

II. Begründung zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.01 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Südwesten Hanaus, am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Steinheim. Es hat die Größe von ca. 2.6 ha.

1.02 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Entlang der Südseite des Wegeflurstücks 553/16 - ausgehend von der Westseite des Flurstücks 164/1 bis zur Offenbacher Landstraße. Weiter entlang der Offenbacher Landstraße bis zur Ostseite des Flurstücks 271/2 (Offenbacher Landstraße 24).

Im Osten: Entlang der Ostseiten der Flurstücke 271/2, 259/4 und 275/3.

Im Süden: Entlang der Südostseiten der Flurstücke 275/3, 275/2, 277/1, 279/1, 281/1, 283/2, 285/1, 286/1, 288/1 und 291, sowie entlang der Nordseite der Flurstücke 790/8 und 212 auf einer Länge von 102 m in westlicher Richtung.

Im Westen: Weiter die Flurstücke 207-211 überspringend und entlang der Westgrenze des Flurstücks 164/1 bis zum Ausgangspunkt.

1.03 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich beinhaltet die geplanten Baugebietsflächen zur Siedlungsarrondierung, sowie die notwendigen Ersatzflächen für den Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

2. Gründe für die Planaufstellung - Städtebauliche Ziele -

Zur Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes von Steinheim sollen eine gewerbliche Erweiterungsfläche (zur Standortsicherung eines dort ansässigen Betriebes des grafischen Gewerbes) sowie ca. 8 Baugrundstücke im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen werden.

3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

3.01 Raumordnungs- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 sind die vorgesehenen Baugebietsausweisungen als Siedlungsfläche/Bestand ausgewiesen.

3.02 Flächennutzungsplan

Der seit dem 30.12.82 wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche der geplanten Baugebietsausweisung, die angrenzende Streuobswiese sowie einen Teil der westlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Mischgebiet dar. Der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

3.03 Schutzgebiete

Die westlich an die geplante Baugebietsausweisung angrenzenden Bereiche befinden sich im Geltungsbereich der „Landschaftsschutzverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Landkreisen Offenbach und Main-Kinzig-Kreis 'Landschaftsschutzverordnung im Altkreis Offenbach'“.

4. Vorhandene Bebauungspläne

Nördlich angrenzend - auf der gegenüberliegenden Seite der Offenbacher Landstraße - gilt die Abrundungssatzung Nr. A 700 'Zur Römerbrücke' (Ausweisung von Wohnbebauung westlich der Straße Zur Römerbrücke).

5. Bestandsbeschreibung für das Plangebiet

Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Maisacker), aus durch Nichtbewirtschaftung brachgefallenen Äckern sowie aus verbuschten ehemaligen Streuobstwiesen.

Als Grundwasserleiter liegen Flug-, Dünen, Terrassensande und -kiese des Pleistozänes vor. Aufgrund der mächtigen Lockergesteine ergibt sich eine gute Gesteinsdurchlässigkeit. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als mittel eingestuft. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit liegt bei 2.00 m unter Geländeoberfläche.

Es liegt eine Parabraunerde aus Hochflutlehm über pleistozänen Terrassensand oder -kies vor. Im Profil liegen 60 bis 100 cm lehmiger Sand bis toniger Lehm über Sand und/oder Kies. Die Durchwurzelbarkeit ist sehr tief, über 2.00 m. Die Bodengüte ist als „gut“ (50-70) für Ackernutzung definiert.

Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Offenbacher Landstraße/B43 (Stadtstraße/DTV = 14000 Kfz/24h) an.

6. Planinhalt/Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.01 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.01.1 Art der baulichen Nutzung

Bezugnehmend auf die angrenzend und gegenüberliegend vorhandene reine Wohnbebauung sind die über die Offenbacher Landstraße erschlossenen Baugrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurden hier ausgeschlossen, um die Entwicklung der Wohnnutzung nicht durch zu hohe Immissionen zu beeinträchtigen, bzw. um dem vorrangigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden.

Die angrenzende Erweiterungsfläche zur Standortsicherung eines dort ansässigen Gewerbebetriebes (Branche: grafisches Gewerbe/Verpackung + 'Display) wurde als „Gewerbebetrieb - eingeschränkt“ ausgewiesen. Zulässig sind dort nur Nutzungen, die im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet nicht wesentlich stören, d. h. die von ihrem Störungsgrad her auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären (Grundsatz der verträglichen Nutzungszuordnung von Baugebieten gemäß § 50 BImSchG).

6.01.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Empfehlungen des Landschaftsplanes zur Grundflächenzahl bzw. - unter Berücksichtigung der Eigenart der Bebauung der näheren Umgebung - an der städtebaulich vertretbaren Anzahl der Vollgeschosse. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen dabei nicht überschritten werden, d. h. § 19 (4) Satz 2 BauNVO kommt nicht zum Tragen.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhen, Firstrichtungen, zur offenen Bauweise sowie zum Ausschluß von Reihenhäusern nehmen zum einen Bezug auf die gegebene städtebauliche Situation in der Offenbacher Landstraße und berücksichtigen zum anderen den westlich angrenzenden Außenbereich.

6.02 Erschließung

6.02.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist über eine kurze Stichstraße mit Wendepplatz - angebunden an die Offenbacher Landstraße - geplant.

Die Erschließung der gewerblichen Erweiterungsfläche erfolgt über das bereits vorhandene Werksgelände des angrenzenden Gewerbetriebes.

Zur Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen im Süden des Plangebietes wurde - westlich angrenzend an das geplante Baugebiet - ein Feldweg ('mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen') ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m zur nächsten S-Bahn -bzw. Haltestelle der Hanauer Straßenbahn und ist damit ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

6.02.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Gas- und Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Hanau angeschlossen werden. Ebenso ist die Stromversorgung des Gebietes durch die Stadtwerke Hanau gesichert - hierzu wird die im B-Plan ausgewiesene Trafostation benötigt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz in der Offenbacher Landstraße mit Anschluß an die zentrale Gruppenkläranlage in Maintal/Dörnigheim.

6.03 Landschaftsplan

6.03.1 Allgemeines

Die räumliche Wirkung des Eingriffs durch die geplante Bebauung begrenzt sich im wesentlichen auf die Fläche des Baugebiets selbst. Im Landschaftsplan sind die Auswirkungen des Eingriffs auf die Teilbereiche des Naturhaushaltes (hier: Wasserhaushalt, Boden, Flora und Fauna, Klima) sowie auf den Erholungswert und das Landschaftsbild untersucht.

6.03.2 Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten bzw. um schädliche Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend zu reduzieren, beinhaltet der Bebauungsplan zahlreiche grünplanerische und sonstige Festsetzungen:

- Wasserhaushalt/Boden
 - Mindestgrünflächenanteil auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot
 - Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Wegflächen, Zufahrten und Stellplätzen
 - Festlegung von Zisternen
 - Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen
 - Dachbegrünung

- Klima und Lufthygiene (unter besonderer Berücksichtigung des Klimagutachtens der Stadt Hanau)
 - Dach- und Fassadenbegrünungen → (Verminderung der Überwärmung)
 - Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern → (zur Verminderung von Immissionsbelastungen)
 - Nutzungseinschränkungen für Heizstoffe → (unter Berücksichtigung lokaler Windverhältnisse)
 - Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen →

- Landschaftsbild
 - Festsetzungen zur Ortsrandgestaltung
 - Festsetzungen zur Gestaltung von Vorgärten

6.03.3 Ersatzmaßnahmen auf zugeordneten Flächen

Aufgrund des bilanzierten Eingriffes in Natur und Landschaft ergab sich die Notwendigkeit weiterführender Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugebiet zugeordneten Flächen. Diese mußten zum einen ökologisch entsprechend aufwertbar sein und sollten in einem nachvollziehbaren und möglichst unmittelbaren naturräumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet stehen. Hierzu boten sich einzig Flächen westlich des geplanten Baugebietes - derzeit landwirtschaftlich als Maisacker genutzt - an.

6.03.4 Trotz aller Eingriffsminimierungen und Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken selbst sowie auf den zugeordneten Ersatzflächen verbleibt ein Ausgleichsdefizit, das jedoch mit ca. 8% eine vertretbare Größenordnung aufweist.

7. Altlasten

Auf dem Anwesen Offenbacher Landstraße 24 (Flurstück 271/2) befand sich bis zum Jahre 1974 eine Tankstelle. Aus diesem Grund wurde für das Grundstück eine Untergrunduntersuchung durchgeführt. Das betreffende Gutachten zeigt auf, daß Verunreinigungen des Grundstücks aufgrund des ehemaligen Tankstellenbetriebes nicht eingetreten sind. Die auf dem Grundstück aufgebrachte Auffüllung ist als unbelastet anzusehen.

Da die Stilllegung (Abbruch) der ehemaligen Tankstelle nicht lückenlos dokumentierbar ist, wird seitens des Umweltamtes bei zukünftigen Bauarbeiten in diesem Bereich eine fachtechnische Betreuung gefordert.

8. Abwägung

8.01 Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan beinhaltet die bauliche Arrondierung/Schließung des nordwestlichen Ortsrandes von Steinheim. Zur Bebauung überplant wurden dabei ca. 1.1 ha derzeitige Acker- und Streuobstbrachen.

Der damit verbundene Eingriff in Natur- und Landschaft war zwangsläufig innerhalb des geplanten Baugebietes nicht ausgleichbar, so daß zusätzliche Ersatzflächen gesucht wurden. Diese mußten zum einen ökologisch überhaupt aufwertbar sein und sollten sich zum anderen auch in einem nachvollziehbaren und unmittelbaren naturräumlichen Zusammenhang befinden. Diesen Anforderungen entsprachen einzig die westlich gelegenen, landwirtschaftlich als Maisacker bzw. als Grünland genutzten Flächen.

Die ganz besondere Eignung dieser Flächen zur ökologischen Aufwertung ergab sich zudem aufgrund ihrer Lage in einem Landschaftsschutzgebiet und in einem Naturraum, den ein floristisches Gutachten aus dem Jahre 1990 als 'bedeutsam für den Naturschutz' einstuft.

Betroffen von den ausgewiesenen Ersatzflächen sind auch Grundstücke von zusammen 0.7 ha, die derzeit in Pacht durch einen landwirtschaftlichen Zuerwerbsbetrieb (als Maisacker) bewirtschaftet werden und lediglich ca. 4% seiner Gesamtbewirtschaftungsfläche ausmachen.

8.02 Baugebietsausweisungen

Der Bebauungsplan weist zum einen eine ca. 4000 m² große, gewerblich nutzbare Fläche zum Bau einer Lagerhalle für einen benachbarten Gewerbebetrieb (Verpackung + Display) und damit zu dessen Standortsicherung aus.

Nördlich angrenzend und abgestimmt auf die gegebene Eigentümerstruktur sind ca. 8 Baugrundstücke vorgesehen. Entsprechend der östlich angrenzenden bzw. gegenüberliegenden reinen Wohnbebauung wurde für diesen Bereich 'Allgemeines Wohngebiet' festgelegt.

Die Gewerbefläche ist als 'Gewerbegebiet - eingeschränkt' - ausgewiesen. Dies bedeutet, daß hier nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die von ihrem Störungsgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären - im Sinne einer 'Zonierung', d.h. einer Gliederung von Baugebieten hinsichtlich ihrer Schutzansprüche.

9. Bodenordnung

Zur Grundstücksneuordnung wird ein Grenzregelungsverfahren durchgeführt.



