

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Steinheim/M

---

#### 1. Situation

Die Stadt Steinheim hatte einen Flächennutzungsplan, der mit Ausweisung der Baugebiete Nr. 14, 20 und 21 geändert werden mußte. Der neue Flächennutzungsplan wurde von der Stadt Steinheim im Jahre 1971 dem Regierungspräsidenten in Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt.

In diesem Flächennutzungsplan stellt der Bebauungsplan Nr. 14 die Kernzone des künftigen Neubaugebietes entlang der Bundesstraße B 45 dar. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 14 war bereits rechtskräftig und das Baugebiet befand sich bereits in der Umlegung, als die Änderung bzw. Neuauflistung in gemeinsamer Absprache mit der "Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain" und dem Landratsamt Offenbach vorgenommen wurde.

#### 2. Entwurf

Um den Grundstücksbesitzern, die vorwiegend Einfamilienhäuser bauen wollten, Tauschgelände anbieten zu können, wurde eine Gesamtausweisung der Bebauungspläne Nr. 14 und 21 notwendig.

Die ehemalige Konzeption des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14 ist in den neuen Bebauungsplan nicht übernommen worden. Eine höhergeschossige Häuserzeile – rechtwinklig zur Ludwigstraße bis zur Pfaffenbrunnenstraße – bildet das Rückgrat dieses Bebauungsplanes. In diese Häuserzeile sollen Ladengeschosse, Büros und andere Räume für die öffentliche Versorgung untergebracht werden. Die Baukörper sollen, obwohl zusammenhängend, von einer Transparenz sein, damit das benachbarte Erholungsgebiet – zu der Bundesstraße B 45 hin – von der Gehzone aus eingesehen werden kann.

Südwestlich wurde zusätzlich in einem Sondergebiet ein Supermarkt ausgewiesen, der der zentralen Versorgung ganz Steinheims dienen soll. Die notwendigen Parkplätze und Garagen für dieses Gebiet werden unterirdisch angeordnet. Es ist daran gedacht, die unterirdische Parkzone entlang der höhergeschossigen Zeile, von der Ludwigstraße beginnend bis zur Pfaffenbrunnenstraße hin, zu bauen. Parallel zu dieser Fußgängerzone am östlichen Rand dieses Baugebietes ist die Hapterschließungsstraße, die Rheinstraße, geplant. Hier befinden sich auch genügend Abstellplätze für Kurzparker. Von der Rheinstraße aus wird die Versorgung der Läden usw. vorgenommen. Auch Zufahrten zu der Parkzone können von hier aus erfolgen.

In diesem Baugebiet befinden sich Grundschule, Kindergärten und Kinderspielplätze, in einen Grünzug mit Weiher integriert.

Da eine Verlegung der Bundesstraße B 45 in westlicher Richtung vorgesehen ist, darf angenommen werden, daß hier ein ruhiges, jedoch interessantes Wohngebiet in günstiger Verkehrslage entstehen wird.

### 3. Flächenverteilung

Der Bebauungsplan Nr. 14 hat eine Gesamtfläche von 17,2 Hektar, die sich wie folgt verteilt:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Wohnbaufläche       | 12,5 ha |
| Straßen und Wege    | 1,5 ha  |
| Grünanlagen mit See | 1,7 ha  |
| Einkaufszentrum     | 1,5 ha  |

Bei einer mittleren Einwohnerzahl von ca. 5.000 ergeben sich bei

12,5 ha Wohnbaufläche 400 Einwohner / ha.

#### 4. Geländebeschaffenheit

Das gesamte Gelände ist gleichmäßig hügelig und weist kaum größere Geländedifferenzen auf. Es wird zur Zeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der vorhandene sandige, teils felsige Boden kann als guter Baugrund angesehen werden.

Die Höhen des Grundwasserspiegels sind unterschiedlich; der gemessene höchste Grundwasserstand liegt bei 1,00 m unter Gelände, er dürfte sich jedoch nach der Erschließung wesentlich senken.

#### 5. Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 14 werden in ihrer Gesamtheit durch eine Baulandumlegung gemäß dem Bundesbaugesetz neu geordnet.

#### 6. Straßenbau

Die Hauptverkehrsader des Baugebietes ist die Rheinstraße, die im Nordosten auf die Ludwigstraße und im Südwesten auf die Pfaffenbrunnenstraße stößt. Diese drei Straßen zählen zu dem innerörtlichen Verkehrsring und sind entsprechend breit ausgelegt.

Ein Straßenbauentwurf über das Gesamtgebiet wird nach der Beschlußfassung des Bebauungsplanes ausgearbeitet.

#### 7. Wasserversorgung

Die Stadt Steinheim ist dem "Zweckverband Stadt- und Landkreis Offenbach" mit Sitz in Weißkirchen angeschlossen. Das Wasserversorgungsnetz befindet sich im Besitz der Stadt Steinheim.

Im Zuge der Ausweisung dieses Baugebietes wird ein genereller Entwurf für die Wasserversorgung aufgestellt. Parallel hierzu wird für das Baugebiet ein baureifer Entwurf erarbeitet. Alle Planungen werden dem Wasserwirtschaftsamt Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt.

#### 8. Kanalisation

Für das Baugebiet Nr. 14 existiert ein genereller Kanalisationsentwurf, der aber nach den neuesten Richtlinien des Wasserwirtschaftsamtes als überholt angesehen werden dürfte.

Neben dem generellen Entwurf für die Gesamtlage Steinheim wird für den Bebauungsplan Nr. 14 ein baureifer Entwurf aufgestellt und dem WWA Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt.

#### 9. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Offenbach. In Absprache mit den Stadtwerken werden die vorhandenen Freileitungen verkabelt.

Die Stellung der einzelnen Trafostationen ist mit den Stadtwerken abgesprochen. Nach Aussagen gilt die Stromversorgung für das neue Baugebiet als gesichert.

#### 10. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hanau. Auch hier darf die Versorgung als gesichert angesehen werden. Im Bedarfsfalle wird der Anschluß an die bereits bestehende Versorgungsleitung innerhalb der Stadt vorgenommen.

# 11. Überschlägige Kostenermittlung

|                                                                                      |    |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|
| Aufstellung des Bebauungsplanes,<br>Planung der Erschließungsmaßnahme,<br>Bauleitung | DM | 200.000,--   |
| Straßenbau:                                                                          |    |              |
| ca. 11.200 m <sup>2</sup> x DM 45,--                                                 | DM | 504.000,--   |
| + 10 % an Beleuchtung u. Beschilderung                                               | DM | 50.000,--    |
| Kanalisation:                                                                        |    |              |
| ca. 1.600 m x DM 500,--                                                              | DM | 800.000,--   |
| Wasserversorgung:                                                                    |    |              |
| ca. 1.600 m x DM 150,--                                                              | DM | 240.000,--   |
| Gehwegüberführung:                                                                   | DM | 300.000,--   |
| Baulandumlegung:                                                                     |    |              |
| ca. 17,2 ha x DM 4.000,--                                                            | DM | 68.800,--    |
| Summe                                                                                | DM | 2.162.800,-- |

Die Stadt Steinheim wird gemäß ihren Satzungen die Anlieger zur Erschließungsleistung heranziehen; es werden ca. 10 % der Herstellkosten, also rd. DM 210.000,--, auf die Stadt entfallen.

Aufgestellt: 6450 Hanau, im Juli 1972  
Planungsbüro Lothar Hetterich  
6450 Hanau  
Corneliusstraße 8

