

4. B E G R Ü N D U N G

4.1 Allgemeines

Das vorliegende Plangebiet von etwa 1,8 ha in Hanau/Steinheim wird im wesentlichen begrenzt von der Doorner-, Eppstein- und Pfaffenbrunnenstraße sowie im nordwestlichen Bereich von dem Betriebsgelände der Firma Hörst. Entlang der Doorner-, Eppstein- und zum Teil auch der Pfaffenbrunnenstraße besteht bereits eine Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden. Den Rest von etwa 0,7 ha bilden unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe keine geordnete städtebauliche Entwicklung zulassen.

Um jedoch der Gefahr einer solch ungeordneten städtebaulichen Entwicklung begegnen zu können, ist es erforderlich, für den betreffenden Planbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, auch bevor ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan für die Stadt Hanau vorliegt. Der Bebauungsplanentwurf stimmt im übrigen mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes überein.

4.2 Entwurf

4.21 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wurden laut den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes für das betreffende Plangebiet im nordwestlichen Bereich Mischgebiet, im südöstlichen Bereich 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt.

Bei der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Höchstwerte der BauNVO nicht überschritten. Geplant ist bei offener Bauweise eine max. 2-geschossige Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern.

4.22 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Anschluß an die Pfaffenbrunnenstraße über einen befahrbaren Wohnweg (niveaugleich ausgebaut, Verwendung von Verbundsteinen, Klinkern etc. als Belag) mit einem Wendeplatz. Abzweigend von dieser Wohnstraße führt eine fußläufige Verbindung zur Doornerstraße.

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist über das Ortsnetz gesichert, die Entwässerung durch Anschluß an das Ortskanalnetz im Bereich der Doornerstraße ebenfalls möglich.

4.3 Ordnung des Grund und Bodens

Für den betreffenden Planbereich kann ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich werden.

4.4 Strukturveränderungen, Einwohner

Durch die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit zum Bau von ca. 10 freistehenden Einfamilienhäusern.

Die Einwohnerzahl kann sich in dem betreffenden Gebiet voraussichtlich um ca. 30 erhöhen.

4.5 Kosten

Die für die Erschließung anfallenden Kosten ergeben sich wie folgt:

Straßenbau	ca. DM 70.000,--
Kanalisation	ca. DM 35.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. <u>DM 10.000,--</u>
	ca. <u>DM 115.000,--</u>

Diese überschlägig ermittelten Kosten sind im Finanzplan bis zum Jahre 1980 enthalten.