

**Stadt Hanau
Stadtteil Großauheim**

**Bebauungsplan Nr. 905.2
„Zwischen Fürstenbergstraße
und Greifenhagenstraße“**

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PA60142-P
Bearbeitet: 31.10.2007

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1 Zweck | 2 |
| 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung..... | 2 |
| 3 Übergeordnete Planung..... | 2 |
| 4 Bestehendes Baurecht | 3 |
| 5 Lage..... | 4 |
| 6 Grünordnerische Bestandsaufnahme | 5 |
| 7 Grünordnerische Ziele | 5 |
| 8 Planung..... | 6 |
| 8.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 6 |
| 8.2 Grünordnerische Festsetzungen | 8 |
| 9 Eingriffs- / Ausgleichsregelung | 10 |
| 10 Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)..... | 10 |
| 11 Ver- und Entsorgung..... | 11 |
| 12 Umweltbericht | 13 |
| 13 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen | 13 |
| 14 Städtebauliche Daten und Kosten | 14 |

1 Zweck

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, auf den bisher unbebauten Flächen zwischen der Greifenhagenstraße und der Fürstenbergstraße im Stadtteil Großauheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um hier eine aufgelockerte Wohnbebauung verwirklichen zu können. Deshalb muss der bisher hier bestehende Bebauungsplan geändert werden, der hier eine mehrgeschossige Wohnhausbebauung vorsah.

Gleichzeitig soll der Charakter der Waldsiedlung durch einen teilweise Erhalt und die Neupflanzung von Waldbäumen bewahrt werden.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des §13a BauGB, der seit dem 01.01.2007 in Kraft ist. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch, wenn ein bestehender Bebauungsplan geändert werden muss. Die genannten Voraussetzungen liegen hier vor, da durch diesen Bebauungsplan ein Teil eines bestehenden Bebauungsplanes für die Waldsiedlung (siehe Pkt. 4) neu überplant und damit entwickelt werden kann, was nach dem bisherigen Baurecht bisher nicht wirtschaftlich durchführbar war.

In diesem Fall werden die Entlastungswirkungen des §13a BauGB insofern genutzt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten. Dieser Bebauungsplan weist eine versiegelte Grundfläche von unter 20.000 qm auf und liegt damit unter der in § 13 a BauGB festgelegten Obergrenze. Hieraus folgt, dass für diesen Bebauungsplan keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

3 Übergeordnete Planung

Der Regionalplan Südhessen 2000 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Aussage „Siedlungsbereich - Bestand“.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hanau ist das Plangebiet vollständig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 905.2 ist daher eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB gegeben.

Der Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 weist die Fläche als „Siedlungsbereich - Bestand“ aus.

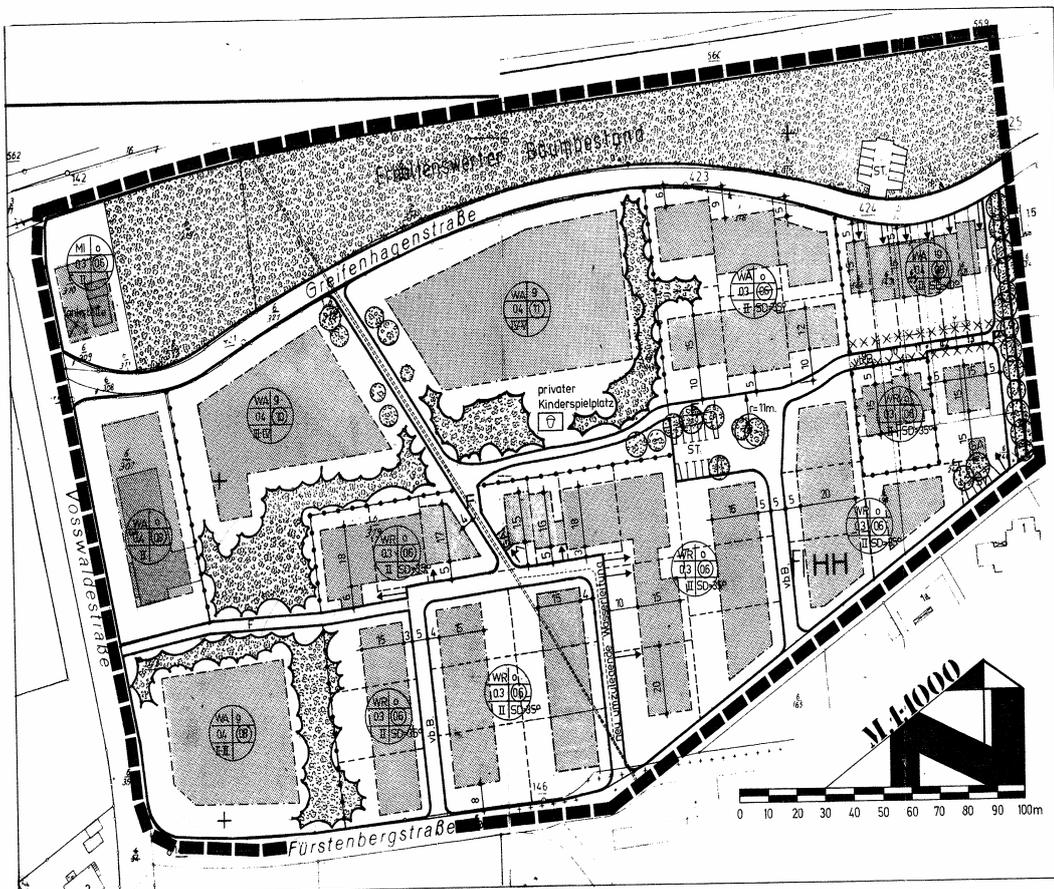
Im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Hanau 2003 wird das Plangebiet als „Nadelwald“, überlagert mit der Darstellung „Abweichende landespflegerische Zielsetzungen bei Siedlungserweiterungsflächen gemäß Regionalem Raumordnungsplan und / oder mit rechtskräftigem Bebauungsplan“ sowie als „Siedlungserweiterungsfläche gemäß Regionalen Raumordnungsplan und/oder mit rechtskräftigen Bebauungsplan“ dargestellt.

4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich des Stadtteiles Großauheim, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Dieser Bebauungsplan wurde ursprünglich für den Bau der so genannten „Degussa-Waldsiedlung“ aufgestellt, die von der Degussa AG in den frühen 60er Jahren des 20. Jahrhunderts als Standort für Wohnquartiere von Mitarbeitern des Standortes Wolfgang konzipiert wurde.

Die Waldsiedlung südlich der Fürstenbergstraße besteht aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern; im Osten angrenzend sind freistehende Einfamilienhäuser errichtet worden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan für die „Degussa-Waldsiedlung“ sah im Bereich des Plangebietes einen Geschosswohnungsbau mit bis zu 8 Geschossen vor. Ein zwischenzeitlich aufgestellter Änderungsplan, der Bebauungsplan Nr. 905.1 „Zwischen Fürstenberg-, Vosswalde- und Greifenhagenstraße“ reduzierte die ursprüngliche Vollgeschosszahl weiter. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt nach diesem derzeit hier rechtskräftigen Bebauungsplan 2 bis 3 Vollgeschosse, im Bereich der Fürstenbergstraße Ecke Vosswaldestraße, 3 bis 4 Vollgeschosse bzw. 4 bis 5 Vollgeschosse an der Greifenhagenstraße. Zwischen den geplanten mehrgeschossigen Wohngebäuden der westlich bzw. südlich angrenzenden kleinteiligeren vorhandenen Einfamilienhausbebauung setzt der Bebauungsplan Nr. 905.1 einen Grünzug mit erhaltenswertem Baumbestand fest. Die zeichnerischen Festsetzungen des bisher hier rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 905.1 sind aus der nachfolgenden Zeichnung ersichtlich.



Legende

NUTZUNGSSCHABLONE
 (Beispiel)
 WR 0
 03 (06)
 II SD>35°

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 03 Grundflächenzahl
- 06 Geschöffflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE

- g Geschlossene Bauweise
- o Offene Bauweise
- SD>35° Satteldach über 35° (Altgrad)

VERKEHRSFLÄCHEN

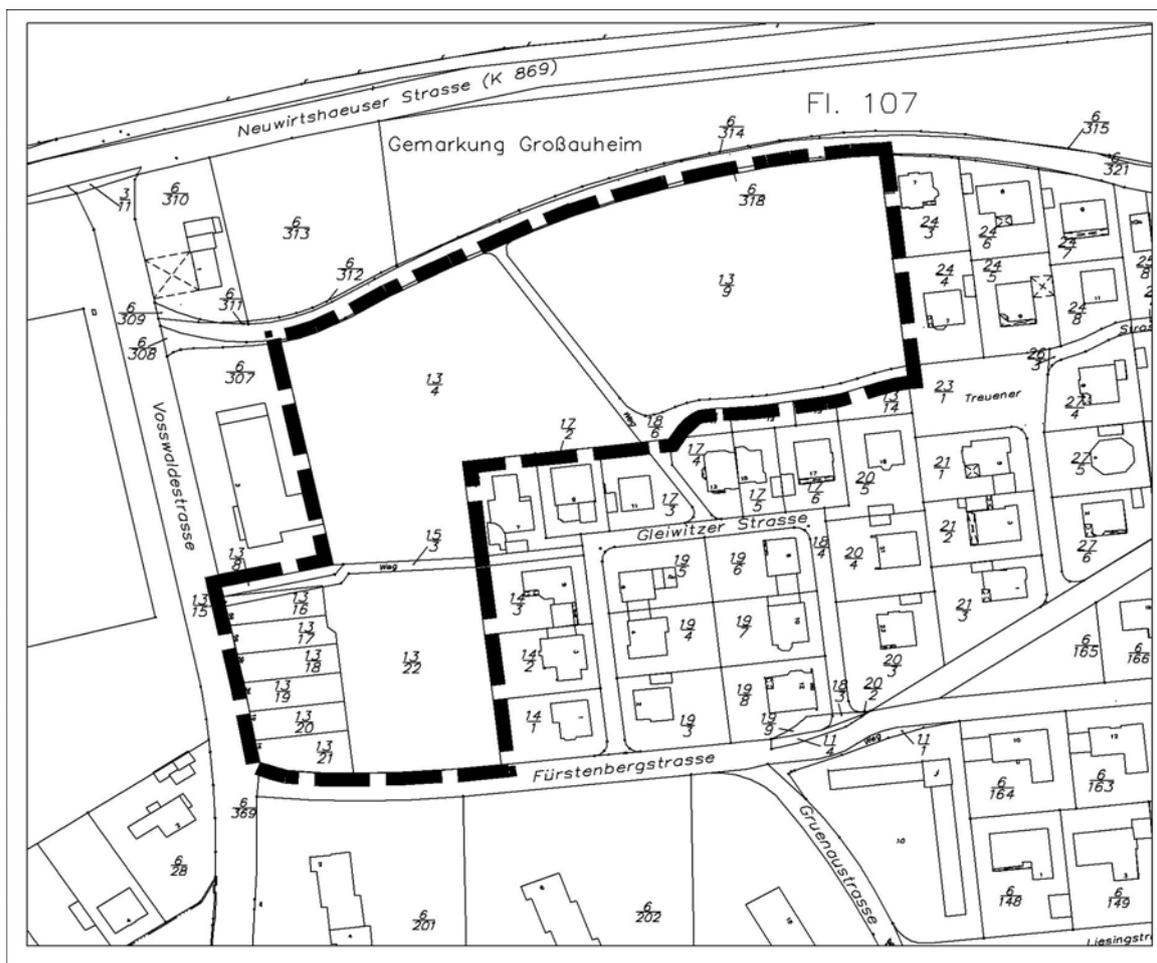
- vb.B Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- STP Steilplätze
- Erhaltenswerter Baumbestand (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BBauG)
- M Maßzahl (Beispiel)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Vorh. Trinkwasserleitung
- Garageneinfahrt (Zwingend)
- GA Garage
- Abzubrechende Gebäude

5 Lage

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Großauheim und ist Bestandteil der Waldsiedlung Großauheim. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt ein Waldstreifen bis zur Neuwirtshäuser Straße an, die als Kreisstraße Nr. 869 gewidmet ist, ansonsten grenzt das Plangebiet an Siedlungsflächen an. Umgrenzt wird das Plangebiet im Westen von der Vosswaldestraße, im Norden von der Greifenhagenstraße, im Süden von der Fürstenbergstraße und im Südosten von der vorhandenen Bebauung an der Gleiwitzer Straße und an der Greifenhagenstraße bzw. der Treuener Straße. Die genaue Abgrenzung und die einbezogenen Flurstücke sind aus dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen:



Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen im Mittel bei 109,3 m über NN im Norden und 108,6 m über NN im Süden.

6 Grünordnerische Bestandsaufnahme

Der tatsächliche Bestand wird im Norden durch eine Schlagflur geprägt, die sich nach der Rodung des bisher hier vorhandenen Waldes (Kieferwald) entwickelt hat sowie von den im Süden vorhandenen Ruderalfluren. Darüber hinaus sind in den Randbereichen einzelne Gehölzstrukturen vorhanden, die im westlichen, östlichen und im Bereich zu den Anwesen Gleiwitzer Straße 7 -11 (nur ungerade Hausnummern) auch flächenhaft ausgebildet sind. In diesen Bereichen sind Gehölzarten wie Spitz-Ahorn, Birke, Kiefer, Hainbuche und Eiche anzutreffen.

Die angrenzenden Strukturen werden durch die Siedlungsbereiche mit ihren markanten Großbaumbestand, den im Westen angrenzenden Friedhof mit seinen Freiflächen und den im Norden angrenzenden Mischwald geprägt.

Die im Süden und Osten angrenzenden Wohnbauflächen gehören zur „Waldsiedlung“, ein Konzept, dass in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts von Prof. Dr. Drewermann entwickelt wurde. Ziel dieses Konzeptes war die Schaffung einer „Waldsiedlung“, die geprägt werden sollte durch einen großen Bestand an Waldbäumen. Dies wurde erreicht, indem einzelne alte Bäume erhalten und in die neu zu entwickelnden Siedlungsstrukturen integriert wurden. Aber auch der Erhalt von größeren Flächen mit altem Baumbestand erfolgte. Die vorhandenen Siedlungsbereiche besitzen durch diesen alten Baumbestand den gewünschten „Waldcharakter“ bzw. eine relative Großzügigkeit.

7 Grünordnerische Ziele

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes im Kontext mit den angrenzenden Siedlungsbereichen, die geprägt werden durch einen zum Teil alten Baumbestand und den dadurch vorhandenen „Waldsiedlungscharakter“, ist das vordringliche grünordnerische Ziel, den im Norden noch vorhandene Baumbestand, unter Berücksichtigung heutiger Bau- und Wohnformen, soweit wie möglich zu integrieren, um sowohl für das Plangebiet, als auch für die umgebende Bebauung den Waldsiedlungscharakter zu erzielen bzw. zu erhalten. Als Planungsansatz können dabei die Baumstrukturen der angrenzenden Siedlungsbereiche herangezogen werden, bei denen es sich zum einen um alte Einzelbäume aber auch um großflächige Baumbestände handelt.

Ausgehend von dem vorhandenen Umfeld und dem oben beschriebenen Bestand innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes „Zwischen Fürstenbergstraße und Greifenhagenstraße“, greift das Grünkonzept die vorhandenen, angrenzenden Strukturen auf und setzt diese innerhalb des Plangebietes fort. So wird der vorhandene großflächige Baumbestand auf den Flurstücken Nr. 13/11 bis 13/14, der sich südlich des Fuß-/Radweges zwischen Gleiwitzer Straße und Treuener Straße befindet, nach Norden und Westen fortgesetzt. Hier sollen vorhandene Baumbestände großflächig erhalten und durch weitere Anpflanzungen von Waldbaumarten ergänzt werden. Ausgehend von diesen großflächigen Strukturen sieht das Grünkonzept die Anpflanzung von Einzelbäumen (Waldbaumarten) vor. In diesen Bereichen sollen auch, soweit dies aus städtebaulicher Sicht möglich ist, erhaltenswerte Einzelbäume im Bestand gesichert werden.

Durch diese Elemente wird ein Netz von baumgeprägten Strukturen geschaffen, die eine Verbindung zu den angrenzenden baumgeprägten Bereichen, wie dem Friedhof, dem vorhandenen Mischwald und den bestehenden Siedlungsbereichen gewährleistet. Der großflächige Erhalt von Baumbeständen sowie der Erhalt und das Anpflanzen von Einzelbäumen unter besonderer Verwendung von Waldbaumarten, gewährleistet die Integration des Plangebietes in die „Waldsiedlung“ und ermöglicht somit für das Plangebiet ein Wohnen im und am Wald.

8 Planung

Ziel der Planung ist es, die bisher noch unbebauten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 905.1 zu entwickeln, da die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 905.1 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zum Teil festgesetzte 4 bis 5 geschossige Bebauung nicht mehr zeitgemäß sind und dem städtebaulichen Kontext der Umgebung nicht mehr entsprechen. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 905.1 vorgesehen, um so in diesen noch unbebauten Teilbereichen eine an die vorhandene Baustruktur entlang der Gleiwitzer-, Treuener- und Greifenhagenstraße besser angepasste Bebauung verwirklichen zu können.

Es ist beabsichtigt, hier überwiegend freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser sowie zugehörige Garagen zuzulassen.

8.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Als Art der baulichen Nutzung wird insgesamt wieder ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung genannten Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier aber nicht zugelassen um ein möglichst störungsfreies Wohnen zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die für das Vorhaben notwendigen Gebäude auf diesen Flächen errichtet werden können und noch eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die weitere Ausführungsplanung bei der Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

Da ausschließlich eine an der vorhandenen Bebauung orientierte Bebauungsstruktur vorgesehen ist, sind nur Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen zulässig.

Gleichzeitig wurde die höchst zulässige Anzahl von Wohnungen in den entstehenden Wohngebäuden begrenzt, um so das Verkehrsaufkommen zu minimieren. So ist bei Doppelhäusern ausschließlich eine Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zugelassen, während bei Einzelhäusern zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Diese Nutzung durch Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnhäusern entspricht auch dem Siedlungscharakter im weiteren Verlauf der Greifenhagenstraße und den Wohngebäuden an der Gleiwitzer Straße im Süden des Plangebietes.

Im Bebauungsplan sind weiterhin die entsprechenden Maßzahlen zur Sicherung der Planungsziele festgesetzt, so wird in dem Bereich entlang der Gleiwitzer Straße eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 vorgesehen, während entlang der Greifenhagenstraße bzw. an der Vosswaldestraße eine etwas dichtere Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 zugelassen wird. Durch die o. g. Festsetzungen sind auch keine extrem hohen Wohndichten zu befürchten. Aufgrund der Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse sowie auf eine Geschossflächenzahl von maximal 0,6 bis 0,7 ist gegenüber dem bestehenden Baurecht auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 905.1, der - bei einer Geschossflächenzahl von bis zu 1,1 - eine Bebauung von bis zu 5 Vollgeschossen zulässt, mit einer deutlichen Reduzierung der künftigen Wohndichte zu rechnen.

Bezüglich der maximalen Gebäudehöhe sind grundsätzlich zwei Bereiche im Plangebiet zu unterscheiden. Für den Bereich entlang der Vosswaldestraße ist unter Bezugnahme auf die Nachbarschaft eine Gebäudehöhe bis 12 m vorgesehen, während im übrigen Bereich des Plangebietes, also angrenzend an die ähnlich strukturierte Wohnbebauung entlang der Gleiwitzer Straße bzw. der Greifenhagenstraße eine maximale Gebäudehöhe von höchstens 9 m vorgesehen.

Die Gebäudehöhe wird durch die Begrenzung der Traufwandhöhe auf 6,5 m auf ein an die Nachbarbebauung angepasstes Maß begrenzt. Die festgelegte Begrenzung der Höhe der Traufaußenwand bezieht sich auf die Oberkante der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen, wie sie sich aus der bereits vorliegenden Ausführungsplanung ergibt. Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist für Doppelhäuser darüber hinaus eine Mindesttraufwandhöhe von 5,50 m festgesetzt.

Um eine übermäßige Verdichtung insbesondere zu den locker bebauten benachbarten Gebieten östlich und südlich des Plangebietes auszuschließen, ist hier eine Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken festgesetzt, die eine übermäßige Teilung von Baugrundstücken verhindern soll und eine angemessene Grundstücksgröße zur Nachbarschaft - nämlich von mindestens 300 m² - sicherstellt.

Entsprechend der Umgebung ist ebenfalls grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt, d. h. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Hinsichtlich der Bauweise erfolgt eine zusätzliche Differenzierung, wonach ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den speziell für sie festgesetzten Flächen zulässig. In den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Parkplätze nur begrenzt möglich. Im Hinblick auf die Sicherung von Freiflächen werden Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Auch die baugestalterischen Festsetzungen bewirken eine Anpassung an die vorhandene Bebauung. So sind grundsätzlich rote bis braune bzw. schwarze und anthrazitfarbene Dachfarben vorgesehen und auch entsprechend festgesetzt. Aus ökologischen Gründen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Zur Anpassung an die bestehenden Gebäude in diesem Teil der Waldsiedlung sind auch nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig, was hier auch noch eine gewisse Flexibilität für die zukünftigen Bauherren bei der Errichtung der Gebäude zulässt. Die Dachneigung ist ebenfalls differenziert festgesetzt. So gilt für Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine Dachneigung zwischen 30° und 45°, bei der Errichtung von Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen ist zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudehöhe nur noch eine Dachneigung von maximal 25° zulässig. Für Gebäude mit einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 12 m gilt eine Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45°. Für diese Gebäude ist allerdings kein Kniestock zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche lässt die Ausrichtungen vieler Dachflächen nach Süden hin zu. Daher ist die Zulässigkeit von Solarkollektoren extra bestimmt.

Das Erschließungssystem besteht aus zwei Wohnstraßen mit einer Breite von 6,5 m, wovon eine schleifenförmig von der Greifenhagenstraße nach Süden hin abgeht. Parallel zur Vosswaldstraße erfolgt eine Durchbindung der ersten Wohnstraße zur Fürstenbergstraße.

Durch den Bebauungsplan wird das bestehende Fußwegenetz nicht verändert, ebenso wie die bestehenden Wegeverbindungen zu den bereits vorhandenen Schul- und Kindergärten. Durch den Anschluss des Plangebietes an das bestehende Fuß- bzw. Radwegenetz ist daher eine ausreichende verkehrssichere Anbindung der Schulen und Kindergärten weiterhin gewährleistet.

Gegenüber der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 905.1, der - wie ausgeführt - mit einer Geschossflächenzahl von bis zu 1,1 eine weitaus höhere Wohndichte vorsah als der Bebauungsplan Nr. 905.2, ist mit einem geringeren Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Insofern ergibt sich hinsichtlich der Wohnfolgeeinrichtungen, die über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen hinausgehen, kein zusätzlicher Bedarf.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Kernpunkt der grünordnerischen Festsetzungen sind die „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen“ im Nordwesten, Nordosten sowie in der Mitte des Plangebietes. Innerhalb dieser Flächen sind die noch vorhandenen Bäume über 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, im Bestand zu erhalten, soweit diese nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entfernen sind. Um einen „Waldcharakter“ zu erzielen, sind innerhalb dieser Flächen pro angefangener 25 m² Fläche mindestens ein Laubbaum einer Auswahlliste anzupflanzen, wobei die zu erhaltenden Waldbäume hierauf anzurechnen sind. Durch diese Festsetzung wird eine Durchgrünung mit Waldbäumen im Plangebiet gewährleistet.

Der Bebauungsplan setzt neben dem Erhalt von Bäumen innerhalb der „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen“ auch den Erhalt von Einzelbäumen fest, soweit dies aus städtebaulicher Sicht umsetzbar ist. Hierbei handelt es sich um zwei erhaltenswerte Bäume, deren Standorte eingemessen wurden und in den zukünftigen Gartenbereichen liegen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sehen neben dem Erhalt von Einzelbäumen auch eine Reihe von Einzelbaumanpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor. Auf eine flächige Anpflanzung von Sträuchern wird hierbei jedoch verzichtet, da diese eher einen heckenartigen Charakter besitzen. Stattdessen setzt der Bebauungsplan Einzelbaumanpflanzungen von groß- und mittelkronigen Waldbäumen fest. Hierbei sind pro Grundstück mindestens zwei Bäume neu anzupflanzen. Dies wird in Abwägung der Interessen der Umsetzung des Grünkonzeptes einerseits und den Belangen einer individuellen Grundstücksfreiflächengestaltung andererseits als vertretbar angesehen. Eine genauere Standortvorgabe erfolgt nicht, um den zukünftigen Grundstücksbesitzern hier eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Um auch hier frühzeitig eine gewisse Funktion und Größe zu erzielen, setzt der Bebauungsplan, wie bei allen anzupflanzenden Bäumen, eine Mindestpflanzqualität fest. Darüber hinaus sind nur Bäume aus einer festgesetzten Auswahlliste zu verwenden, um hier das Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Waldbaumarten zu gewährleisten.

Die während des Verfahrens geäußerte Anregung, die größeren Waldbäume wie Waldkiefern, Eichen und Linden aus den Pflanzlisten zu streichen, da sie aufgrund ihrer Wuchshöhe zu einer beträchtlichen Verschattung führen könnten und damit beispielsweise die Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen behindern könnte, führte nicht zu einer Änderung der Planung. In der Abwägung erhielt das Interesse innerhalb des Plangebietes den Waldcharakter der Waldsiedlung durch die Verwendung von Waldbäumen im Plangebiet zu erhalten bzw. wieder herzustellen ein größeres Gewicht als das Interesse, aus Gründen der Förderung der Solarenergie grundsätzlich auf die Verwendung von größeren Waldbäumen zu verzichten.

Der Bebauungsplan schlägt darüber hinaus die Standorte von Bäumen im Straßenbereich zeichnerisch vor. Ergänzend wird festgesetzt, dass eine gewisse Anzahl von Bäumen (13 Stück) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen und im Bestand zu erhalten sind. Dies gewährleistet eine gewisse Flexibilität, für die Ausführungsplanung. Auf eine Festsetzung einer Auswahlliste wird verzichtet. Stattdessen werden in einer Vorschlagsliste an die speziellen Standortbedingungen angepasste züchterisch veränderte Baumarten aufgeführt.

Als öffentliche Grünfläche ist die Anlage eines Kleinkinder-Spielplatzes vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz sind zwei Bäume neu anzupflanzen. Darüber hinaus ist im Osten eine Fläche für Bindungen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Insgesamt sind mindestens 60 % der festgesetzten Spielplatzfläche zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind für Spielgeräte sowie Wege- und Platzflächen vorgesehen.

Die während des Verfahrens geäußerte Anregung, die Spielplatzfläche hier nicht vorzusehen, da die Fläche hierfür einerseits zu klein und andererseits Lärmbelästigungen für benachbarte Anwesen entstehen könnten und ein solcher Kinderspielplatz auch im Hinblick auf die ausschließliche Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Garten nicht erforderlich sei, führte nicht zu einer Änderung der Planung. In der Abwägung erhielt das öffentliche Interesse, einen Spielplatz für Kleinkinder im neuen Baugebiet vorzusehen, ein größeres Gewicht als das private Interesse vor den Auswirkungen eines solchen Kinderspielplatzes im Wohngebiet geschützt zu werden, zumal der Standort des Kinderspielplatzes für die benachbarten Wohnhäuser ohnehin durch eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von

Bäumen und Sträuchern abgetrennt ist. Die vorgesehene Fläche ist im Hinblick auf die Nutzung ausschließlich durch kleinere Kinder ausreichend groß dimensioniert.

Insgesamt wird mit den vorangegangenen erläuterten Festsetzungen, insbesondere mit den getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen, wie auch zur umfangreichen Neupflanzung von geeigneten Laubbäumen, sichergestellt, dass der grundsätzliche Charakter der Waldsiedlung nicht beeinträchtigt wird. Gegenüber dem bisherigen Grünkonzept, das „großzügige, offene und ineinanderfließende Grünräume“ bei den Baummassenkonzentrationen der Geschosswohnungsbauten vorsah, stellt das im Bebauungsplan festgesetzte Konzept die Verbindungsfunktion der baumgeprägten Strukturelemente in den Vordergrund.

Die aktuelle Planung sieht zwar keinen zu begrünenden Anteil von 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen vor, wie er im Bebauungsplan Nr. 905.1 bislang festgesetzt ist, sondern setzt fest, dass die nicht überbauten Baugrundstücksflächen zu begrünen sind. Berücksichtigt man die festgesetzte GRZ einschl. deren zulässigen Überschreitung, so liegt die maximal zulässige überbaute Fläche bei 52,5 % der Baugrundstücksfläche. Daraus ergibt sich ein zu begrünender Anteil von 47,5 % der Baugrundstücksfläche. Dieser Anteil ist deutlich höher als die 42 % Baugrundstücksflächen, die sich rechnerisch aus dem bisher festgesetzten 70%-igen Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche ergeben, die „bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 mit 60 % der Baugrundstücksfläche anzurechnen wären.

9 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Auch im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist in die Abwägung einzustellen, inwieweit die auf der Grundlage des Planentwurfs ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Dieser Bebauungsplan dient aber der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Somit sind zwar aufgrund der Planung Eingriffe zu erwarten, insbesondere da die im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 905.1 vorgesehenen Grünbestände deutlich höher bewertet werden als die nun vorgesehenen Hausgartenzonen.

Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 BauGB besteht für solche Bebauungspläne aber keine rechtliche Verpflichtung mehr, diese ermöglichten Eingriffe auszugleichen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb auch von der Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

10 Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Bushaltestelle „Vosswaldestraße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An dieser Bushaltestelle halten die Linien 6 und 16 der Hanauer Straßenbahn AG. Damit ist ei-

ne Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) gewährleistet.

11 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch Erweiterung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes erfolgen. Versorgungsträger sind die Netzdienste Rhein-Main GmbH in Hanau. Die Erschließung des Plangebietes mit Gas und Wasser erfolgt ebenfalls durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes.

Die Erschließung des Geländes mit Erdgas und Trinkwasser erfolgt ausgehend von den Enden der im ersten Bauabschnitt eingebrachten Versorgungsleitungen in nördlicher Richtung durch die geplante westliche Erschließungsstraße bis zur Greifenhagenstraße. Da in der Greifenhagenstraße noch keine Gasleitung liegt, ist eine Erweiterung der Gasleitung in der Greifenhagenstraße bis zur östlichen Begrenzung des Erschließungsgebietes erforderlich. Die mittlere und die östliche Erschließungsstraße werden mit nach Süden verlaufenden Gas- und Wasserstichleitungen erschlossen.

Für das Allgemeine Wohngebiet kann für den Grundschutz eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. bereitgestellt werden.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom erfolgt von dem im ersten Bauabschnitt bereits gestellten Kabelverteilerschrank. Beide Stichstraßen des dritten Bauabschnitts werden über die Greifenhagenstraße mit Strom erschlossen. Hierfür müssen im Einmündungsbereich der Stichstraßen zwei weitere Kabelverteilerschränke gestellt und ein 0,4-kV-Strecken-kabel zu deren Versorgung verlegt werden.

Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen der nachfolgenden Bauabschnitte ist es notwendig, an geeigneter Stelle eine Einspeicherstelle für die Straßenbeleuchtungsanlagen zu errichten. Hierbei ist aus Kostengründen auf die Nähe der geplanten 0,4-kV-Kabeltrasse zu achten. Die Beleuchtung erfolgt wie im ersten Bauabschnitt mit Mastaufsatzleuchten auf Stahlrohrmasten mit einer Lichtpunkthöhe von 4 m.

Das Plangebiet ist - auf der Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 905.1 - sowohl im Generalentwässerungsplan der Stadt Hanau (hydraulische Kanalberechnung) als auch in der Schmutzfrachtsimulation (SMUSI 2003) bereits berücksichtigt. Da gegenüber dieser bisherigen Planung nicht mit einer höheren Bodenversiegelung und hinsichtlich der Bevölkerungszahl eher mit einem geringeren Zuwachs zu rechnen ist, bestehen keine Hinderungsgründe, das Plangebiet - wie vorgesehen - an die vorhandene Kanalisation (Mischsystem) anzuschließen. Dies gilt umso mehr, als mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt ist, dass unnötige Bodenversiegelungen vermieden werden und darüber hinaus die ins öffentliche Kanalnetz einzuleitende Mischwassermenge des gesamten Plangebietes - entsprechend den fachtechnischen Vorgaben auf 54,3 l/s begrenzt wird, was durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Rückhaltung sowie durch eine entsprechende Vereinbarung zur Entwässerungsplanung in einem Erschließungsvertrag mit den jetzigen Eigentümern gesichert wird.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Eigenbetrieb Hanau Verkehr und Entsorgung, ist die Entsorgung als gesichert anzusehen. Die Abwässer werden der Gruppenkläranlage Hanau zugeführt und dort gereinigt.

Im Vorfeld der Entwässerungsplanung wurde von der Ingenieurconsult Cornelius - Schwarz - Zeitler GmbH (CSZ), Darmstadt geprüft, inwieweit das anfallende Regenwasser im Plangebiet über eine Versickerung entwässert werden kann, da die hier vorhandenen Sandböden mit einer Durchlässigkeit von 10^{-3} m/s für eine Versickerung grundsätzlich geeignet erscheinen. Entsprechend dem Anforderungskatalog für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser gemäß dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 dürfen Versickerungsanlagen einen Abstand von 1,50 m zum höchsten natürlichen Grundwasserstand nicht unterschreiten. Gleiches gilt für den Abstand zwischen einer geplanten Versickerungssohle und dem Grundwasser, damit das Sickerwasser grundsätzlich eine mindestens 1,50 m lange Passage im nicht-wassergesättigten Bereich zurücklegen muss. Laut Pegelstandsangabe der Stadtwerke Hanau vom 11.04.2001 ist für das Plangebiet ein Grundwasserstand von 105,49 m ü.NN zu erwarten. Die Versickerungssohle für die geplante Bebauung wurde vom Ing.-Büro CSZ auf 106,4 m ü.NN berechnet, sodass sich ein Abstand zwischen Versickerungssohle und Grundwasser von 0,91 m ergab. Da der erforderliche Mindestabstand unterschritten wird, kann daher eine Regenwasserversickerung nicht erfolgen.

Das Plangebiet berührt eine Trinkwasserfernleitung zur Versorgung des Industrieparks Wolfgang, die innerhalb der bisherigen Wegeparzelle Nr. 18/6 verläuft. Der Bebauungsplan setzt die bestehende Leistung innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche als Führung einer Wasserleitung fest und weist auf den Schutzstreifenbereich dieser Wasserleitung hin. Für diesen Schutzstreifenbereich ist das Merkblatt „Schutzanweisungen: Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanleitungen“ sowie die DIN 18630 zu beachten.

Im Schutzstreifen der Trinkwasserleitung ist eine Bepflanzung mit Bäumen nicht zugelassen. Sträucher dürfen nur insoweit gepflanzt und sonstige Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, wenn sie den Bestand der Trinkwasserleitung nicht gefährden und behindern. Soweit sich der Schutzstreifen der Wasserleitung auf Teilflächen von Baugrundstücken erstrecken, ist die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich zulässig. Im Zuge der Errichtung von Zaunanlagen ist der Einbau von Punkt- und Streifenfundamenten bis zu einer Tiefe von 1 m unter Geländeoberkante zulässig. Ausmaß und Lage von sonstigen Nebenanlagen bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der Degussa.

Altlasten im Sinne des Hessischen Altlastengesetzes sind im Plangebiet weder der Stadt noch dem Grundeigentümer bekannt.

Der westliche Teil des Geländes wurde bereits durch den Kampfmittelräumdienst im Hinblick auf Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg untersucht. Eine zwischenzeitlich festgestellte Auffüllung im Bereich eines Bombentrichters wurde entfernt.

Für die übrigen Teile des Plangebietes ist ebenfalls eine flächige Kampfmitteluntersuchung erforderlich und vorgesehen, deren Durchführung wird in dem mit der Bauwilligen abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt. Ergeben sich bei der Kampfmitteluntersuchung Hinweise auf das Vorhandensein von weiteren mit Schrott und/oder Mülleinlagerungen verfüllten Bombentrichtern, so ist dies dem

Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt unverzüglich mitzuteilen. Die Erdarbeiten in diesen Bereichen sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und Überwachung durchzuführen. Dabei ist das Gefährdungspotential für die geplante Wohnbebauung zu klären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Die Ergebnisse der Kampfmitteluntersuchung sowie der ggf. erforderlichen fachgutachterlichen Überwachungs- und Gefährdungsabschätzung sind zu dokumentieren und dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.

Ansonsten enthält der Planentwurf einen allgemeinen Hinweis, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten bei Erdarbeiten gemäß den Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt unverzüglich zu informieren ist.

12 Umweltbericht

Da dieser Bebauungsplan, wie bereits erwähnt, der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, wird das Verfahren im Sinne des § 13 BauGB und damit im so genannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ist zwar gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Für die Abwägung werden aber in diesem Fall dennoch die Umweltbelange im Sinne eines Umweltberichtes, der dieser Begründung anliegt, umfassend dargestellt, ohne dass aber eine formale Umweltprüfung durchgeführt wird.

13 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Es wird empfohlen, vor Einbau von Sonnenlichtreflektionen verursachenden Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Fotovoltaikanlagen), deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben sind Erzeugnissen Vorzug zu geben, die mit rohstoffschonenden, abfallarmen Produktionsverfahren oder aus Abfällen hergestellt wurden. Ferner langlebig, reparaturfreundlich und wiederverwertbar sind, im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder schadstoffärmeren Abfällen führen oder sich im besonderen Maße zur umweltverträglichen, insbesondere energiesparenden Verwertung eignen.

Da das Grundwasser im Plangebiet oberflächennah anstehen könne, sind bei Baumaßnahmen in vielen Fällen Grundwasserhaltungen erforderlich. Hierfür sind rechtzeitig vor Baubeginn wasserrechtliche Erlaubnisverfahren nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz grundsätzlich erforderlich. Informationen und ein Merkblatt zu diesem Thema sind bei der Wasserbehörde des Main-kinzig-Kreises erhältlich.

Es wird empfohlen, im Plangebiet erneuerbarer Energien, insbesondere Fotovoltaik- und Solaranlagen zu nutzen.

14 Städtebauliche Daten und Kosten

| | |
|-------------------------|---------|
| Gesamtfläche: | 1,66 ha |
| Verkehrsfläche: | 0,26 ha |
| Öffentliche Grünfläche: | 0,03 ha |
| Nettobauland: | 1,37 ha |

Für die Stadt Hanau ergeben sich keine Kosten, da alle Leistungen zur Erschließung vom Grundeigentümer, der INDUSTRIA GmbH, zu erbringen sind.

Anlage
Umweltbericht