

B e g r ü n d u n g

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Beschreibung des Plangebietes
  - 2.1 Lage und Größe
  - 2.2 Derzeitige Nutzung
  - 2.3 Sonstige Vorgaben
    - 2.3.1 Wasserschutzgebiet
    - 2.3.2 Bergbau
    - 2.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse
3. Entwurf
  - 3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 3.3 Strukturveränderungen
  - 3.4 Bevölkerung
4. Erschließung
  - 4.1 Allgemein
  - 4.2 Verkehrserschließung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
5. Landschaftsplan
  - 5.1 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Beurteilung
  - 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 26.03.1990 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für das Plangebiet "Oberdorfelder Straße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem seit 1982 wirksamen Flächennutzungsplan und dem auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erstellten Landschaftsplan entwickelt worden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand vom Stadtteil Hanau-Mittelbuchen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

IM NORDOSTEN durch die Oberdorfelder Straße (Straßenmitte)

IM SÜDOSTEN durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Büchertalstr. 2, 4 und 6.

IM SÜDWESTEN durch die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Habichtswaldstraße 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15 und 17.

IM NORDWESTEN durch die Südostseite der Höhenstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

### 2.2 Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke sind unbebaut und werden als Grabeland ohne Hütten genutzt.

### 2.3 Sonstige Vorgaben

#### 2.3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, des Wasserwerkes V - Mittelbuchen - der Stadtwerke Hanau GmbH.

#### 2.3.2 Bergbau

Das Plangebiet wird von einem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld teilweise überdeckt; über evtl. ehemaligen Bergbau liegen keine Unterlagen vor.

#### 2.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Planungsgebiet bestehen die quartären Deckschichten aus jungen Ablagerungen im Bereich einer flachen Erosionsrinne. Es handelt sich um lehmige, bzw. tonig/schluffige Ablagerungen mit sandigen, z. T. sandig/kiesigen Lagen (Mächtigkeit ca. 3-5 m, steif-weich bzw. locker bis mitteldicht gelagert).

Das Liegende bildet Wechselfolgen tonig/schluffiger, z. T. feinsandig/-sandiger und mergeliger Sedimente des jüngeren Tertiärs (meist steifhalbfest bzw. dicht gelagert). Örtlich können Basaltreste im Hangenden erhalten sein (meist stark verwittert). Das Gelände entwässert über o.g. Erosionsrinne (Wiesborn) weiter nach SO zum Krebsbach.

Die Grundwasseroberfläche liegt, soweit bekannt, nur ca. 1-2 m unter GOK. Auch in höherem Niveau ist jedoch mit besser durchlässigen Lagen/Horizontalen mit Schicht- u. Sickerwasser zu rechnen, dessen Menge sich in Abhängigkeit von Jahreszeit/Niederschlag ändern kann. Grundwasser dieses Gebietes können z. T. betonschädigende Bestandteile aufweisen (nach DIN 4030).

Die Baugrundverhältnisse sind für das Gebiet als normal anzusehen. Wenig tragfähige oberflächennahe Deckschichten können, wie vermutlich auch Erfahrungen aus bestehender Bebauung zeigen, bautechnische Probleme aufwerfen.

Diese allgemeinen Baugrundbeschreibungen ersetzen keine detaillierte objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

### 3. Entwurf

#### 3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet vervollständigt und eine Verbindung zwischen den vorhandenen Baugebieten "Am Schwaberg" und "Albert-Schweizer-Straße" erreicht werden.

Es bietet sich aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum an, das Plangebiet als Wohngebiet für Familienheime entsprechend der umgebenden Bebauung auszuweisen.

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grundstücke sollen als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei soll das Wohngebiet in seiner Nutzung so eingeschränkt werden, daß die künftigen Nutzungen sich in die vorhandene umgebende Bebauung einfügen und ergänzen.

Es ist vorgesehen, die Nutzungen nach § 3 (3. u. 4) BauGB im reinen Wohngebiet einzuschränken.

Innerhalb der Baugebiete sollen danach Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke und Wohngebäude die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, ausgeschlossen werden.

Als Bebauung ist eine höchstens zwei-geschossige Einzel- und Reihenhaus-Bauweise geplant.

#### 3.3 Strukturveränderungen

Die Ausweisungen in diesem Bebauungsplan ermöglichen den Neubau von ca. 2 Einzel- und 14 Reihenhäusern.

Durch diese geplante Bebauung in Ergänzung der städtebaulichen Entwicklung des benachbarten Baugebietes "Am Schwaberg" sind Strukturveränderungen nicht zu erwarten.

### 3.4 Bevölkerung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Bevölkerungszuwachs bei einer ausschließlichen 2-Familienhaus-Bebauung und einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohner je Wohneinheit von etwa 74 Einwohnern erwartet.

## 4. Erschließung

### 4.1 Allgemein

Das Plangebiet liegt zwischen den vorhandenen Baugebieten "Am Schwaberg" und "Albert-Schweitzer-Straße". Die äußeren Erschließungsmaßnahmen sind daher bereits ausgebaut. Von der Höhen- und Habichtswaldstraße aus sind alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bis an das Plangebiet heranzuführen.

### 4.2 Verkehrerschließung

Die Fahrerschließung des Plangebietes ist derzeit nur über eine Zufahrt von der Habichtswaldstraße aus Südwesten möglich. Dieses Teilstück der Habichtswaldstraße dient der Anbindung an den ruhenden Verkehr und ist einseitig mit 7 Garagen ohne Stauraum als ein sogenannter gefangener Garagenhof bebaut. Ein Erschließungsverkehr des Plangebietes würde durch die in diese Garagen rückwärts ein- und ausfahrenden Fahrzeuge erheblich behindert und eine Gefahrenquelle für alle Verkehrsteilnehmer darstellen.

Die Oberdorfelder Straße im Nordosten des Plangebietes ist die Hauptzufahrtsstraße zu dem gesamten vorhandenen Wohngebiet. Bei der derzeitigen Zufahrt müßten die künftigen Bewohner erst an ihren Grundstücken vorbeifahren, ein vorhandenes Wohngebiet belasten und einen Höhenunterschied überwinden, um durch die eingeschränkte Zufahrt über die Habichtswaldstraße zu ihrem Garagenhof zu kommen. Daher bietet sich die Zufahrt direkt von der Oberdorfelder Straße auf kürzestem Wege vom öffentlichen Straßenraum zum neuen Wohngebiet und dessen Garagenhof an. Die kleinräumliche Erschließung ist daher von der Oberdorfelder Straße mit einer Brücke über den Flutgraben (Wiesborn) aus vorgesehen.

Die in Mittelbuchen vorhandenen offenen, oft ganzjährig wasserführenden Gräben sind für diesen Landschaftsraum als prägendes Element anzusehen. Der im Plangebiet vorhandene Wiesborn ist bis auf einen großen Hartriegelbusch ohne Gehölzvegetation. Durch intensive Grabenräumung hat sich hier ein naturferner Zustand eingestellt. Trotzdem wird mit der geplanten Brücke eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes verursacht. Als Ausgleich hierfür ist vorgesehen, daß der Graben in seinem ökologischen Wert durch eine extensive Pflege und Anpflanzung standortgerechter Gehölze aufgewertet wird und als Lebensraum für eine am Biotop angepaßte Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung steht. Diese Maßnahmen werden nach dem BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Das gewählte Erschließungskonzept mit Brücke über den Wiesborn und dem damit verbundenen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeirat geplant.

Zur Errichtung der Brücke über den Wiesborn ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 69 HWG erforderlich. Die Untere Wasserbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 27.11.92 mitgeteilt, daß für dieses Verfahren mit einem positiven Abschluß gerechnet werden kann.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Netz der Wasser- und Stromversorgung in der Höhen- und Habichtswaldstraße angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz zur mechanisch-biologischen Gruppenkläranlage Hanau in der Höhen- und Oberdorfelder Straße.

#### 5. Landschaftsplan

##### 5.1 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Beurteilung

- Lage:** Das Plangebiet liegt in einer Senke am Nordwestrand des Ortsteiles Mittelbuchen und ist bereits an 3 Seiten von Wohnbaufläche umgeben.
- Im Nordwestrand grenzt eine öffentliche Grünfläche und anschließend intensiv genutztes Ackerland an.
- Naturraum:** Naturräumlich befindet sich das Gebiet auf dem "Berger Rücken" der Wetterau.
- Flächennutzung:** Im Planungsraum sind derzeit flächendeckend Nutzgärten vorhanden.  
Bauliche Anlagen fehlen.
- Vegetation:** Die Pflanzenwelt setzt sich aus den üblichen Gartenpflanzen, einzelnen wenigen Obstbäumen und Koniferen zusammen. Für den vorhandenen Baumbestand besteht unter den Gesichtspunkten Alter, Schönheit, Seltenheit oder besonderen ökologischen Wert keine Erhaltensnotwendigkeit.
- Boden:** Die Fläche ist noch unversiegelt. Die Bodenkarte von Hessen enthält keine Darstellungen. Die geographische Lage des Plangebietes läßt jedoch die Beurteilung zu, daß sich dort kolluviale kalkhaltige Böden aus Lößlehm, im Unterboden vergleht, befinden.
- Wasser:** Der Grundwasserstand wird bei über 2 m unter Geländeoberkante liegen. Entlang der Oberdorfelder Straße ist ein tief eingeschnittener Graben ohne Gehölzvegetation bis auf einen großen Hartriegelbusch (*Cornus sanguinea*) zu finden.
- Durch intensive Grabenräumungen hat sich ein naturferner Zustand eingestellt. Der Graben sollte trotzdem erhalten und in seinem ökologischen Wert durch intensivere Pflege und Anpflanzungen standortgerechter Gehölze aufgewertet werden.

**Kleinklima:** Von den nördlichen, höher gelegenen Flächen kann mit Kaltluftabfluß gerechnet werden, der zur Belüftung der Ortslage Mittelbuchen führt. Das neue Baugebiet wird aufgrund seiner geringen Ausdehnung den Kaltluftfluß nur minimal beeinträchtigen.

**Schutzgebiete:** Sind nicht im Bearbeitungsraum zu finden.

## 5.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Der Schließung solcher größerer "Baulücken" mit geringem ökologischen Eigenwert und ohne Funktion für einen Biotopverbund wird aus landespflegerischer Sicht der Vorzug gegenüber der Ausweisung von Baugebieten in der freien Landschaft gegeben.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird aufgrund der derzeitigen Nutzung, Lage des Gebietes und der Flächengröße als gering beurteilt. Es ist vorrangig durch die geplante Bodenversiegelung verursacht.

Durch intensive Begrünungsmaßnahmen in den Gärten und im freizuhaltenen Randbereich des Grabens soll ein Ausgleich erfolgen.

Als Festsetzung gemäß § 9 BauGB sind vorgesehen, daß

- ein Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete gärtnerisch angelegt werden,
- auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, gepflanzt wird
- für die Neuanpflanzung vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden sind.