

# **Bebauungsplan Nr. 810.1.1 "Östlich des Reitweges"**

## **Inhaltsübersicht**

### **II. Begründung zum Bebauungsplan**

01. Geltungsbereich
02. Gründe für die Planaufstellung
03. Ableitung aus übergeordneten Planungen
04. Vorhandene Bebauungspläne
05. Bestandsbeschreibung
06. Planinhalt / Festsetzungen des Bebauungsplanes
07. Erschließung
08. Landschaftsplan / Grün- u. Freiflächenkonzept
09. Bodenverunreinigungen
10. Bodenordnung

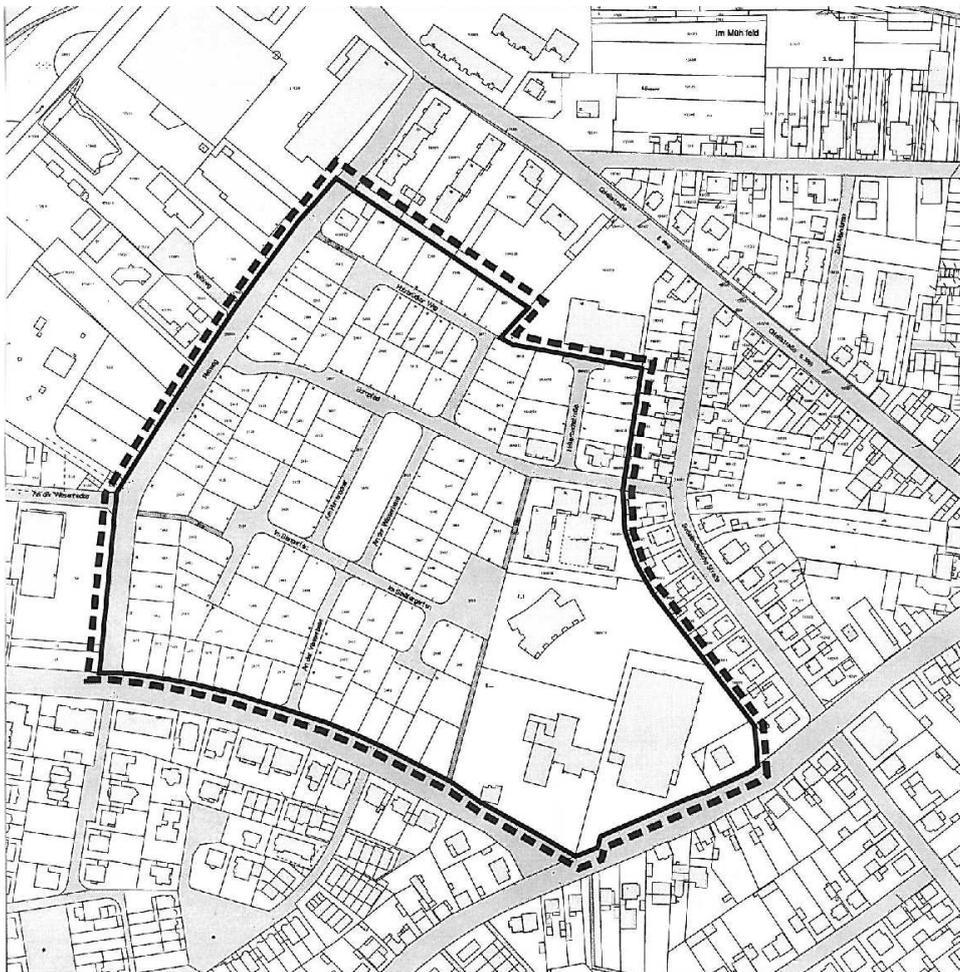
## II. Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 1.1 Lage/Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Klein-Auheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:



#### 1.2 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem „Vorgänger-Bebauungsplan“ Nr. 810.1 „Am Reitweg“.

## 2. Gründe für die Planaufstellung

Bedingt durch die Bauplatzansprüche- bzw. wünsche der Alteigentümer sind im aktuellen Umlegungsplan für das Neubaugebiet Am Reitweg die Grundstückszuschnitte im Vergleich zu den entsprechenden Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 810.1 „Am Reitweg“ teilweise erheblich verändert. Zusammen mit den Erkenntnissen bisheriger Beratungsgespräche fasste die Stadtverordnetenversammlung am 22.03.2010 deshalb den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 810.1 „Am Reitweg“ wie folgt zu ändern:

### Grundflächenzahl

Entsprechend § 19 (4) BauNVO ist eine max. Überschreitung der Grundflächenzahl (=GRZ1) um 50 % (=GRZ 2) zulässig (bisher 30%). Die Flächen von Terrassen können ausnahmsweise auf die GRZ 2 angerechnet werden.

### Garagen

Im Planbereich C des Bebauungsplanes sind Garagen auch außerhalb des Baufensters (zu den seitlichen Nachbargrenzen hin) zulässig.

### Geschossigkeit, Traufhöhen, Dachneigung

Für das gesamte Neubaugebiet wird auf die Festsetzung einer zwingenden Dachform / Dachneigung verzichtet und lediglich die Festsetzung einer max. Zweigeschossigkeit beibehalten.

Für die Bebauung entlang des Reitweges und Pfützenweges entfallen Festsetzungen über eine Mindesttraufhöhe.

## 3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

### 3.01 Raumordnung- u. Landesplanung

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Baugebiet Am Pfützenweg als Siedlungsfläche / Bestand ausgewiesen.

### 3.02 Flächennutzungsplan

Der seit 1982 wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Neubaugebietes als Wohnbaufläche da.

## 4. Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 810.1.1 „Östlich des Reitweges“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 810.1 „Am Reitweg“.

## 5. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt inmitten vorhandener Bebauung:

- nördlich grenzen Mehrfamilienhäuser sowie ein Einkaufsmarkt an,
- östlich befindet sich eine Wohnbebauung, des weiteren eine Kindertagesstätte und eine Schule,
- südlich gegenüberliegend schließt das neue Wohngebiet zwischen Pfützenweg und Fasaneriestraße an sowie
- westlich des Reitweges ein Gewerbegebiet.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Betrieben in diesem Gewerbegebiet wurde in der Vergangenheit bei der Beurteilung der zulässigen Emissionen u.a. berücksichtigt, dass gegenüberliegend ein Wohngebiet ausgewiesen ist. Dies hat zur Folge, dass sich dort lediglich eine Gewerbegebietsstruktur mit dem Emissionsverhalten eines Mischgebietes wiederfindet.

Auch bei künftigen Neuansiedlungen oder Umnutzungen ist dieses Emissionsverhalten unter Anwendung von § 15 Baunutzungsverordnung sicherzustellen (Gebot der Rücksichtnahme).

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes ist über den Reitweg und Pfützenweg bereits vorhanden, zudem besteht über den teilausgebauten Bornpfad ein Anschluss an die Sudetendeutsche Strasse.

Derzeit wird auf dem Gelände die Erschließung hergestellt.

Naturräumlich gehört der Bereich zur Auheim-Kleinostheimer-Mainniederung". Er liegt relativ eben auf einer Höhe von ca. 101,50 m ü.NN bis ca 102,20 m ü.NN. Der südlich angrenzende Pfützenweg befindet sich auf einer Höhe von 103,00 m ü.NN, in westliche Richtung ansteigend bis auf 104,30 m ü.NN. Nördlich des Bornpfades liegen muldenförmige Eintiefungen vor, bei denen es sich um ehemalige (teilverfüllte) Lehmgruben handelt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Umweltbüro Schotten) wurden aufgrund von gebietsverteilt 15 Bohrungen auch Aussagen zu den Baugrundverhältnissen gemacht. Demnach lagern unter humösen Oberböden (0,20-0,30 m) und partiellen Auffüllungen bindige Hochflutablagerungen und Lößlehmdecken, d. Terrassenablagerungen aus Sand aufliegen. Die Basis des Baufeldes wird von tertiären Schlufftonen und Feinsand-Schluff-Gemischen gebildet. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten ist starken Schwankungen unterworfen- sie betragen zwischen 1,0 m bis 2,5 m.

Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine, objektbezogene Baugrunduntersuchung.

Die hydrogeologischen Verhältnisse des Gebietes wurden im Rahmen vorgenannter Machbarkeitsprüfung im Juli 2000 untersucht. Dabei wurde in allen Aufschlusspositionen Grundwasser angetroffen. Es wies Flurabstände zwischen 1,6 m und 2.40 m auf. Diese Untersuchungen erfolgten im Juli, einem Monat bei dem grundsätzlich im Grundwasser keine hohen Pegelstände vorliegen. Aufgrund von Messergebnissen im November 1995 im angrenzenden Bereich der ehemaligen Kläranlage können auch Flurabstände des Grundwassers von bis zu 1.0 m bis 1,60 m prognostiziert werden.

Der prognostizierte Grundwasser- Höchststand ist als vorläufig und grob überschlägig anzusehen und ersetzt keine objektbezogene Grundwasseruntersuchung.

Die Machbarkeitsprüfung beinhaltet auch einen praktischen Versuch zur Versickerungsfähigkeit vor Ort (Nov. 2000) anhand von vier niedergebrachten Schürfstellen.

Der betreffende Untersuchungsbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerungsfähigkeit der dortigen Böden für die Einrichtung und den Betrieb von Versickerungsanlagen ausreichend ist.

Die Grundwasser-Fliessrichtung lässt sich in eine westliche bis nordwestliche Richtung bestimmen.

## 6. Planinhalt/ Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.01 Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein in seiner Charakteristik klar erkennbares und eigenständiges Wohnquartier, das jedoch trotzdem den notwendigen Bezug zur östlich angrenzenden, bzw. südlich gegenüberliegenden Wohnbebauung aufnimmt.

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe sind ausgeschlossen, um die Entwicklung der Wohnnutzung nicht durch zu hohe Immissionen zu beeinträchtigen, bzw. um dem vorrangigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden.

Während in zurückliegenden Jahren in den größeren Neubaugebieten Hanau seitens privater Investoren überwiegend Eigentumsanlagen errichtet wurden, sind dies derzeit vor allem Reihenhäuser. Zum Erhalt ausgewogenerer Wohnverhältnisse und zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse verschiedenster Bevölkerungsgruppen ist es jedoch erforderlich, in Hanau auch ein Neubaugebiet für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in einer relativ aufgelockerten Siedlungsstruktur zur Verfügung stellen zu können. Der planungsrechtlichen Absicherung dieses Ansatzes dient zum einen die Festsetzung, wonach nur

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, sowie die Nichtzulässigkeit von Reihenhäusern.

Zentrum des Wohngebietes mit seinen max. zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern ist der im Mittelpunkt gelegene große Quartiersplatz, der ein attraktiver Treff- und Aufenthaltsort für alle Bewohnergruppen des Wohnquartiers sein soll.

Grosse Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang auch dem Konzept der Erschliessungsstrassen zu, die nicht nur Verkehrsträger sind, sondern als öffentliche Aufenthaltsräume auch beispielsweise spielerischen oder sportlichen Aktivitäten der Bewohner dienen sollen.

Die Grundstücke entlang des Reitweges werden vom Nordwesten her erschlossen; die betreffenden Baufenster geben eine Bebauung entlang des Reitweges vor. Die Grundstücksfreiflächen (und in der Folge auch die Hauptaufenthaltsräume) orientieren sich so ausschließlich nach Südosten und damit abgewandt von dem nordwestlich des Reitweges gelegenen Gewerbegebiet.

#### 6.02 Verträgliche Nutzungszuordnung

Mit der vorgesehenen Konzeption kann der Grundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (verträgliche Zuordnung von Nutzungen) inhaltlich eingehalten und zur Geltung gebracht werden:

Zum einen weisen die Gewerbebetriebe westlich des Reitweges max. ein mischgebietstypisches Emissionsverhalten auf (siehe 5. "Bestandsbeschreibung" der Begründung) , welches auch bei künftigen Neuansiedlungen etc. unter Anwendung von § 15 Baunutzungsverordnung (Gebot der Rücksichtnahme) sicherzustellen ist.

Zum anderen wird auch mit planerischen Mitteln ein wesentlicher Beitrag für eine verträgliche Nutzungszuordnung geleistet, indem die Bebauung östlich des Reitweges direkt dieser Erschließungsstrasse zugeordnet ist und sich folglich die Hauptaufenthaltsräume der Wohngebäude zur "ruhigen Seite" hin orientieren werden.

#### 6.03 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Baufenster orientieren sich an den Empfehlungen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen und zur offenen Bauweise wurden zum einen aus der vorhandenen Umgebungsbebauung abgeleitet. Sie erfüllen zum anderen aber auch städtebauliche Anforderungen, beispielsweise an die räumliche Wirkung von Plätzen. In diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen zur Mindesttraufhöhe von Gebäuden rund um den großen Quartiersplatz zu verstehen.

## 7. Erschließung

### 7.01 Verkehrserschließung

Das äußere Erschließungssystem ist über Reit- und Pfützenweg bereits vorhanden. Der Reitweg wird lediglich noch auf seiner Ostseite durch einen 2,50m breiten Gehweg mit integrierten Baumanpflanzungen (Allee) erweitert.

Das gesamte Wohnquartier ist als verkehrberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Strassen haben Gesamtbreiten von 7,0m, aufgeteilt in einen "Bewegungsbereich" mit 5,0m und in eine Zone von 2,0m für alternierende Baumanpflanzungen bzw. öffentliche Parkplätze in Längsrichtung.

Zwei Geh- u. Radwegeanbindungen zum Reitweg sowie eine Direktverbindung zwischen Pfützenweg und Bornpfad (vorbei an der Kindertagesstätte) komplettieren das Erschließungssystem. Die Breite dieser Wege beträgt 3,0m.

### 7.02 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet kann an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Hanau angeschlossen werden.

Die Nutzung von Solarenergie ist wünschenswert.

Abwasserentsorgung

Das geplante Baugebiet ist:

- im Generalentwässerungpl. GEP 89 als Mischwasserkanalisation enthalten,
- in der speziellen Schmutzfrachtsimulation- Endnachweisberechnung 1997 eingerechnet sowie
- bei der Bemessung der Kläranlagen- Zwischenausbaustufe berücksichtigt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt als modifizierte Mischwasserkanalisation über das städtische Kanalnetz mit Anschluss an die zentrale Gruppenkläranlage.

Regenwasser / Versickerung

Niederschlagswasser auf versiegelten Grundstücksflächen - ausgenommen auf der mit "Bodenverunreinigung" gekennzeichneten Fläche - ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu nutzen. Niederschlagswasser von Dachflächen ist in eine Zisterne einzuleiten und für die Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden. Der Zisternenüberlauf erfolgt - ausgenommen auf der mit "Bodenverunreinigung" gekennzeichneten Fläche - über eine Schotterrigole mit hydraulischem Anschluss an die wasseraufnehmenden Bodenschichten.

Hierzu erfolgte durch das Umweltbüro Schotten eine Machbarkeitsprüfung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine naturnahe Regenwasserbewirt-

schaftung, d.h. das Einleiten d. anfallenden Regenwassers durch Versickerung vor Ort, grundsätzlich möglich ist (auch bei den dortigen Grundwasserständen). Das Gutachten beschreibt und dimensioniert darüber hinaus die entsprechenden Bewirtschaftungsanlagen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird an die städtische Kanalisation angeschlossen.

## 8. Landschaftsplan/Grün- und Freiflächenkonzept

Im landschaftsplanerischen Fachplan zum Bebauungsplan (Sept. 2000) sind die Auswirkungen des Eingriffs durch die Bebauung auf die Teilbereiche des Naturhaushaltes (hier: Wasserhaushalt, Boden, Lebensräume, Klima) sowie auf den Erholungswert und das Landschaftsbild untersucht.

Der durch die Bebauung entstehende Eingriff ist aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar. Die kartierten und von dem Eingriff betroffenen Biotope sind in Hanau als verbreitet anzusehen. Die bisherige Insellage der offenen Wiesenfläche innerhalb der geschlossenen Bebauung bietet zudem kein naturschutzfachliches Optimierungspotential.

Im Zuge des Landschaftsplanes wurden aus Gründen einer planerisch-ökologischen Optimierung insbesondere Untersuchungen zum lokalen Klima (Gutachten Deutscher Wetterdienst, Sept. 2000) sowie zu den Möglichkeiten der Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers (Machbarkeitsprüfung Umweltbüro Schotten, Sept. 2000) durchgeführt.

Die Auswirkungen der Neubebauung auf das Lokalklima bleiben im wesentlichen auf die Fläche des Plangebietes beschränkt. Damit jedoch die Ungunsthinwirkungen möglichst gering gehalten werden, wurde der Grad der Versiegelung sowie die Höhe der Bebauung begrenzt. Die Baukörperstruktur ist locker, so dass eine gute Durchlüftung des Gebietes gewährleistet werden kann. Eine mögliche, stärkere lufthygienische Belastung des Gebietes durch Emissionen ist mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes hinreichend ausgeschlossen.

Die Auswirkungen für den Wasserhaushalt durch Bauvorhaben auf den Grundstücken können durch das technische Versickern anfallenden Regenwassers selbst weitgehend minimiert werden.

Der Eingriff in den Boden - durch Versiegelung und Überbauung - wird durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche minimiert.

Im Zuge der Neuplanung ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die neben ökologischen Gunsthinwirkungen v.a. den Quartiersbewohnern als Spielfläche und auch Ruheort dienen soll. Es ist beabsichtigt, Bereiche für alle Altersgruppen und viele Spielarten und -formen zu ermöglichen. Die Fläche dient auch als Ort der Kommunikation.

Neben umfangreichen Baumpflanzungen entlang der Straßen (zur Schadstofffilterung und Beschattung sowie zur bioklimatischen Verbesserung) werden Empfehlungen für die Gehölzauswahl ausgesprochen.

Ökologische Bilanz :

Da bereits im „Vorgänger-Bebauungsplan“ Nr. 810.1 Baurechte aus älteren Bebauungsplänen (B-Pläne 802 und 805) bestanden, die in ihrer Eingriffsintensität stärker in den Naturhaushalt eingegriffen hätten als die nunmehr geplanten, ist gemäß §1a (3) Satz 4 BauGB ein Ausgleich der Eingriffe nicht mehr erforderlich.

Es wurde jedoch geprüft (s.o.), ob Möglichkeiten bestehen, die beabsichtigten Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren . Die Maßnahmen zur Minimierung finden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend ihren Niederschlag.

## 9. Bodenverunreinigungen

Hierzu liegt eine umwelttechnische Untersuchung der Amann Infutec Consult AG (Sept. 2000) vor.

In drei Teilbereichen des Bebauungsplangebietes wurden Altablagerungen untersucht. Dabei handelt es sich um zwei Bereiche nördlich des Bornpfades (verfüllte ehem. Tongruben) sowie um eine Verfüllung im südwestlichen Randgebiet (Reitweg/Ecke Pfützenweg).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die festgestellten Beeinträchtigungen und die in tieferen Bodenschichten im Bereich der Altablagerungsfläche im südwestlichen Plangebiet angetroffenen Kontaminationen nicht grundsätzlich gegen eine Ausweisung der betroffenen Flächen als Wohngebiet sprechen. Allerdings sollten im Rahmen des Bebauungsplanes Rahmenbedingungen definiert werden, die dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

Hierzu nennt das Gutachten Nutzungsbedingungen , die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (siehe Textteil des Bebauungsplanes unter 3.06).

Die ermittelten Bodenbelastungen der beiden Ablagerungsflächen nördlich des Bornpfades stellen die geplante Wohnnutzung nicht infrage, da die allgemeinen Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB gewahrt bleiben. Als Bewertungsmaßstab wurde dabei das Bundesbodenschutzgesetz und die dazugehörige Bundesbodenschutzverordnung vom 12.07.99 mit den Prüfwerten für Wohnnutzung herangezogen.

Eine Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.

10. Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes wurde ein Baulandumlegungsverfahren durchgeführt.

Stadtplanungsamt Hanau  
August 2010