

### Inhaltsübersicht

- 4.0 Begründung
- 4.01 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4.02 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes
- 4.03 Entwurf
- 4.03.1 Allgemeine planerische Zielsetzung
- 4.03.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise
- 4.03.3 Strukturveränderung
- 4.03.4 Bevölkerung
- 4.04 Grünordnung
- 4.04.1 Bestand
- 4.04.2 Planung
- 4.05 Erschließung
- 4.06 Lärmschutz
- 4.07 Ver- und Entsorgung
- 4.08 Bodenordnung
- 4.09 Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Stadt Hanau

Bebauungsplan Nr. 59.1

"Baumweg"

Begründung

#### 4.01 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf, Stand Januar 1988 ist aus dem seit 1982 wirksamen Flächennutzungsplan und dem auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entwickelten Landschaftsplan abgeleitet worden.

#### 4.02 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand vom Stadtteil Hanau-Kesselstadt und wird begrenzt von der Kastanienallee, den Schrebergärten am Baumweg, der Wohnbebauung am Baumweg und dem Fuß- und Radweg vom Wendeplatz An der kleinen Hufe zur Kastanienallee.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0.80 ha.

Im westlichen Teil des Plangebietes an der Kastanienallee ist eine Autoreparaturwerkstatt mit Gebrauchtwagenverkauf auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück und ein öffentlicher Parkplatz vorhanden. Die unbebaute Restfläche wird derzeit als Grünfläche - Bolzplatz - genutzt.

#### 4.03 Entwurf

##### 4.03.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

Der südlich an den vorhandenen öffentlichen Parkplatz angrenzende Bereich steht als Siedlungsfläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Mit der geplanten Neubaufäche soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet vervollständigt und die Ortsrandbebauung abgerundet werden.

Aufgrund der Ergebnisse des Flächennutzungsplanes ist der erforderliche Kinderspielplatz für diesen Stadtbezirk von Hanau-Kesselstadt in der Grünanlage - Weihergraben - bereits ausgebaut.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der derzeitige Bolzplatz im Plangebiet daher nicht dargestellt.

Außerdem widerspricht die Lage eines Bolzplatzes unmittelbar neben einer Wohnbebauung dem Gebot der erforderlichen Abwägung u. a. zwischen den Belangen von

Sport und Jugendförderung einerseits und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes andererseits.

Aufgrund des großen Bedarfes an PKW-Stellplätzen in diesem Gebiet von der Otto-Hahn-Schule und den Schrebergärten ist der öffentliche Parkplatz erforderlich und dessen Ausbau entsprechend der Stellplatzsatzung (mit Baum- und Strauchpflanzungen) geplant. Außerdem soll die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen, für die aus dem angrenzenden Wohngebiet mit Reihenhäusern aus den 60iger Jahren ein großer Bedarf besteht, geschaffen werden.

#### 4.03.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Baugebiete wurden entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet abgegrenzt.

Mit der Planung soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß die vorhandene Bebauung an der kleinen Hufe und der des Baumweges durch eine IIgeschossige Reihenhausbauung ergänzt werden kann.

#### 4.03.3 Strukturveränderungen

Die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes ermöglichen den Neubau von ca. 9 Familienheimen.

Durch diese geplante Bebauung in Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich sind Strukturveränderungen nicht zu erwarten.

#### 4.03.4 Bevölkerung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Bevölkerungszuwachs von ca. 20 Einwohnern erwartet.

### 4.04 Grünordnungsplanung

#### 4.04.1 Bestand

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der öffentlichen Flächen wurde aufgenommen und in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend dargestellt.

Der vorhandene Bolzplatz ist unbepflanzt und mit Gras bewachsen.

#### 4.04.2 Planung

Die erforderliche Eingrünung des öffentlichen Parkplatzes und der Grünflächen ist durch eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Kastanienallee ist eine Ergänzung der Bepflanzung mit Großbäumen geplant. Die Begrünung der erforderlichen privaten Grundstücksfreiflächen ist durch eine entsprechende Textfestsetzung nach den Richtlinien der Hess. Landesanstalt für Umwelt gefordert.

Für die Neuanpflanzung sind vorwiegend (80 %) einheimische Gehölze vorgesehen. Die geplanten Bepflanzungen sollen neben ihrer ökologischen Funktion auch der Ortsrandgestaltung dienen.

#### 4.05 Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am Rande eines vorhandenen Baubereiches im Stadtteil Hanau-Kesselstadt. Die äußere Erschließung ist vorhanden. Die kleinräumliche Erschließung der Grundstücke ist über einen befahrbaren Wohnweg von der Kastanienallee aus vorgesehen. Für den Wohnweg ist ein flächengleicher Ausbau mit einer Verkehrsregelung als verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 StVO) geplant, der ein Befahren durch erforderlichen Andienungsverkehr nur mit geringer Geschwindigkeit ermöglicht. Die Dimensionierungs- und Ausbaumerkmale entsprechen der EAE '85, 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen', Ausgabe 1985.

#### 4.06 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Abstand von ca. 90 m zu der im Flächennutzungsplan als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellten Frankfurter Landstraße. Mit der Erarbeitung der planerischen Voraussetzungen für eine Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges im Zuge der Frankfurter Landstraße und dem Ausbau dieser Straße sind dann auch soweit erforderlich Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden Gebiete vorzusehen.

#### 4.07 Ver- und Entsorgung

Die einzelnen Grundstücke können an das Netz Wasser-, Strom- und Gasversorgung der Stadtwerke Hanau GmbH angeschlossen werden, das bereits in der Kastanienallee und an der kleinen Hufe an das Plangebiet herangeführt ist. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz, das ebenfalls bereits bis an die Grundstücke herangeführt ist.

#### 4.08 Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine geordnete Bebauung zu ermöglichen, ist eine partielle Neuaufteilung von Grundstücksflächen durch eine Fortführungsmessung erforderlich.

#### 4.09 Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Kosten:

Straßenausbau	
Straßenbeleuchtung	
Entwässerung	ca. <u>DM 300.000,00</u>
Straßenbepflanzung	

Diese überschlägig ermittelten Kosten werden in den Finanzplan für den Zeitraum der Durchführung des Bebauungsplanes 'Baumweg' aufgenommen.