

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Hanau, Stadtteil Steinheim  
"Nr. 721 d zwischen Johannes-Machern-Straße und Hermann-  
Ehlers-Straße"

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG in der Neufassung vom 18. 8.1976

---

### 1.0 ALLGEMEINES

Die Stadt Hanau, in die die ehemals selbständige Stadt Steinheim eingegliedert wurde, verfügt über den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 721 a. In diesem ist für das Eckgrundstück Pfaffenbrunnenstraße/ Johannes-Machern-Straße (Flurstück-Nr. 689) die Festsetzung zur Errichtung einer Tiefgarage getroffen worden. Während das hochgeschossige Wohngebäude bereits vor Jahren errichtet worden ist und jahrelang unbezogen blieb, wurde der Verpflichtung seitens des Bauherrn nicht nachgegangen, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zu schaffen.

Darüberhinaus haben die Eigentümer der benachbarten Eigenheime aus verständlichen Gründen gegen die Einrichtung eines Parkplatzes Bedenken erhoben.

Im Einvernehmen mit dem neuen Eigentümer, der zwischenzeitlich die Wohnungen vermietet oder verkauft hat, wurden Wege gesucht, in unmittelbarer Nähe Stellplätze und Garagen zur Verfügung zu stellen. Aus privatrechtlichen Gründen erwies es sich schwierig, sämtliche Stellplätze auf dem v.g. Grundstück zu placieren, zumal der Verpflichtung zur Schaffung eines Kinderspielplatzes und ausreichenden Grünflächen nachgegangen werden mußte.

In unmittelbarer Nähe bot sich das stadteigene Gelände westlich des o.g. Grundstückes an. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 721 a sieht in dem Bereich zwischen Hermann-Ehlers-Straße/Pfaffenbrunnensstraße/Johannes-Machern-Straße ebenfalls für den Geschößbau die Festsetzungen zur Errichtung von Tiefgaragen vor. Die zukünftigen Bauherren wären ebenso mit diesem wirtschaftlichen Problem der Schaffung von Tiefgaragen belastet.

Das Stadtplanungsamt hat deshalb einen Bebauungsvorschlag erarbeitet, der die Lösung des Einstellplatz- bzw. Garagenproblems sowohl für das bestehende Wohnhochhaus als auch für die noch zu errichtenden Geschößbauten in diesem Bereich in der Form einer Parkpalette vorsieht. Die OFB als Eigentümerin des Wohnhochhauses an der Pfaffenbrunnensstraße hat sich mit diesem Vorschlag einverstanden erklärt und ist bereit, einen ersten Abschnitt der geplanten Parkpalette zu errichten, um ihrer Einstellplatzverpflichtung nachzukommen. Die Parkpalette kann dann zur Unterbringung der notwendigen Einstellplätze für die noch zu errichtenden Geschößbauten ergänzt werden. Hierdurch wird die Bebauungsplanänderung, die die Bezeichnung "721 d zwischen Johannes-Machern-Straße und Hermann-Ehlers-Straße" erhält, notwendig.

#### 1.1 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan-Nr. 721 a sieht einen Geschößwohnungsbau zwischen drei bis sechs Vollgeschossen vor. Die

Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage erfolgen. Darüber hinaus ist südlich der Pfaffenbrunnenstraße eine Grünfläche (Parkanlage) vorgesehen worden.

Hinsichtlich dieser Konzeption haben sich im Bebauungsplan Nr. 721 d folgende Änderungen ergeben:

- a) die max. festgesetzte Geschoßflächenzahl ist von 1,2 auf GFZ = 1,0 generell festgelegt worden,
- b) die Anzahl der Vollgeschosse ist von max. V-VI Geschosse auf max. IV - VI Geschosse reduziert worden, im übrigen wurde die Anzahl der Vollgeschosse in Nähe der Johannes-Machern-Straße beibehalten,
- c) die überbaubaren Flächen haben sich in Teilbereichen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 721 a geändert,
- d) die Unterbringung der Kfz.-Abstellplätze erfolgen für die Flurstücke-Nr. 690 und 689 in der im Bebauungsplan Nr. 721 d festgesetzten Palettengarage und nicht mehr in einer Tiefgarage.

## 2.0 BEGRENZUNG

Der Bebauungsplan "Nr. 721d zwischen Johannes-Machern-Straße und Hermann-Ehlers-Straße" wird mit seinem Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- IM NORDEN südliche Grundstücksgrenze der Pfaffenbrunnenstraße zwischen dem Einmündungsbereich der Hermann-Ehlers-Straße in die Pfaffenbrunnenstraße und dem Einmündungsbereich der Johannes-Machern-Straße in die Pfaffenbrunnenstraße
- IM OSTEN  
UND SÜDEN östliche und südliche Grundstücksgrenze der Johannes-Machern-Straße zwischen dem Einmündungsbereich der Johannes-Machern-Straße in die Pfaffenbrunnenstraße und dem Einmündungsbereich der Johannes-Machern-Straße in die Hermann-Ehlers-Straße.
- IM WESTEN westliche Grundstücksgrenze der Hermann-Ehlers-Straße zwischen dem Einmündungsbereich der Johannes-Machern-Straße in die Hermann-Ehlers-Straße und dem Einmündungsbereich der Hermann-Ehlers-Straße in die Pfaffenbrunnenstraße.

Der Bebauungsplan überplant in Flur 8 der Gemarkung Klein-Steinheim folgende Flurstücke: 675, 690 und 691.

### 3.0 ENTWURF

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes "Nr. 721 d zwischen Johannes-Machern-Straße und Hermann-Ehlers-Straße" ist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Stadt Steinheim/M., der mittlerweile aufgehoben wurde

und aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes '77 der Stadt Hanau entwickelt worden. Darüber hinaus entspricht er hinsichtlich der Ausweisung der überbaubaren Flächen und der besonderen Art der baulichen Nutzung dem Bebauungsplan Nr. 721 a.

Der Geltungsbereich umfaßt ( 14612 + 4783 = 19395 qm) ca. 1,94 ha Bruttowohnbaufläche. Mit der möglichen Einwohnerzahl von etwa 250 EW wird im Planungsbereich eine Bruttowohnbaudichte von ca. 128,86 EW/ha erreicht.

### 3.1 BESTAND und PLANUNG

#### 3.1.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt sowohl über die Pfaffenbrunnenstraße als auch über die Johannes-Machern- und Hermann-Ehlers-Straße. Die Erschließung ist gesichert, da alle Straßen bereits teilausgebaut sind. Aufgrund der Trassierungsüberlegung der örtlichen Hauptverkehrsführung wird die Anordnung einer verkehrsgerechten Kreuzung mit Linksabbiegerspur und evtl. Ampelregelung an der Hermann-Ehlers-Straße/Pfaffenbrunnenstraße notwendig. Demzufolge sind Ein- und Ausfahrten in das anliegende Grundstück von der Hermann-Ehlers-Straße nicht möglich.

#### 3.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nach der Art der baulichen Nutzung soll das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und ist deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) spezifiziert worden.

Für den geplanten Geschoßbau ist im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch die Änderung der Bebauung hinsichtlich den überbaubaren Flächen und der festgelegten Anzahl der Vollgeschosse wird dem Gesamteindruck der angrenzenden Baugebiete und dem Ortsbild in städtebaulicher Hinsicht Rechnung getragen.

### 3.1.3 Bepflanzung

Um die klimatischen Verhältnisse zu verbessern, dem Umweltschutz gerecht zu werden und auf die Notwendigkeit einer Bepflanzung in Neubaugebieten hinzuwirken, sind Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der gärtnerischen Gestaltung außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt. Die Festsetzungen bedingen keine besonderen Aufwendungen, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen oder Wertminderungen der Grundstücke mit sich bringen würden.

## 4.0 TOPOGRAPHIE, BAUGRUND

### 4.1 Topographie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden etwa um 4,50 m ab. Die Höhenlage variiert zwischen 106 m ü. NN bis 110,5 m ü. NN.

#### 4.2 Baugrund

Der Baugrund liegt im Planungsbereich in der Bodengruppe 7.

Die Bodengruppe 7 umfaßt die schlickig-torfigen Absätze in alten Flußarmen, den weichen Auelehm der jungen Talböden und die schlickig-torfigen Böden mit Wiesenhalte (sog. Kalktuff) der staunassen Flächen.

Die Schichten sind 1 bis 2 m, örtlich auch bis 3 m mächtig. Sie liegen meist auf Sanden und Kiesen, bei Staunassen auf wenig durchlässigem Lehm oder Ton.

Definitive Aussagen über die Baugrundverhältnisse können je nach der örtlichen Gegebenheit nur durch Bodenuntersuchungen erfolgen.

#### 5.0 ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Eine Baulandumlegung ist bereits für das Planungsgebiet in den vergangenen Jahren durchgeführt worden.

#### 6.0 ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

##### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit ausreichendem Trinkwasser kann im Geltungsbereich als gesichert angesehen werden. Der bürgerliche Versorgungsdruck ist ausrei-

chend. Die Löschwasserversorgung ist mengenmäßig möglich. Der erforderliche Auslaufdruck an den höchsten Hydranten kann gewährleistet werden.

## 6.2 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für den Geltungsbereich ist bei den vorhandenen Gefälleverhältnissen möglich. Die Abwässer werden in der zentralen Kläranlage in Steinheim geklärt.

## 6.3 Elektrische Versorgung

Die Versorgung des Planungsbereiches mit elektrischer Energie kann als gesichert angesehen werden. Eine Trafostation befindet sich im nordöstlichen Planungsgebiet. Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Offenbach.

## 6.4 Straßenbau

Die Erschließungsmaßnahmen sind hinsichtlich des Straßenbaues bereits weitgehend durchgeführt.

## 7.0 ÜBERSCHLÄGLICHE GESAMTKOSTEN

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine neuen Erschließungskosten.

Die Stadt Hanau wird gemäß ihrer Satzung die Bauherren zu Erschließungsbeiträgen heranziehen.