

#### 4. B e g r ü n d u n g

##### 4.1 Allgemeines

Es besteht hier in Hanau eine große Nachfrage nach Kleingärten, die als Ausgleich für Wohnen in verdichtet gebauten Innenstadtbereichen erforderlich sind. Dementsprechend wurden schon im Flächennutzungsplan an der hier vorgesehenen Stelle Kleingärten ausgewiesen

Viele der Grundstücke im Bebauungsplanbereich sind aufgrund ihres Grundstückszuschnitts kaum oder garnicht bewirtschaftbar. Mit Hilfe des Bebauungsplanes können diese dann so parzelliert werden, daß wieder eine Gartennutzung möglich ist.

Eine weitere Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist, eine Rechtsgrundlage für die Festschreibung der vorhandenen Feuchtbereiche entlang der Bundesbahntrasse zu gewinnen. Diese Bereiche müssen zuerst von dem wild abgelagerten Müll befreit und so geschützt werden, daß sie wieder eine ökologische Funktion erfüllen können. Der im Bebauungsplanbereich liegende Schrottplatz widerspricht dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan. An seiner Stelle ist Kleingartenfläche ausgewiesen. Die Verlegung dieses Betriebes an einen anderen Platz ist notwendig.

##### 4.2 Grünanlage

Der Bebauungsplan berücksichtigt die ökologischen und topographischen Gegebenheiten und fügt die Neuplanungen ohne Nachteile für die vorhandene Substanz ein.

Zu den bereits bestehenden Hecken und Bäumen südlich des Bahndammes sollen weitere Bäume und Sträucher so dicht gepflanzt werden, daß eine Lärmschutzpflanzung entsteht. Zusätzlich sollen Erdaufschüttungen in diesem Bereich vorgenommen werden. Für diese Arbeiten steht ein 20 bis 70 m breiter Streifen zur Verfügung.

### Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage gliedert sich in zwei Bereiche, die jeweils nur von einem einheitlichen Maschendrahtzaun umgeben sind. Ein öffentlicher Rad- und Fußweg zwischen den beiden Bereichen sowie Wege um die Anlage, gewährleisten eine jederzeitige Durchgehbarkeit. Kleinere Pflanzstreifen und Inseln sollen die Möglichkeit bieten, die Kleingartenanlage so einzugrünen, daß eine optische Abtrennung erfolgt.

#### 4.3 Erschließung

Die Erschließung ist als gesichert anzusehen, da die Pfaffenbrunnenstraße die Straßenanbindung der vorhandenen Grundstücke und der geplanten Kleingartenanlage gewährleistet. Durch den Bau des neuen Hauptsammlers ist die technische Voraussetzung gegeben, die noch nicht kanalmäßig entsorgten Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. An- oder Abfahrten von der B 45 in die Grünanlage sind nicht geplant.

Parkplätze für die Besucher und Benutzer der Kleingartenanlage und Grünanlage sind so angeordnet worden, daß eine Störung der Naherholungsanlage kaum möglich ist.

#### 4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und besteht aus Wohn- und Mischbauflächen.

Da beiderseits der Pfaffenbrunnenstraße nahezu alle Grundstücke bebaut sind, wurde das Maß der baulichen Nutzung auf die bestehende Bebauung abgestimmt und beinhaltet eine den Grundstücken entsprechende mögliche Bebauungserweiterung.

#### 4.5 K o s t e n

Der Ausbau der gesamten Anlage mit Kinderspielfeld, Kleingartenanlage und den öffentlichen

Grünflächen wird sich entsprechend den finanziellen Möglichkeiten schrittweise vollziehen.

Die überschlägigen Kosten setzen sich wie folgt zusammen :

1. Flächenerwerb ca. 61 760 m <sup>2</sup> x DM 8,-- (entsprechend Richtwertkarte vom 31. 12. 1981) (Grünflächen, Spielplatz, Abstands- und Schutzflächen zur Gleistrasse)	DM	494.080,--
2. Herrichten und Ausstatten des Kin- derspielplatzes	DM	140.000,--
3. Herrichten der Kleingartenanlage sowie der öffentlichen Fläche	DM	293.000,--
4. Ausbau der Rad- und Fußwege, der Zufahrtsstraße und Parkplätze	DM	690.000,--
5. 10% für Beleuchtung von Beschil- derung	DM	69.000,--
6. Kanalbaumaßnahmen	DM	<u>150.000,--</u>
	DM	1.036.000,-- =====

Desweiteren verlaufen durch das Plangebiet geplante Kanaltrassen, die nicht nur zur Entsorgung des Bebauungsplanbereiches, sondern auch zur Entworgung anderer Stadtteile, Bebauungsplanbereich 723 'Lachenhege sowie Splitter-Siedlung Offenbacher Landstraße notwendig sind.