

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich des Burggartens“

Begründung

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gründe für die Planaufstellung
3. Ableitung aus übergeordneten Planungen
4. Vorhandene Bebauungspläne
5. Bestandsbeschreibung
6. Planungskonzept
7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung
8. Bodenbelastungen
9. Umweltbericht / ökologische Bilanz

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 716/1, 859/9, 650/10, 689/2, 689/3, und 711 sowie 713/1, 678/6, 678/7, 664/1, 669, 670, 681, 682, alle Flur 1, Gemarkung Groß-Steinheim.

2. Gründe für die Planaufstellung

Die Fortführung des Verfahrens erfolgte auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers, der PROJEKT GMBH aus Offenbach.

Der Vorhabenträger plant auf dem ehemaligen Gärtneriegelände den Bau eines kleinen Wohnquartiers, bestehend aus 7 Doppelhäusern.

Mit einbezogen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Südlich des Burggartens“ sind gemäß § 12 (4) BauGB zudem die Anwesen Schönbornstraße 21 / 23 sowie Eppsteinstraße 7.

3. Ableitung aus übergeordneten Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hanau ist der überwiegende Teil des Plangebietes (das ehem. Gärtneriegelände) als Fläche für die Landwirtschaft / Sonderkulturfläche (Gärtnerei) dargestellt.

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte entsprechend § 13a (2) BauGB. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 auf dem Wege der Berichtigung lediglich „angepasst“.

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Planbereich als Siedlungsfläche / Bestand ausgewiesen.

4. Vorhandene Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich des Burggartens“ ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 725 „Burggarten“.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Der ehem. gewerblich genutzte Teil des Plangebietes (Gärtnerei) war mit Gewächshäusern, Nebengebäuden und Schuppen bebaut. Die Erschließung erfolgte über das zugehörige Vordergrundstück Schönbornstraße 7 mit Anschluss an die Schönbornstraße.

5.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

In der Bodenkarte Hessen ist das Plangebiet als künstlich verändertes Gelände bezeichnet. Die Fläche ist weitgehend eben. Sie liegt ca. 1.0 m tiefer, als die Eppsteinstraße.

6. Planungskonzept

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers, bestehend aus 7 Doppelhäusern.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen) sowie die Gebäudestellungen nehmen sowohl Bezug auf die vorhandene Umgebungsbebauung in der Schönbornstraße, Eppsteinstraße und Burggartenweg als auch auf die nördlich angrenzende öffentliche Park- und Grünanlage. Letzterem dient auch die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer.

Zur Durchgrünung des Wohnquartiers sind die nicht überbauten oder durch notwendige Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten benötigten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

Geplant ist ein Wohnquartier mit einer möglichst aufgelockerten Siedlungsstruktur. Der planungsrechtlichen Absicherung dieses Ansatzes dient die Festsetzung, wonach nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt mit Anschluss an die Eppsteinstraße über eine Stichstraße mit Wende- / Quartiersplatz. Die Straße hat eine Gesamtbreite von 5,50 m, ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich.

Ein Geh- und Radweg verbindet das Wohnquartier mit dem Burggartenweg.

Die Erschließung der im rückwärtigen Bereich des Anwesens Schönbornstraße 21 / 23 vorgesehenen Bebauung erfolgt als Privaterschließung über das Vordergrundstück Schönbornstraße 21.

Die Gas- Wasser- und Stromversorgung ist mit dem Anschluss an das Versorgungsnetz der Netzdienste Rhein-Main in der Eppsteinstraße gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt unter Bezugnahme auf § 42 (3) Hess. Wassergesetz im Trennsystem: unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, das häusliche Schmutzwasser und das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird in den Mischwasserkanal der Eppsteinstraße eingeleitet. Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten bewegt sich der Grundwasserspiegel im Plangebiet zwischen 1,50 m und 2,80 m unter Geländeoberkante. Der Untergrund wird als gut durchlässig bezeichnet und ist somit ausreichend versickerungsfähig.

8. Bodenbelastungen

Es liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Im Falle eines Verdachts, wird auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 173) verwiesen.

9. Umweltbericht / ökologische Bilanz

Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Südlich des Burggartens“ erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) 1. BauGB.

Nach § 13a (2) 1. BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a (1) 4. BauGB bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind damit zulässig.