

Begründung B-Plan 801.1

4.0 Begründung

4.1 Allgemeines

Für den wesentlichen Teil dieses Plangebietes wurde bereits von der seinerzeit selbständigen Gemeinde Klein-Auheim ein Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 801 "Südlich des Pfützenweges"). Dessen Rechtswirksamkeit ist jedoch nicht gegeben, weil bei den Beschlussfassungen über den Bebauungsplan ein Gemeindevertreter mitwirkte, der aufgrund der Bestimmungen der Hess. Gemeindeordnung wegen einer möglichen Interessenkollision nicht hätte mitwirken dürfen.

In Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes wurde im Nord-Westen des geplanten Baugebietes eine Arrondierung vorgenommen sowie zur Ordnung der weiteren städtebaulichen Entwicklung auch die sich an das Neubaugebiet anschließende Bebauung entlang der Fasaneriestraße mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und Erschließung des Gebietes ist zur Deckung des im Stadtteil Klein-Auheim erkennbaren Wohnungsbedarfs dringend erforderlich, wenn die Abwanderung junger, in die Familiengründung eintretender Jahrgänge vermieden werden soll. Die Erschließung dieses Gebietes war zudem bereits von der früher selbstständigen Gemeinde Klein-Auheim durch die Erstellung des nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 801 beabsichtigt.

Die vorgesehene Ausweisung befindet sich im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes und ist in dem im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurf vorgesehen.

4.2 Entwurf

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wurde gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes Reines und Allgemeines Wohngebiet sowie in dem nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Planbereich Mischgebiet ausgewiesen.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes (Ortsrandlage) und der beabsichtigten max. zweigeschossigen Bebauung bei offener Bauweise wurde bezüglich der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschößflächenzahl von 0,7 als ausreichend festgesetzt. Lediglich in den Planbereichen, in denen Mischgebiet oder eine Bebauung mit Hausgruppen ausgewiesen ist, wurden die Höchstwerte der BauNVO (GRZ 0,4; GFZ 0,8) zugelassen.

4.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch befahrbare Wohnwege (niveaugleich ausgebaut, Verwendung von Verbundsteinen, Klinkern, etc. als Belag) durch deren Streckenführungen das Plangebiet in mehrere Teilbereiche, mit jeweils geringem Verkehrsaufkommen, aufgegliedert wird. Diese Teilbereiche sind untereinander nur fußläufig über eine im Zentrum des Wohngebietes gelegene Grünanlage erreichbar, die gleichzeitig der Aufnahme von Kinderspielplätzen, Freizeiteinrichtungen etc. dient. Eine Durchquerungsmöglichkeit des Plangebietes für Kraftfahrzeuge ist ausgeschlossen.

Somit wird zum einen für das Wohngebiet eine ruhige Wohnlage erreicht, zum anderen aber auch für die befahrbaren Wohnwege die Festlegung einer geringen Querschnittsbreite ermöglicht.

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist über das Ortsnetz gesichert, die Entwässerung durch Anschluß an das Ortskanalnetz Bereich Pfützenweg/Fasaneriestraße ebenfalls möglich.

4.3 Ordnung des Grund und Bodens

Für den betreffenden Planbereich ist - ausgenommen: die bereits bebauten Grundstücke entlang der Fasanerie- und Wildparkstraße - ein Baulandumlegungsverfahren erforderlich.

4.4 Strukturveränderung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Gebiet, welches zur Zeit teilweise als Acker- und Gartengelände genutzt wird, größtenteils aber aus unbewirtschaftetem Wiesengelände besteht.

Entlang der Fasaneriestraße sowie des- ausgebauten_ Teils der Wildparkstraße ist bereits eine Bebauung vorhanden. Durch die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit zum Bau von ca. 75 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und 17 Reihenhäusern. Die Einwohnerzahl kann sich im betreffenden Planbereich um ca. 250/300 erhöhen.

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

4.5 Kosten

Die für die Erschließung anfallenden Kosten ergebe sich wie folgt:

Straßenbau (incl. Ausbau der Straße am Pfützenweg)	ca. DM 1.350.000,-
Straßenbeleuchtung	ca. DM 300.000,-
Kanalisation	ca. DM 510.000,-
Grünflächen etc.	ca. <u>DM 70.000,-</u>
	ca. <u>DM 2.230.000,-</u>

Diese überschlägig ermittelten Kosten sind im Finanzplan der Stadt Hanau bis zum Jahre 1981 teilweise enthalten bzw. in die Fortschreibung des Finanzplanes aufzunehmen.