliche Erschließung und städtebauliche Ordnung ist jedoch nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan gewährleistet. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes 57.1 wurde im Übrigen aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

- 1.2 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken: In dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das Plangebiet 'Königsberger Straße /Selma-Lagerlöf-Straße' eine zwingend 4- und 8-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit den entsprechenden Höchstwerten der BauNVO als zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien bestimmt oder die Baugrenzen so eng gefaßt, daß der Plan die Gebäudeform weitgehend festlegt. Außerdem sind für die Grundstücke Reines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung unmittelbar

an der Burgallee als Haupterschließungsstraße wird den heutigen Anforderungen der Lärmrichtpegel nicht mehr gerecht.

Aufgrund der bestehenden Festsetzungen kann nur Geschosswohnungsbau errichtet werden. Für Wohnungen dieser Art besteht jedoch gegenwärtig in dem festgesetzten Umfang kein Bedarf. Die vorgesehenen Gebäudegrößen wären zur Zeit nicht finanzierbar. Dagegen besteht in relativ großem Umfang ein Bedarf für Einfamilienheime und höherwertige Geschosswohnungen. Diese Bebauung könnte in Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich errichtet werden.

2. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt :

| | |
|-----------|---|
| IM NORDEN | durch die nördliche Seite der Königsberger Straße |
| IM OSTEN | durch die Nordostseite der Burgallee |
| IM SÜDEN | durch die Nordseite der Selma-Lagerlöf-Straße |
| IM WESTEN | durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 264/4 sowie der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 265/1 der Flur 15. |

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,7 ha.

2.2 Das Gelände ist eben.

2.3 Innerhalb des Plangebietes ist noch keine Bebauung vorhanden.

Entlang der Burgallee besteht alleinartiger Baumbestand.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Die Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend den vorgesehenen Ausweisungen im Flächennutzungsplan als Allgemeines und Reines Wohngebiet abgegrenzt. Im Reinen Wohngebiet ist weitgehend eine 2-geschossige Reihenhausbauung vorgesehen. Im Anschluß an die vorhandenen 4-geschossigen Wohngebäude Königsberger Straße 16 a und b ist eine zwingend 3-geschossige gegliederte Bauung geplant. Entlang der Burgallee ist im Allgemeinen Wohngebiet, um eine städtebauliche Verbindung zwischen der 8-geschossigen Bauung im Süden und der 2-geschossigen Bauung im Osten und Norden herzustellen, eine 3- 4-geschossige Bauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

3.2 Einwohner

Nach der vorgesehenen Bauungsplanänderung werden dann ca. 160 Einwohner im Plangebiet wohnen. Dies bedeutet eine Reduzierung der voraussichtlichen Einwohnerzahl nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bauungsplan um ca. 140 Einwohner.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung ist bereits auf der Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bauungsplanes in den vergangenen Jahren durchgeführt worden.

Zur Verwirklichung des Bauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bauung zu ermöglichen, ist eine kleinräumliche Neuaufteilung von Grundstücksflächen durch eine Fortführungsmessung erforderlich.

5. Eschließung

Da das Plangebiet in einem weitgehend vorhandenen Baulbereich liegt, sind die Haupterschließungsmaßnahmen im wesentlichen bereits durchgeführt.

Damit im Plangebiet ein vom Fahrverkehr ungestörtes Wohngebiet entsteht, ist die kleinräumliche Erschließung über befahrbare Wohnwege vorgesehen. Die niveaugleich ausgebauten Wohnwege sind in ihrer Streckenführung so angelegt, daß ihre Befahrung durch Andienungsverkehr nur mit geringer Geschwindigkeit möglich ist. Die Wohnwege müssen grundsätzlich nur von Ver- und Entsorgungs- und Notdienstfahrzeugen befahren werden, da die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen direkt von den Haupterschließungsstraßen vorgesehen sind.

6. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich noch folgende Kosten :

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Geländeerwerb (Straßenland) | ca. DM 85.000,-- |
| Straßenausbau | ca. DM 70.000,-- |
| Straßenbeleuchtung | ca. DM 20.000,-- |
| Entwässerung | ca. <u>DM 50.000,--</u> |
| | ca. DM 225.000,-- |
| | ===== |

Diese überschlägig ermittelten Kosten sind in der Investitions- und Finanzplanung bei Haushaltsstelle 6301-9500 eingestellt. Sie werden von den jeweiligen Bauherrn im Rahmen der Erschließungsbeitragssatzung weitgehend getragen werden.