

April 1989

Bebauungsplan Nr. 71

'Antoniterstraße /

Dartforder Straße'

Begründung

- 1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.01 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
 - 1.02 Entwurf
 - 1.02.1 Allgemeine planerische Zielsetzung
 - 1.02.2 Art der baulichen Nutzung
 - 1.03 Bevölkerung
 - 1.04 Spielplätze
 - 1.05 Erschließung
 - 1.05.1 Verkehrserschließung
 - 1.05.2 Versorgung
 - 1.05.3 Abwasserableitung
 - 1.06 Heizenergie
 - 1.07 Lärmschutz
 - 1.08 Landschaftsplan
 - 1.09 Bodenordnung
 - 1.10 Kosten

1.0

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet zwischen Dartforder Straße, Lamboystraße und Nordbahnhof sieht der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28.1 'Karl-Marx-Straße / Breitscheidstraße' aus den Jahren 1972 - 1975 eine weitgehende bauliche Neuordnung unter teilweiser Beseitigung der vorhandenen baulichen Substanz an der Dartforder Straße vor. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 28.1 ist eine Neubebauung im Reinen Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern bis zu XI. Geschossen (H. max. 32,50 m) einer Parkpalette und erhöhten Werten nach der BauNVO als zulässigem Maß der baulichen Nutzung möglich.

Außerdem wird die Ausweisung als Reines Wohngebiet unmittelbar entlang der Bahnlinie Hanau - Friedberg und südlich des Gewerbegebietes 'Breslauer Straße' den heutigen Anforderungen der Lärmrichtpegel nicht mehr gerecht. Dagegen besteht in relativ großem Umfang eine Nachfrage nach Grundstücken zur Ansiedlung von Kleingewerbe mit Wohngebäuden und niedrigerem Geschosßbau. Diese Bebauung könnte in Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet errichtet werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nach dem Stand vom Januar 1989 ist im wesentlichen aus dem seit 1982 wirksamen Flächennutzungsplan, dem auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entwickelten Landschaftsplan und dem Verkehrskonzept Hanau (Leitbild) entwickelt worden.

Soweit Abweichungen von den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes eintreten, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des dazugehörigen Landschaftsplanes erforderlich. Das Verfahren zur 16. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Grünfläche 'Kinderspielplatz', die Wohnbaufläche südlich der verlängerten Friedrich-Engels-Straße und die rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen Dartforder Straße und der Eisenbahnlinie.

1.01

Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 'Antoniterstraße / Dartforder Straße' liegt am nordöstlichen Rand der Innenstadt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Alten Rückinger Weg vom dortigen Anwesen 57 bis zur Eisenbahnlinie Hanau - Friedberg; die östliche Verlängerung dieser Straße, die die Eisenbahnlinie durchschneidet, und die südliche Grundstücksgrenze des Anwesens Breslauer Straße 1.

Im Osten durch die Breslauer Straße; die westliche und südliche Grundstücksgrenze des Anwesens Friedrich-Engels-Straße 12 - 14; die westliche und südliche Grundstücksgrenze des Anwesens Dartforder Straße 13 - 13 a und die Dartforder Straße.

Im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Anwesens Dartforder Straße 1 und deren westliche Verlängerung bis zur Eisenbahnlinie; die Eisenbahnlinie und die Friedberger Straße bis zur Kinzig.

Im Westen durch die Kinzig bis zum Ausgangspunkt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,25 ha.

Die Grundstücke entlang der vorhandenen Straßen sind weitgehend bebaut. Die unbebauten Grundstücksflächen in Verlängerung der Friedrich-Engels-Straße und die westlich der Dartforder Straße, zwischen der Eisenbahnlinie und der Lamboystraße, werden derzeit als Kinderspielplatz und zum Teil noch gärtnerisch genutzt oder liegen brach.

1.02 Entwurf

1.02.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

Die noch unbebauten Grundstücke westlich der Dartforder Straße zwischen der Lamboystraße und Friedrich-Engels-Straße, die sich weitgehend im Eigentum der Stadt befinden, sollen mit einer als Höchstgrenze II-geschossigen Bebauung überplant werden.

Für die vorhandene Bebauung an der Dartforder Straße soll die Möglichkeit der Erhaltung gesichert werden.

In der Rahmenvereinbarung, die mit der Bundesbahndirektion Frankfurt über die Beseitigung der schienengleichen Bahnübergänge in Hanau abgeschlossen wurde, ist als Ersatz für die Beseitigung des schienengleichen Überganges im Zuge des Diebacher Weges die Errichtung einer Unterführung zwischen Alter Rückinger Weg und Friedr.-Engels-Straße vorgesehen.

Aufgrund des Ergebnisses des Flächennutzungsplanes wird an dieser Stelle eine Rad- und Fußwegeunterführung der Bundesbahnstrecke als ausreichend betrachtet.

Die Wegeanschlüsse an die Unterführung sind durch Rampen mit einer max. 6 %-igen Steigung vorgesehen.

1.02.2 Art der baulichen Nutzung

Für die unbebauten Grundstücke westlich der Dartforder Str. ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und entlang der Eisenbahnlinie Hanau - Friedberg als Mischgebiet geplant. Mit der Planung soll die Möglichkeit geschaffen werden, daß die vorhandene III-geschossige Bebauung an der Dartforder Straße durch eine II-geschossige, offene Bauweise ergänzt werden kann.

Außerdem ist im Mischgebiet entlang dem Bahngelände als Lärmschutz für das gesamte Gebiet westlich der Dartforder Straße, eine zwingend I-geschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt, die als Ausnahme auch als Mauer errichtet werden kann.

Die Flächen nördlich und südlich des geplanten Rad- und Fußweges in Verlängerung der Friedr.-Engels-Straße sollen als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt werden. Mit der geplanten Bebauung des Gewerbegebietes soll der angestrebten Erweiterungsmöglichkeit des dortigen Gewerbebetriebes in III-geschossiger Bauweise als Höchstgrenze Rechnung getragen werden.

Für die unbebauten Flächen westlich der Bahnstrecke ist neben der Wegeführung und dem vorhandenen Parkplatz die Festsetzung als Grünfläche 'Kinderspielplatz' geplant.

Die Festsetzungen für die bebauten Grundstücke sind entsprechend der derzeitigen Nutzung vorgesehen.

1.03 Bevölkerung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Bevölkerungszuwachs innerhalb des Plangebietes von ca. 80 Einwohnern erwartet.

Dies bedeutet eine Reduzierung der voraussichtlichen Einwohnerzahl gegenüber dem derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan um ca. 170 Einwohner.

1.04 Spielplätze

Die derzeitige Lage des für diesen Stadtbezirksbereich erforderlichen Kinderspielplatzes in Verlängerung der Friedrich-Engels-Straße zwischen der Eisenbahnlinie und dem 'Gewerbegebiet Breslauer Straße' am Rande des Wohngebietes, ist äußerst ungünstig zu beurteilen.

Im Rahmen der vorgesehenen Neuordnung in diesem Gebiet und aufgrund der dringend erforderlichen Sanierung dieses Kinderspielplatzes mit nicht unerheblichem Kostenaufwand, soll eine günstigere Lage für die Anlage geschaffen werden. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist daher - abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan - der Kinderspielplatz dem Wohngebiet zugeordnet.

Die für die Altersgruppe von 7 - 12 Jahren erforderliche Spielfläche steht in ausreichendem Umfang - auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung - zur Verfügung.

1.05 Erschließung

1.05.1 Verkehrsererschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 'Antoniterstraße / Dartfordter Straße' liegt in einem vorhandenen Baubereich am nordöstlichen Rand der Innenstadt.

Die äußere Erschließung ist vorhanden.

Die kleinräumliche Erschließung der unbebauten Grundstücke westlich der Dartfordter Straße ist über eine Anliegerstraße vorgesehen. Für die Anliegerstraße ist ein Ausbau geplant, der ein Befahren durch erforderlichen Andienungsverkehr nur mit geringer Geschwindigkeit ermöglicht und die Fahrgeschwindigkeit schon vom optischen Straßeneindruck her der entsprechenden Nutzung angepaßt wird.

1.05.2 Versorgung

Die einzelnen noch unbebauten Grundstücke können an das Wasser-, Gas- und Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Hanau GmbH angeschlossen werden, das bereits im Plangebiet vorhanden ist.

1.05.3 Abwasserableitung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz zur mechanisch biologischen Gruppenkläranlage Hanau, das bis auf das Gebiet westlich der Dartfordter Straße bereits bis an die Grundstücke herangeführt ist. Zur Sicherung der Abwasserableitung wird für das Plangebiet ein baureifer Entwässerungsentwurf der Wasserbehörde zur Genehmigung nach dem Hess. Wassergesetz vorgelegt.

Straßenquerschnittsschema

Bebauungsplan Nr.

Straßenbezeichnung	Querschnittsschema	Straßentyp	Straßenlänge m	Anzahl der angeschlossenen			Verkehrs- Belastung	Anschluß an Straße
				Grundstücke	Wohnung. (WE)	Arbeitsplätze		
Antoniter- straße	$\begin{array}{c} \overline{\text{F} \quad \text{R} \quad \downarrow \quad \text{KFZ} \quad \uparrow \quad \text{R} \quad \text{F}} \\ \overline{2.0 \quad 1.50 \quad \leq 9.0 \quad 1.50 \quad 2.0} \end{array}$ $\overline{\leq 16.00}$	Anbau- freie Sammel- straße					6697 Kfz./ 16 Std.	
	$\begin{array}{c} \overline{\text{F} \quad \text{R} \quad \downarrow \quad \text{KFZ} \quad \uparrow \quad \text{R} \quad \text{F}} \\ \overline{2.25 \quad 6.50 \quad 2.25} \end{array}$ $\overline{\leq 11.00}$	Anlieger- straße			35 WE			Friedrich- Engels- straße

1.06 Heizenergie

Wegen der Lage des Plangebietes zum übrigen Stadtgebiet soll nach § 9 (1) 23 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, weitgehend die luftverunreinigenden Stoffe auszuschließen. Dies wird sich dahingehend auswirken, daß die Verbrennung von flüssigen oder festen Brennstoffen (Öl und Kohle) für die Beheizung ausscheidet (s. Ziff. 2.07).

1.07 Lärmschutz

Bedingt durch die Lage der Baugebiete zu den vorhandenen Verkehrswegen ist die vorhandene und geplante Bebauung Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt.

Im einzelnen handelt es sich um die folgenden Geräusch-Emitenten:

- Antoniterstraße
- Lamboystraße
- Bundesbahnstrecke Hanau - Friedberg.

Im schalltechnischen Gutachten über die Verkehrslärmeinwirkungen durch das Planungsbüro für Schallschutz Dr. Gruschka, Bensheim, zur Bebauungsplanung Nr. 63 sind die Berechnungen für die Antoniterstraße und Lamboystraße (Thomas-Münzer-Straße) enthalten.

Aufgrund des Vergleichs der vorhandenen und der Prognosewerte für diese Straßen, deren Differenzen unter ± 3 dB (A) bleiben, kann davon ausgegangen werden, daß keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen nach § 41 BImSchG erforderlich werden.

Die Schienenverkehrslärmeinwirkungen wurden ebenfalls durch das Planungsbüro für Schallschutz Dr. Gruschka im schalltechnischen Gutachten zur Bebauungsplanung Nr. 24.2, die den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Streckenabschnitt beinhaltet, untersucht.

Es wurde davon ausgegangen, daß die Zugbelastungszahlen auch für den Streckenabschnitt innerhalb des Plangebietes unverändert bleiben.

Bei einem Vergleich der ermittelten Immissionsschallpegel (Schienenverkehrslärm) mit den in der Bauleitplanung anzustrebenden Planungsrichtpegeln ergeben sich Schallpegelüberschreitungen für den Bezugszeitraum 'Nacht'.

Die Schienenverkehrsrgeräusche (kurzzeitige Geräuschereignisse) sind für die im Plangebiet bestehende Wohnbebauung bereits vorhanden und bis zu einem gewissen Grade akzeptiert.

Bei dem noch unbebauten Gebiet besteht jedoch keine ausreichende Möglichkeit mit der geplanten Bebauung von der Bahnlinie entsprechend abzurücken oder ausreichend wirksame und städtebaulich vertretbare aktive Abschirmungsmaßnahmen vorzusehen.

Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sind deshalb bereits im Stadium der Planung die erforderlichen Vorkehrungen für passiven Schallschutz zu treffen.

Dies ist durch eine geeignete Gebäudeorientierung, Grundrißgestaltung und abschirmende Fassadengestaltung (hierfür gibt es zahlreiche architektonische Lösungen) möglich. Die ruhebedürftigen Schlaf- und Wohnräume sollten an der von der Lärmquelle abgekehrten Seite der Gebäude und wenig

ruhebedürftige Räume, wie z. B. Treppenhaus, Küche und Bad, an der Bahnseite angeordnet werden. Darüber hinaus sind zur Lärminderung für den neu zu überplandenden Bereich, zwischen Lamboystraße und Friedrich-Engels-Straße, in der Bebauungsplanzeichnung entlang der Eisenbahnlinie eine eingeschossige, geschlossene Bauweise und ein Lärmschutzwall mit einer intensiven Bepflanzung mit Sträuchern als Festsetzung vorgesehen.

1.08

Landschaftsplan

Grünflächen, Baumbestand

In der Kinzigau erstreckt sich der Strauchbewuchs und vereinzelte Bäume auf den schmalen Uferbereich der Kinzig. Die Böschungen der Antoniterstraße sind unbepflanzt und nur mit Gras bewachsen.

Entlang der Antoniterstraße ist auf der Südwestseite eine geschlossene Baumreihe und auf der anderen Seite Baumgruppen auf den Privatgrundstücken vorhanden.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde aufgenommen, auf Privatgrundstücken nur der außerhalb der überbaubaren Flächen, tachymetrisch eingemessen und in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend dargestellt. Für die Antoniterstraße ist eine Ergänzung der Bepflanzung mit Großbäumen vorgesehen.

Innerhalb der unbebauten Grundstücke östlich der Bahnlinie zwischen der Friedrich-Engels-Straße und Lamboystraße, die zur Zeit überwiegend als Gärten genutzt werden, sind Gehölzpflanzungen vorhanden. Der ökologische Wert dieser Flächen ist jedoch gering.

Diejenigen Grünflächen, insbesondere die Obstbäume, die im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, werden durch umfangreiche Neuanpflanzungen ersetzt, die in Qualität und Quantität die vorhandene Gehölzvegetation bei weitem übersteigen.

Die Grünzüge, die entlang der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung vorgesehen sind, bieten vielfältige Möglichkeiten der spielerischen Betätigung.

Eine ausreichende Begrünung der Spielplätze ist durch entsprechende Darstellung in der Planzeichnung als Festsetzung vorgesehen. Dabei sollen nur Pflanzen entsprechend der Kinderspielplatzverordnung verwendet werden.

Der Lärmschutzwall soll mit standortgerechten Sträuchern und die Lärmschutzwände von beiden Seiten mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu und Wilder Wein) bepflanzt werden. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete wird ein Mindestgrünflächenanteil entsprechend der Richtlinien der Hess. Landesanstalt für Umwelt gefordert. Für die Neuanpflanzungen sind vorwiegend (80 %) einheimische Gehölze geplant. Die geplanten Anpflanzungen sollen neben ihrer ökologischen auch eine Sichtschutzfunktion erfüllen und dem Lärmschutz dienen.

Diese landschaftsplanerischen Vorstellungen sind weitgehend als Festsetzung-en nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

.../

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten zu erhaltenden Bäume bestehen aus folgenden Arten:

An der Antoniterstraße

- Roßkastanienreihe
- Linde
- Baumhasel

Kinzigufer

- Roterlengruppe

Grundstück an der Dartforder Straße

- Esche
- Spitzahorn
- Weißpappel

1.09

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.

1.10

Überschläglich ermittelte Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Kosten:

Straßenausbau			
einschl. Beleuchtung ca.	DM	100.000,00	
Unterführungsbauwerk für Fußgänger und Radfahrer / Unterquerung der DB-Gleisanlage ca.			
	DM	3.000.000,00	
Entwässerung ca.	DM	265.000,00	
Öffentliche Grünflächen einschließlich der Straßenbepflanzung ca.			
	DM	63.200,00	
Kinderspielplätze ca.	DM	183.500,00	
ca.	DM	3.611.700,00	

Diese überschläglich ermittelten Kosten werden in den Finanzierungsplan für den Zeitraum der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 71 aufgenommen.

Zu den Kosten des Unterführungsbauwerkes kann mit maßgeblichen Zuschüssen (ca. 5/6) gerechnet werden.