

#### 4. B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 57.2

"Frankfurter Landstraße/West zwischen B 8/40 und Burgallee"

(Zugestimmt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 9.11.81)

---

##### 4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan 57.2 wird gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt, weil folgende zwingende Gründe es erfordern:

Das Plangebiet südlich der Bundesstraße B 8/40 gehört als flankierende Grünfläche zum Baugebiet Burgallee. In die Bebauungsplanung für das Baugebiet Burgallee konnte dieser Bereich jedoch noch nicht mit einbezogen werden, da die die Führung des Autobahnzubringers Hanau-West betreffenden Fragen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch nicht geklärt waren. Nachdem der Autobahnzubringer zwischen der BAB A 66 und der Burgallee aufgrund der planfestgestellten Trasse ausgebaut wurde, ist es dringend erforderlich, die planerischen Voraussetzungen für die Weiterführung dieser Zubringerstraße zur Innenstadt zu schaffen.

Nach dem Gutachten über die Verkehrslärmeinwirkungen des Autobahnzubringers Hanau/West sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für die Wohngebiete im nördlichen Bereich des Baugebietes Burgallee erforderlich.

In dem Bereich des Plangebietes, der zur Zeit von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4 überdeckt wird, ist für die unbebauten Grundstücke eine zwingend 3- und 8-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit den entsprechenden Höchstwerten der BauNVO als zulässiges Maß der

baulichen Nutzung festgesetzt. Entsprechend den geänderten Anforderungen nach Wohnungen und Wohnumwelt besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken für Familienheime und niedrigeren Geschößbau.

Eine kleinräumliche Erschließung und städtebauliche Ordnung ist nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan gewährleistet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die geplante Grünfläche - Dauerkleingärten und Spielplatz - liegt weitgehend in einem Bereich, der im Regionalen Raumordnungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain als Regionaler Grünzug innerhalb des Gemarkungsbereiches ausgewiesen ist.

Die grünplanerischen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan - Teilplan Landschaftsplan entwickelt und entsprechend der vom Gartenamt ausgearbeiteten Grünplanung vorgesehen.

#### 4.2 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken

Der Bereich nördlich des Baugebietes Burgallee wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Planung in diesem Bereich soll den Bewohnern des Baugebietes Burgallee in Verlängerung der bereits fertiggestellten Grünanlage zwischen Salisweg und Burgallee, eine Freizeit- und Erholungsnutzung ermöglichen.

In dem Bereich des Plangebietes, der von der Königsberger Straße, Schweriner Straße und dem Weg "Am Hochgericht" begrenzt wird, soll die Planung von Familienheimen und Geschößwohnungen ermöglicht werden.

Im Plangebiet soll außerdem ein Grundstück für den Gemeinbedarf-Altenheimanlage vorgesehen werden.

#### 4.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- IM NORDEN durch die Nordwestseite der Bundesstraße B 8/40.
- IM OSTEN durch die nordöstliche Seite der Burgallee.
- IM SÜDEN durch die Nord- und Nordwestseite der Königsberger Straße, der Südwestseite der Schweriner Straße, der südöstlichen und südwestlichen Seite des Fußweges "Am Hochgericht", der Nordwestgrenze des Anwesens Kopernikusstraße 45 - 49 und das angeschnittene Flurstück 4/4 der Flur 16.
- IM WESTEN durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Maintal.

Das Plangebiet hat eine Größe von 29,5 ha.

Es ist bereits eine II-geschossige Bebauung an der Burgallee vorhanden.

#### 4.4 Geplante bauliche Nutzung

##### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete wurden entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan abgegrenzt. Die Grundstücke an der Burgallee sind entsprechend ihrer Lage als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen und für die Bebauung eine als Höchstgrenze III-geschossige Bauweise festgesetzt.

Im Anschluß daran ist an der Königsberger Straße ein Grundstück für den Gemeinbedarf - Altenheimanlage - mit einer max. III-geschossigen Bebauung vorgesehen. Der Bereich zwischen Schweriner Straße und Königsberger Straße ist als Reines Wohngebiet geplant. Die Bebauung soll im Anschluß an die vorhandenen IV-geschossigen Wohngebäude Schweriner Straße 1a - 5a und um eine Verbindung zu der geplanten III-geschossigen Bebauung im Westen und der vorhandenen II- und IV-geschossigen Bebauung im Süden herzustellen, in einer II- bis IV-geschossigen, offenen und gegliederten Bauweise ermöglicht werden.

#### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Höchstwerte nach der BauNVO nicht überschritten.

#### 4.5 Grünflächen, Baumbestand, Bepflanzung

Der Bereich zwischen der B 8/40 und dem Fuß- und Radweg "Am Hochgericht" gehört als flankierende Grünfläche zum Baugebiet Burgallee. Diese zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet sich in Verlängerung der bereits vorhandenen Grünanlage zwischen Burgallee und Salisweg für eine Freizeit- und Erholungsnutzung an.

Die vorgesehene Nutzungsänderung für diesen Bereich läßt keine Beeinträchtigungen der vorhandenen natürlichen Landschaftselemente befürchten.

Mit der Ausweisung dieser Fläche als Teil eines großen Grünzuges soll im Zuge des alten Mainarmes (Weihergraben) die Flußlandschaft von Main und Kinzig mit dem Waldgürtel verbunden werden.

In diesem Bereich soll mit der geplanten Festsetzung einer großen Kleingartenanlage der Bedarf an Dauerkleingärten insbesondere der Bewohner des Baugebietes Burgallee weitgehend abgedeckt werden.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grünflächen ist mit standortgerechten Gehölzen geplant. Die Neupflanzungen sollen neben ihrer ökologischen Funktion auch Sichtschutzfunktion haben, sowie der landschaftlichen Raumbildung dienen.

Durch die geplante parkartige Gestaltung wird der gesamte Bereich mit der Anlage von Spielflächen und Spazierwegen als Naherholungsgebiet zur Verfügung stehen.

Entlang der Gemarkungsgrenze und den vorhandenen Verkehrstrassen sind neben den grünplanerischen Maßnahmen Flächen für die Forstwirtschaft vorgesehen. Die bewaldeten Flächen am Rand des Grünzuges können dann auch zusätzlich eine weitere Schutzfunktion hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrs auf der Zubringerstraße übernehmen.

Bei der Durchführung der Aufforstungsmaßnahmen ist zur Abrundung der Waldflächen ein ausgewogenes Verhältnis der Laub- und Nadelwaldanteile unter Beachtung des Altersklassenaufbaues und der Umtriebszeiten zugrunde zu legen. Die Zusammensetzung der Randzonen ist aus Sträuchern unterschiedlicher Größe geplant, um den Waldrand auch in den unteren Zonen zu schließen. Der so aufgebaute Waldrand bringt aufgrund seiner ökologischen Vielfalt neben den Vorteilen für einen biologischen Ausgleich auch eine größere Erholungswirksamkeit.

#### 4.6 Einwohner

Nach der vorgesehenen Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich ca. 285 Einwohner im Plangebiet wohnen. Dies bedeutet etwa die

gleiche Zahl Einwohner wie sie nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglich gewesen wäre.

#### 4.7 Bodenordnende Maßnahmen

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

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine kleinräumliche Neuaufteilung von Grundstücksflächen durch eine Fortführungsmessung erforderlich.

#### 4.8 Erschließung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Baugebietes "Burgallee", so daß neue Haupterschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Soweit das Plangebiet die Trasse des planfestgestellten Autobahnzubringers Hanau/West abdeckt, wurde diese Straße vom Land Hessen bereits ausgebaut. Entlang dieser Straße ist ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand vorgesehen, so daß die Immissionsgrenzwerte entsprechend dem Runderlaß StB 5/78 des Hess. Ministers für Wirtschaft und Technik vom 4.10.1978 für Wohngebiete (60 dB (A) während der Tageszeit) für den Bereich südlich des Autobahnzubringers, bis auf einen Geländestreifen von ca. 30 m parallel zur Fahrbahn, nicht überschritten werden.

Um den Übergang zur geplanten Grünanlage herzustellen, ist eine dichte Bepflanzung des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand vorgesehen. Zur Erschließung des Reinen Wohngebietes ist ein befahrbarer Wohnweg geplant.

Die verkehrsberuhigte Erschließung der "Freizeitanlagen" ist durch die Anbindung des abgehängten Teilstückes der Frankfurter Landstraße an die Königsberger Straße mit Wendeplatz geplant.

4.9 Überschläglich ermittelte Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich noch folgende Kosten:

|                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| Geländeerwerb<br>(Straßenland, öffentliche<br>Grünfläche) | ca. DM 1.400.000,-- |
| Öffentliche Grünfläche<br>(Parkanlage und Spielplätze)    | ca. DM 2.610.000,-- |
| Straßenausbau<br>einschl. Brücke im Zuge<br>der Burgallee | ca. DM 3.750.000,-- |
| Umlegung der Versorgungslei-<br>tungen                    | ca. DM 900.000,--   |
| Entwässerung                                              | ca. DM 650.000,--   |
|                                                           | <hr/>               |
|                                                           | ca. DM 9.310.000,-- |
|                                                           | =====               |

Der Gesamtkostenaufwand wird auf mindestens 5 Haushaltsjahre verteilt anfallen.

Von den Gesamtkosten entfallen ca. DM 3.000.000,-- auf den Westzubringer (einschl. Brücke) östlich der Grenze der Planfeststellung. Diese Kosten werden aufgrund des Gemeindefinanzierungsgesetzes voraussichtlich mit rd. 60% bezuschußt werden.

Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von DM 300.000,--  
entfällt auf beitragsfähigen Erschließungsauf-  
wand, der nur zu rd. 15% von der Stadt Hanau  
selbst aufzubringen ist.