

1. Allgemeines

Im Stadtteil Mittelbuchen sind noch wesentliche infrastrukturelle Ausstattungen erforderlich. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zur Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung Flächen ausgewiesen, die einen bestmöglichen Standort für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Sportanlagen gestatten. Die ausgewiesenen Flächen wurden nach dem zu erwartenden Bedarf bestimmt.

Insbesondere soll damit den vielfältigen Vereinsaktivitäten Rechnung getragen werden. Gleichzeitig muß der Standort die Gewähr bieten, daß eine möglichst geringe Beeinträchtigung der umliegenden Nahbereiche erfolgt.

Für die Standortwahl der Sportanlagen war die verkehrsgünstige Lage des Gebietes sowohl hinsichtlich der Fußläufigkeit als auch der Verkehrsanbindung für Kraftfahrzeuge ausschlaggebend.

Für die Neuanlage der geplanten Sportplätze ist insbesondere ausschlaggebend, daß für die sporttreibenden Vereine in Mittelbuchen derzeit nur unzureichende und bautechnisch unzulängliche (fehlende Drainage) Anlagen vorhanden sind.

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Stadtteil Mittelbuchen ist das Fehlen einer größeren Halle für unterschiedliche Veranstaltungen besonders spürbar. Durch die geplante Mehrzweckhalle und die Freizeit- und Sportanlagen soll diesem Mangel Rechnung getragen werden.

In den Bebauungsplan wurden die bereits bebauten Gebiete südlich der Alten Rathausstraße und Lützelbuchener Straße mit einbezogen, um für diese Baugebiete mit ihren Baulücken eine städtebaulich geordnete Bebauung zu sichern.

Die im nordöstlichen Plangebiet festgesetzten Neubaugebiete E - H, sollen eine Abrundung des Ortsbildes und den Übergang in den Außenbereich ermöglichen.

2. Entwurf

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Flächennutzungsplan getroffenen Gebietsausweisungen soll die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die bereits weitgehend bebauten Gebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich ihrer detaillierten Nutzung überprüft und als WA (allgemeine Wohngebiete) oder MD (Dorfgebiete) eingestuft.

Für das Schulgrundstück werden noch keine Festsetzungen getroffen, da der Bedarf an Schulplätzen derzeit nicht abgeschätzt werden kann.

Die südlich angrenzenden Gebiete sind der Sport- und Freizeitnutzung vorbehalten, es sind dort nur zweckgebundene Gebäude zulässig.

Geplant sind:

Mehrzweckhalle (Stadt Hanau)

Vereinsheim (Tennisclub Mittelbuchen e.V)

Vereinsheim (Sportvereine)

Die übrigen Flächen dienen der Anlage von Sportstätten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die WA- und MD-Gebiete wurden die nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte festgesetzt.

2.3 Garagen und Einstellplätze

Garagen sind auf den hierfür festgesetzten Grundstücksflächen oder auf den durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Einstellplätze können vor den Garagen auf den Zufahrten oder auf den dafür festgesetzten Flächen angelegt werden.

2.4 Erschließung

Die Baugebiete werden durch neue Wohnstraßen an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Das Wohnstraßensystem wurde so konzipiert, daß kein Durchgangsverkehr möglich ist. Der Fahrverkehr beschränkt sich nur auf den innerhalb der einzelnen Gebiete notwendigen Ziel- und Quellverkehr.

Den Fußgängern und Radfahrern werden gute Querverbindungen durch das Plangebiet angeboten. Die Wassergartenstraße soll zu einer verkehrsberuhigten Straße ausgebaut werden, da die Erschließung des Kindergartens über die Straße entlang der Mehrzweckhalle erfolgt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, wird durch die Stadtwerke Hanau GmbH gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt durch die EAM (Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz in die Gruppenkläranlage.

Das Plangebiet ist an das städtische Nahverkehrsnetz (Buslinien der Hanauer Straßenbahn AG und der Firma Rack, Verkehrsbetriebe) angeschlossen. Haltestellen befinden sich in der Kesselstädter Straße in einer fußläufigen Entfernung.

2.5 Grünanlagen

Der südliche Teil des Plangebietes ist als Grünanlage mit integrierten Sport- und Freizeitanlagen festgesetzt. Die baulichen Anlagen wie Mehrzweckhalle, Vereinsheime, Parkplatz, Spielfelder und Kampfbahnen sind so in die Gesamtanlage einzuordnen, daß die Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet wird.

Für das Plangebiet sind landschaftsplanerische Festsetzungen nach § 4 Hess. Naturschutzgesetz erarbeitet worden.

3. Schutzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt in der "Weiteren Schutzzone" des Wasserwerkes V der Stadtwerke Hanau GmbH. Die in der Anordnung des Wasserschutzbereiches enthaltenen Gebote und Verbote müssen bei allen Nutzungen beachtet werden. Die Brunnen selbst liegen östlich des Plangebietes in landwirtschaftlichen Nutzflächen.

4. Bodenordnung

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Neubaugebiete östlich der Wassergartenstraße wird eine Neuordnung der Grundstücke durch ein Umlegungsverfahren notwendig.

Das Grundstück für die Grünanlage (Sport- und Freizeitgelände) kann durch Fortführungsmessungen neu geordnet werden.

Die Grundstücksneuordnung in Baulücken innerhalb der weitgehend bebauten Gebiete, kann ebenfalls durch Fortführungsmessungen erfolgen.

5. Bevölkerungsentwicklung

Die Besiedlung der im Bebauungsplan festgesetzten Neubaugebiete ermöglicht den Bau von etwa 24 weiteren Zweifamilienhäusern mit voraussichtlich 48 Wohnungen.

Durch die Schließung noch vorhandener Baulücken in den bereits bebauten Gebieten, können mindestens 20 weitere Wohnungen erstellt werden. Hierdurch ergibt sich für den Stadtteil Mittelbuchen ein Zuwachs von ca. 70 Wohnungen mit etwa 170 Einwohnern.

6. Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplanes fallen voraussichtlich folgende durch Schätzung ermittelten Kosten an:

1. Straßenbaumaßnahmen einschl. Beleuchtung	ca. DM	1.350.000,-
2. Kanalisation	ca. DM	1.100.000,-
3. Mehrzweckhalle	ca. DM	4.500.000,-
4. Herstellung der Grünanlagen	ca. DM	400.000,-
5. Herstellung der Sportanlagen	ca. DM	1.500.000,-
6. Grunderwerb	ca. DM	1.150.000,-
		<hr/>
Gesamtkosten:	ca. DM	10.000.000,- ----- -----