

B E G R Ü N D U N G

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Gründe für die Planaufstellung**
- 3. Ableitung aus der übergeordneten Planung**
 - 3.1 Raumordnung- und Landesplanung**
 - 3.2 Flächennutzungsplan**
- 4. Vorhandene Bebauungspläne**
- 5. Bestandsbeschreibung**
- 6. Planinhalt**
 - 6.1 Art und Maß der Nutzung**
 - 6.2 Erschließung**
 - 6.2.1 Allgemein**
 - 6.2.2 Verkehrserschließung**
 - 6.2.3 Ver- und Entsorgung**
 - 6.3 Landschaftsplan**
 - 6.4 Altlasten**
- 7. Aufstellungsverfahren**
- 8. Bodenordnung**

1. **Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan liegt im südwestlichen Bereich des bebauten Ortsteils Mittelbuchen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

IM NORDWESTEN durch den Weidenweg (Straßenmitte).

IM NORDOSTEN durch die Riedstraße (Straßenmitte).

IM SÜDOSTEN durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Nauheimer Str. Nr. 2,4 und 6.

IM SÜDWESTEN durch die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Nauheimer Str. Nr. 2 und 4 und des Weidenweges Nr. 5.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

2. **Gründe für die Planaufstellung**

Nachdem im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 'Östlich der Kesselstädter Straße' die Mehrzweckhalle für den Stadtteil Mittelbuchen realisiert wurde und die jährlichen Veranstaltungen (z. B. die 'Kerb') an und in dieser Halle gefeiert werden, hat der Alte Festplatz seine eigentliche Zweckbestimmung verloren.

Auch die dort vorhandene Rollschuhbahn wird so gut wie nicht genutzt.

Mit der Bebauung der Grundstücke des Festplatzes besteht die Möglichkeit, die eingeleitete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu vervollständigen. Es bietet sich aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsmaßnahmen und der großen Nachfrage nach Wohnungen an, daß Plangebiet für eine Wohnbebauung kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

3. **Ableitung aus übergeordneten Planungen**

3.1 **Raumordnungs- und Landesplanung**

In dem 1995 festgestellten Regionalen Raumordnungsplan (RROP) sind in der Teilkarte 2 'Siedlung und Landschaft' die Wohnbauflächen im Plangebiet als 'Siedlungsfläche - Bestand' dargestellt. Weitere Aussagen, die das Plangebiet betreffen, sind im RROP - Teilkarte 2 - nicht gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 30.01.1982 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hanau stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der ehemaligen Nutzung 'Grünflächen - Spielplatz und Festplatz' dar. Aufgrund der veränderten Planungskonzeption kann diese ehemals für den Stadtteil Mittelbuchen geplante Grünfläche entfallen.

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich der Bebauung Nr. 93 'Riedstraße/Alter Festplatz' wird parallel mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4. Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die Gemeinbedarfsfläche für ein Bürgerhaus, einen Hartplatz und Parkplätze in dem seit 02.10.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39.1 'In den Gräben'.

Nachdem die hier festgesetzten infrastrukturellen Einrichtungen in einem anderen Bereich des Stadtteils realisiert wurden, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39.1 für die Grundstücke der Gemeinbedarfsfläche erforderlich.

5. Bestandsbeschreibung

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes sind unbefestigt. Im südöstlichen Bereich zur Riedstraße ist eine asphaltierte Rollschuhbahn vorhanden. Entlang des Weidenweges und der Riedstraße sind Parkbuchten für eine Senkrechtaufstellung ausgebaut und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Außerdem ist entlang der Erschließungsstraßen auch ein Gehweg ausgebaut.

Das Planungsgebiet liegt am Fuße einer flachen Talflanke (Löß/Lößlehm, sandig/kiesige Bodenarten) im Übergang zur Talaue (junge Talablagerungen; oberflächennah lehmig/schluffig, örtlich organisch durchsetzt; im tieferen Teil sandig/kiesige Bodenarten).

Das Liegende bilden bis in größere Tiefe Tertiär-Sedimente (tonig/schluffige, feinsandig/sandige, zum Teil kiesige, mergelige Bodenarten).

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

6. Planinhalt

6.1 Art und Maß der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der an den ehemaligen Festplatz angrenzenden vorhandenen Bebauung als Allgemeines und Reines Wohngebiet geplant. Mit dem festgesetzten Reinen Wohngebiet soll dem Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung getragen werden. Andererseits muß es jedoch auch Ziel sein, die Ansiedlung der in diesem Stadtteil erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Läden, Ärzte und Apotheke) zu ermöglichen. Im Reinen Wohngebiet sollen deshalb die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sein.

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung und der Baufenster dienen dem Ziel, eine kleinteilige, stark durchgrünte Bebauung zu erreichen. Mit der Zahl der Vollgeschosse von max. II als Höchstgrenze soll die Fortentwicklung der umgebenden Baustrukturen gesichert werden. Die Geschöß- und Grundflächenzahlen werden unterhalb der Höchstwerte der BauNVO festgesetzt. Aus den vorgenannten Gründen werden die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baufenster festgesetzt, wobei das Vor- und Zurückspringen von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß möglich ist, um eine attraktive Fassadengestaltung zu ermöglichen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Allgemein

Die Haupteerschließungsmaßnahmen für das Plangebiet sind in dem seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39.1 'In den Gräben' festgesetzt und bereits realisiert.

6.2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Wohngebietes erfolgt von der Riedstraße und dem Weidenweg aus. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in zwei Gemeinschaftsanlagen am Rande des Wohngebietes nachgewiesen. Die Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftsstellplätze sind von der Riedstraße bzw. dem Weidenweg aus festgesetzt.

Die Erschließung der Hausgruppen im Blockinnenbereich werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die in der Riedstraße und dem Weidenweg vorhandenen Parkbuchten sind grundsätzlich öffentlich und für die Besucher des Heinrich-Fischer-Hauses vorgesehen.

6.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert und eine ausreichende Löschwasserversorgung wird zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet wird an das vorhandene Netz der Wasserversorgung in der Riedstraße und im Weidenweg angeschlossen.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine Trafostation am Weidenweg geplant.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Hanau enthalten.

Danach ist die Entwässerung des Gebietes gesichert.

Für die Flächen des Geltungsbereiches (einschließlich vorhandener Straßenflächen) wurde im GEP eine mittlere Versiegelung von rund 40 % der hydraulischen Berechnung zugrunde gelegt.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird dieser Versiegelungsanteil eingehalten.

Die Abwasserableitung in der Riedstraße und im Weidenweg erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene städtische Kanalnetz zur Gruppenkläranlage Hanau.

6.3 Landschaftsplan

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Beurteilung

Lage:

Das Plangebiet liegt in der geschlossenen Ortslage von Hanau-Mittelbuchen.

Naturraum:

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Naturräume 'Bergener Rücken', der zur Wetterau gehört und dem 'Wilhelmsbad-Wolganger-Flugsandgebiet'.

Flächennutzung:

Das Plangebiet wird derzeit als verfügbare Platzfläche genutzt. Zum Teil dient es als Spielfläche.

Vegetation:

Die vorkommenden Arten gehen auf anthropogene Beeinflussungen zurück.

Es handelt sich um eine strukturarme Grünanlage, bzw. Intensivrasenflächen. Die Gehölzflächen, ca. 5 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes, bestehen aus Baumscheiben zwischen Parkplätzen sowie im Randbereich des Festplatzes aus Strauchpflanzungen einheimischer und nicht-einheimischer Sträucher mit einheimischen Bäumen. Die erhaltenswerten Bäume werden durch den beabsichtigten Entwurf nicht beeinträchtigt.

Boden:

In der Bodenkarte ist das Gebiet als künstlich verändertes Gelände dargestellt.

Kleinklima:

Das Gebiet hat über seine Flächen hinaus keine positiven Auswirkungen auf die Umgebung, da es zum Teil asphaltiert bzw. geschottert ist. Durch die Bebauung mit 60 % Freiflächenanteil kann sich die Situation jedoch verbessern, wenn auch dadurch keine positiven Effekte auf die Umgebung zu erwarten sind.

Schutzgebiete:

Im Gebiet befinden sich keine Schutzgüter.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Erschließung dieser Baulücke mit geringem ökologischen Wert wird Vorrang vor einer Bebauung in der freien Landschaft gegeben. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach einer groben Bilanzierung (nach dem Verfahren des HMLULF) ausgeglichen. Auf der Grundlage dieser landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme und Beurteilung verzichtet das Amt für Umwelt und Naturschutz als Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 23.12.1993 auf einen Landschaftsplan nach § 4 HeNatG. Für die Bebauung sollen jedoch ausreichende stadtoökologische Festsetzungen vorgesehen werden. Nach § 9 BauGB sind daher als Festsetzungen vorgesehen, daß

- die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zum überwiegenden Teil gärtnerisch angelegt werden;
- auf jedem Grundstück mindestens ein Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, gepflanzt wird;
- für die Neuanpflanzung vorwiegend einheimische, standortgerechte Gehölze Verwendung finden;
- die vorhandenen Bäume weitgehend zu erhalten sind;
- die erforderlichen Grundstückszu- und -abfahrten mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind;
- die Hausgruppen mit einer Dachbegrünung geplant werden.

6.4 Altlasten

Im aktuellen Altablageungskataster der Stadt Hanau sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

7.0 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 'Riedstraße/Alter Festplatz' wurde am 12.07.1993 beschlossen und am 08.01.1994 im Hanauer Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

8.0 Bodenordnung

Die gesamten Bauflächen sind im Eigentum der Stadt Hanau.
Die gesamte Bebauung soll von einem Bauträger durchgeführt werden.
Ein Baulandumlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich.