

4. B E G R Ü N D U N G :

4.1 Allgemeines

4.2 Entwurf

4.21 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.22 Erschließung

4.3 Lärmschutz

4.4 Grünanlage

4.5 Ordnung des Grund und Bodens

4.6 Strukturveränderung

4.21 Allgemeines

Für den Planbereich dieses Bebauungsplanes wurde bereits von der seinerzeit selbständigen Stadt Steinheim ein Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 14 rechtsverbindlich seit dem 6. 7. 1973), der in großem Umfang Kerngebietsausweisungen in teilweise hochgeschossiger Bauweise ohne Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur nahe gelegenen B 45 vorsah. Veränderte städtebauliche Überlegungen unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Gesichtspunkte machen eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der Änderungsentwurf wurde in Anlehnung an § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

4.2 Entwurf

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes Allgemeines Wohngebiet, für die nordöstlichen und südwestlichen Planbereiche Mischgebiet sowie für den Bereich des vorhandenen Supermarktes Sondergebiet ausgewiesen. Besondere städtebauliche Gründe erfordern es, für die im nordöstlichen Planbereich des Bebauungsplanes (entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes) ausgewiesenen Mischgebiete folgende Einschränkungen der gemäß BauNVO zulässigen Regelnutzung vorzunehmen:

die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben und Tankstellen wird ausgenommen. Mit diesen Einschränkungen soll in größtmöglichem Umfang der bereits vorhandenen wie aber auch geplanten Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke (Wohnbebauung) Rechnung getragen werden.

Bedingt durch die relative Nähe der an dem geplanten Baugebiet vorbeiführenden B 45 ist unter Berücksichtigung der notwendigen und noch vertretbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Erdwall) im allgemeinen nur eine max. 2-geschossige Bebauung ausgewiesen. Außer der bereits vorhandenen drei- und viergeschossigen Bebauung entlang der Pfaffenbrunnenstraße wurde darüber hinaus lediglich angrenzend an die Hermann-Ehlers-Str. und in ausreichender Entfernung zur B 45 eine max. drei- viergeschossige Bebauung zugelassen. Bezüglich der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung der Lage des geplanten Wohngebietes (Bahnhofsnähe, günstige Entfernung zur Hanauer Innenstadt) die jeweiligen Höchstwerte der BauNVO zugelassen.

4.2.2 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt im wesentlichen durch befahrbare Wohnstraßen mit Anschluß an die Hermann-Ehlers-Straße bzw. Pfaffen-

brunnenstraße. Durch die Streckenführung der befahrbaren Wohnstraßen (niveaugleich ausgebaut, Verwendung von Verbundsteinen, Klinkern etc. als Belag) wird das Plangebiet in mehrere Teilbereiche mit jeweils geringem Verkehrsaufkommen aufgegliedert. Dies läßt nicht nur eine ruhige Wohnlage erwarten, sondern ermöglicht darüberhinaus auch noch die Festlegung einer geringen Querschnittsbreite für die geplanten Wohnstraßen. Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist über das Ortsnetz gesichert, die Entwässerung durch den Anschluß an das Ortskanalnetz möglich.

4.3 Lärmschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan werden in den ausgewiesenen Baugebieten durch entsprechende Festsetzungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) die Planungsrichtwerte der Vornorm DIN 18005 eingehalten.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde entlang der B 45 ein mind. 4 Meter hoher bepflanzter Lärmschutzwall angeordnet, der eine Verlängerung im nordöstlichen Teil als Lärmschutzwand erfährt. Zur Vermeidung des seitlichen Eindringens des Verkehrslärms sowie zur Abschirmung der Emissionen des Supermarktes wurde zwischen diesem und dem angrenzenden geplanten Wohngebiet der Lärmschutzwall weitergeführt.

Als passive Schallschutzmaßnahme (vor Bahnemissionen und Fluglärm) wurden im Textteil des Bebauungsplanes der jeweils erforderliche Einbau von passiven Lärmschutzmaßnahmen am Bauwerk (z.B. Schallschutzfenster) gefordert.

4.4 Grünanlage

Im nördlichen Planbereich ist unter Einbeziehung des vorhandenen Weihers eine größere zusammenhängende Parkanlage ausgewiesen, innerhalb der auch die erforderlichen Spiel- und Bolzplatzanlagen geschaffen werden können. Gleichzeitig handelt es sich hier

um ein Naherholungsgebiet für die geplante Wohnbebauung sowie für die Wohnbereiche östlich der Hermann-Ehlers-Straße.

4.5 Ordnung des Grund und Bodens

Für das nunmehr überplante Gebiet hatte die ehemalige Stadt Steinheim bereits ein Baulandumlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt und 1974, vor der Eingliederung an die Stadt Hanau, abgeschlossen. Im Rahmen dieses Verfahrens hatten die Eigentümer der Grundstücke zum vorgenannten Zeitpunkt bereits den erforderlichen Flächenbeitrag erbracht. Die derzeitigen Grundstücke sind deshalb als Nettobauland anzusehen. Eine erneute Baulandumlegung wird erforderlich.

4.6 Strukturveränderung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Gebiet, welches in seinen unbebauten Bereichen größtenteils aus unbewirtschafteten Flächen besteht. Durch die Ausweisung dieses Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit zum Bau von ca.:

- 45 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
- 33 Reihenhäusern und Doppelhäusern sowie ca.
- 80 Wohnungen in drei- bis viergeschoss. Geschoßwohnungsbau.

Demnach kann sich die Bevölkerung im Planbereich um ca. 470 Einwohner erhöhen.

Da es sich bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes für die unbebauten Bereiche bezüglich der Art der baulichen Nutzung zumeist nur um Allgemeines Wohngebiet handelt, ist mit weiteren Strukturveränderungen für dieses Gebiet nicht zu rechnen.

5.0 Überschlägige Gesamtkosten:

5.1 Straßen, befahrbare Wohnwege
und Fußwege ca. 16.700 qm
à DM 100,--/qm DM 1.670.000,--

5.12 + 10% Beleuchtung u. Beschilderung DM 167.000,--

5.2	Grünanlage und Spielplatz ca.		
	18.000 qm á DM 40,--/qm	DM	720.000,--

5.3	Alleebäume ca. 135 Stück		
	à DM 200,--/Stück	DM	27.000,--

5.4 Kanalisation DM 2.971.222,--

DM 5.555.222,--

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

5.5 Zusätzlich werden Maßnahmen zur Wasserentsorgung in Steinheim notwendig, die nicht direkt mit der Entsorgung des Gebietes 714.1 in Verbindung stehen.

Hauptsammler und Durchpressung
der B 45

DM 1.141.300,--

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044