

E N T W U R F, Stand 14.5.1984

### Erläuterungsbericht / Begründung

zum Bebauungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für das Baugebiet

"Auf der Specke II.BA."

in der Stadt Nidderau, Stadtteil Erbstadt, Main-Kinzig-Kreis, gemäß §§ 2 (5), 2a (6) und 9 (8) BBauG

#### 1. Veranlassung

Die ständige Nachfrage von im Stadtteil Erbstadt ansässigen Bürgern nach Baugrundstücken hat die Stadt Nidderau veranlaßt, das Verfahren zur Erschließung weiterer Wohnbauflächen einzuleiten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 27.5.1983 beschlossen, das Baugebiet "Auf der Specke" im Stadtteil Erbstadt zu erweitern und hierfür einen Bebauungsplan mit integrierter Landschaftsplanung aufzustellen.

Der Plan trägt die Bezeichnung: "Auf der Specke II.BA."

#### 2. Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau sieht in der Gemarkung Erbstadt in Flur 2 die Erschließung von Wohnbauflächen vor.

Der Bebauungsplan "Auf der Specke II.BA." umfaßt daraus im Anschluß an die bebaute Ortslage eine Fläche von rd. 2,9 ha.

Im einzelnen die Flurstücke 43/18 teilw.; 43/23; 43/15; 44/1 teilw.; 262; 120/6; 120/3; 120/4; 120/5; 264/3; 46/1 teilw.; 121/1 teilw.; 47; 48; 224/41; 41/74; 266; 271/3; 275/2; 275/1; 279/1; 279/2; 276; 271/1; 271/2; 267/1; 267/2 und in Flur 7 teilw. die Wegparzelle 65.

Ferner wegen Änderung des Straßenquerschnittes der Marienbader und Görlitzer Straße die bereits im Rahmen des I. Bauabschnittes bebauten Grundstücke in Flur 2 auf der Westseite der Danziger Straße Flurstück 264/3; 265/1; 265/2; 268/3; 269/3; 270/1; 270/2; 272/1; 272/2; 273/2; 273/3; 274/1; 274/2.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Feldflur und bildet hier den Ortsrand, im Osten an die bebaute Ortslage, im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die gemäß Flächennutzungsplan für spätere Erweiterungen vorgesehen sind.

### 3. Topographische Verhältnisse

Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereiches von 171,50 m ü.NN im Nordwesten auf 157,00 m ü.NN im Südosten. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt 5,4 %.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird vorerst ausschließlich von der Königsberger Straße über die Danziger Straße verkehrstechnisch erschlossen.

Wie im Plan aufgezeigt, erfolgt der Hauptanschluß im Endausbau an die K 852 mit der späteren Ausweisung der restlichen, im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen südlich des Geltungsbereiches.

Die vorhandenen, nach Westen führenden Straßenteilstücke der Danziger-, Marienbader und Görlitzer Straße sind im Ansatz als Anliegerstraße geplant. Der Ausbau der Straßen, soll jedoch als 5,50 m breiter Wohnweg erfolgen.

Die in den drei vor genannten Straßen im Westen angeordneten Parkbuchten dienen bis zur Erschließung des Flurstückes 223/41 als Wendemöglichkeit

Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt rd. 0,44 ha.

### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Hanau GmbH. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist der Versorgungsdruck, insbesondere bei Spitzenentnahmen, nicht ausreichend. Es ist daher erforderlich, daß bei allen Grundstücken mit Wohngebäuden, die über 160,00 m ü.NN errichtet werden, eine eigene Haus-Druckerhöhungsanlage installiert wird.

Der Brandschutz ist nur bei Einsatz von Motorpumpen gewährleistet. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes wurde in der Wegparzelle Flur 7, Flurstück 65 an der Einmündung des geplanten Flußweges auf Parzelle Flur 2 Flurstück 279/2 eine Löschwasserzisterne mit 210 m<sup>3</sup> Inhalt erstellt. Eine Saugrohrleitung verläuft in dem geplanten Fußweg und endet mit einem Sauganschluß an der Einmündung Danziger Straße.

### 5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EAM Hanau.

### 5.4 Kanalisation

Die Kanalisation erhält ihre Vorflut über die Danziger Straße. Im weiteren Verlauf ist das Kanalnetz bereits aus- bzw. überlastet, sodaß mit der Erschließung des Baugebietes eine teilweise Ausweichslung der nachfolgenden Kanäle erforderlich wird.

Aus diesem Grunde wurde bereits die Erstellung eines Gesamtentwässerungsentwurfes für den Stadtteil Erbstadt in Auftrag gegeben.

#### 6. Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Landschaft

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Feldflur.

Auf der Südseite des hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges wird als längerfristiger Übergang zur freien Landschaft eine 5 m breite öffentliche Fläche ausgewiesen, die in aufgelockerter Form mit bodenständigen Büschen und Obstbäumen bepflanzt wird.

Die westlich und südlich des Geltungsbereiches angrenzende Flächen sind lt. Flächennutzungsplan für künftige Erweiterungen vorgesehen und werden bis zu diesen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt.

Die Durchgrünung des Baugebietes ist mit den Gestaltungsvorschriften des Planes unter II. Abs. 3.5 geregelt.

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bildung der neuen Grundstücke erfolgt durch Grenzregelung. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgt auch die Übereignung der öffentlichen Flächen in das Eigentum der Stadt Nidderau, soweit dies nicht bereits der Fall ist.

#### 8. Bevölkerung

Der Stadtteil Erbstadt ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft.

Die derzeitige Einwohnerzahl beträgt 1208.

Die geplante Erweiterung ist für rd. 180 Einwohner vorgesehen.

9. Überschlägig ermittelte Kosten

Planungs- und Vermessungskosten	DM	50.000,00
Kanalbau einschließlich Planung und Bauleitung		
a.) innerhalb des Baugebietes	DM	359.000,00
b.) Vorflutkanal	DM	671.000,00
Straßenbau einschließlich Planung und Bauleitung	DM	399.000,00
Straßenbeleuchtung	DM	40.000,00
Begrünung	DM	<u>26.000,00</u>
 Gesamtkosten	DM	1.545.000,00
		=====

Aufgestellt:

Tiefbautechn.-Ing. Büro  
W. Schomburg  
Bruchköbel, den 30.8.83  
Ho-sw