

Alternatives Neubaugebiet in Mittelbuchen-Mitte

Städtebauliches Konzept
vs. Mittelbuchen-Nordwest

Initiator / Projektentwickler:

die hypotheke KG / PTLG Realbesitz GmbH
Dörnigheimer Str. 2c , 63452 Hanau
Herr Thomas Neisemeyer
Tel. 06181 - 40 28 28
Fax 06181 - 40 28 299
Email mail@die-hypotheke.de
Web www.die-hypotheke.de

**Chance für
Mittelbuchen!**



Quelle: Eigenes Bildmaterial

Schöner Wohnen in Mittelbuchen

Inhaltsverzeichnis

1. Konzeptveranlassung und Planziel
2. Planflächen Mittelbuchen-Mitte
3. Flächenverfügbarkeit und Planungsstand
4. Mögliche Bebauung im Bereich Mittelbuchen-Mitte
5. Bauplanungsrechtliche Fragen
6. Flächenverfügbarkeit und Planungsstand
7. Abwägung Mittelbuchen-Mitte vs. Nordwest
8. Ausblick & Ziele
9. Anlagen

1. Konzeptveranlassung und Planziel

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 39 „Mittelbuchen Nordwest - Vor dem Lützelberg“ gingen zum Plangebiet-Nordwest eine Vielzahl von Einwänden beim Magistrat der Stadt Hanau ein. **Hauptkritikpunkte zum Plangebiet Nordwest sind:**

- **die engstellige verkehrliche Erschließung der Planfläche**
- **das ortsuntypische Baukonzept**
- **die auf den Planflächen vorhandene Feldhamsterpopulation**
- **die ortskernferne Planung altersgerechter Wohnungen**

Im Zuge eines wettbewerblichen Dialoges stellt der Projektentwickler der Stadt Hanau und den Bürgern des Stadtteils Mittelbuchen daher mit nachfolgendem städtebaulichen Konzept die Möglichkeit einer alternativen Neubaugebietsentwicklung im nördlichen Bereich von Mittelbuchen-Mitte anheim.



Planbild 1 / Quelle: www.google.de/maps / Eigene Bearbeitung

Konkret bieten sich gemäß Planbild 1 für eine Alternativplanung verschiedene Flächen in nördlicher Ortslage rechts und links der L 3008 in Richtung Schöneck an - namentlich Flur 3, Im Weiher / Am Simmichborn / Hinter dem Hain und Flur 2, Auf dem

Grelingsbaum (im Planbild 1 grün markiert) - ergänzend dazu [Plananlage 1 - Alternative Neubaugebietsflächen Mittelbuchen-Mitte](#).

Die Entwicklung eines alternativen Neubaugebietes „**Mittelbuchen - Mitte**“ würde dabei im Sinne einer integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption folgende **übergeordnete Zielvorstellungen** verfolgen:

- **unabhängige verkehrliche Erschließung der Planfläche MiBu-Mitte**
- **minimale Belastung vorhandener Wohnquartiere**
- **Stärkung der dörflichen Ortsteilstruktur**
- **ortskernnahe Bereitstellung altersgerechter Wohnungen**
- **umweltschonender ökologischer Ressourcenverbrauch**
- **ortsteilverbundener mittelschichtiger Bevölkerungszuwachs**
- **Einbindung brachliegender Infrastruktur (z.B. Spielplatz am Obertor)**
- **hohe Identifikationsquote der Ortsteilbewohner mit einer Neubaugebietsentwicklung**

2. Planflächen Mittelbuchen-Mitte

Aufgrund der topografischen und verkehrlichen Lagegegebenheiten ist im Plangebiet MiBu-Mitte eine ideale Ortsentwicklung unter Einbindung vorhandener Infrastrukturressourcen möglich. Hinsichtlich der genauen Flächenausdehnung bestehen zudem mehrere Kombinationsmöglichkeiten, welche in Abstimmung mit der Stadtplanung, den Grundstückeignern und den Anrainern noch zu verdichtet wäre.



Flächenansicht östlich der L3008



Flächenansicht östlich/westlich der L3008



Unterhalb - Am Radweg zur L3008



Seitlich - Am Fußweg - Hinter dem Hain



Seitlich - Am Fußweg - Hinter dem Hain



Seitlich - Am Fußweg - Hinter dem Hain

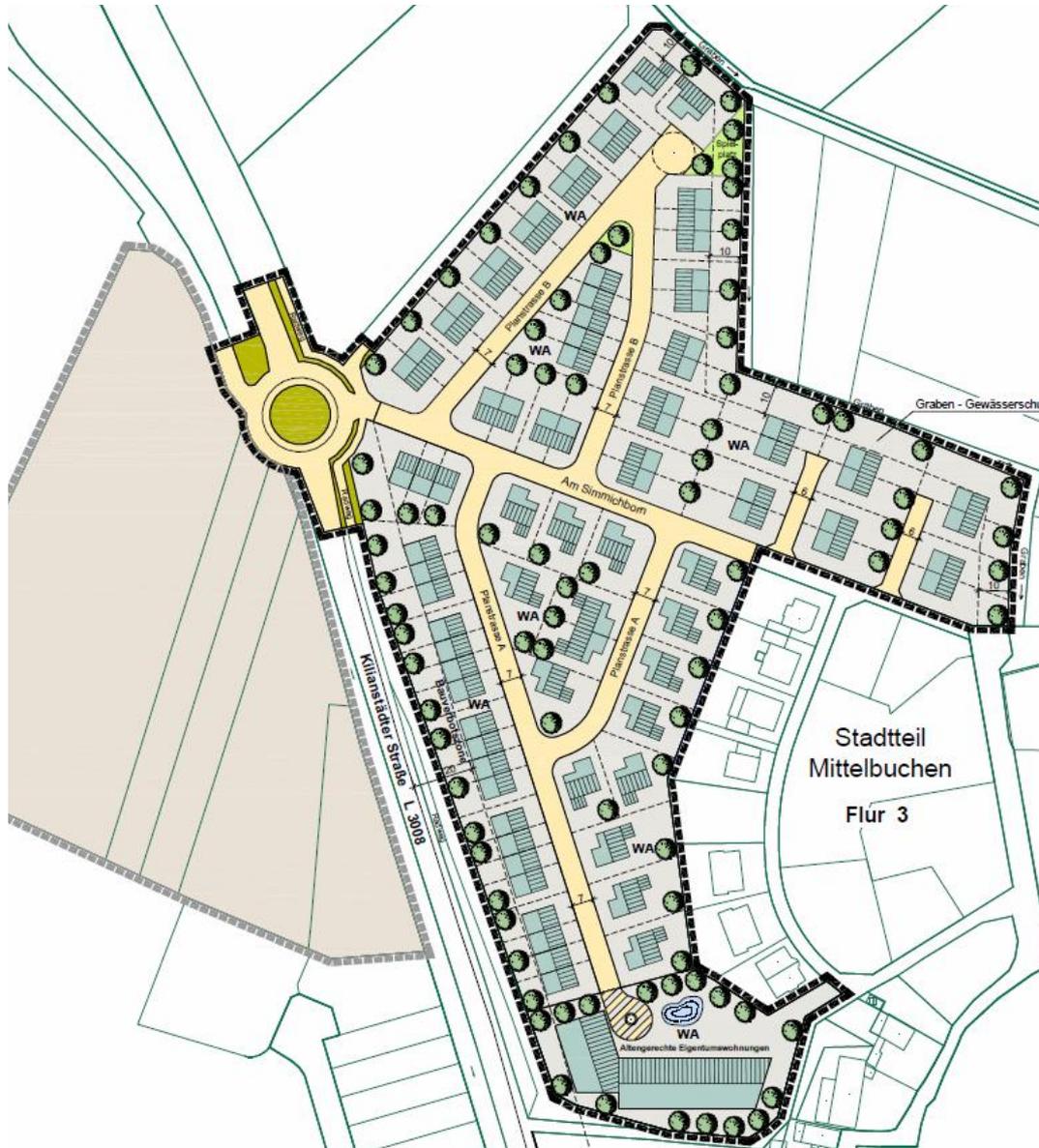
4. Mögliche Bebauung im Bereich Mittelbuchen-Mitte

Abgeleitet aus der positiven Grundlagenermittlung wurde vom Projektentwickler für die Planflächen Mittelbuchen-Mitte ein Bebauungsvorschlag für ca. 104 Wohneinheiten, bestehend aus

- 18 Einfamilienhäusern
- 36 Doppelhaushälften
- 30 Reihenhäusern
- 20 altersgerechten Wohnungen
- unter Einbindung vorhandener Infrastruktur

erstellt - siehe dazu [Plananlage 2 - Städtebauliches Konzept Mittelbuchen-Mitte](#)

Unverbindlicher Bebauungsvorschlag für 104 Wohneinheiten:



Planbild 2 / Quelle: Eigener Entwurf / Technische Umsetzung Planungsgruppe Th. Egel (Architekt für Städtebau, Langensfeld)

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung könnte über einen neuen Kreisverkehr bzw. alternativ Linksabbiegerspuren an der L3008 erfolgen. Hierdurch öffnet sich das Plangebiet autark in nördliche Richtung und garantiert damit eine optimale Erschließung unter minimaler Belastung der vorhandenen Verkehrsströme von Mittelbuchen.

Renaturierung & belebbare Infrastruktur

Hinsichtlich der ökologischen Aufwertung der Planflächen bietet sich im nördlichen Planflächenbereich aktuell ein kleiner Bachlauf der sich für die Anlage einer eingrenzenden Biotopzone oder Streuobstgrüngürtels anbieten würde.

Unweit der Planflächen befindet sich in östlicher Richtung ein großzügig angelegter Spiel- bzw. Bolzplatz, der durch eine Flächenentwicklung in Mittelbuchen-Mitte einer sinnvollen Belebung zugeführt werden könnte.



Bachlauf - Hinter dem Hain



Spiel- und Bolzplatz am Obertor

5. Bauplanungsrechtliche Fragen

Planungsrechtlich wäre für die beabsichtigte Nutzung der Flächen die Änderung bzw. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 66.1 „Am Simmichborn“ notwendig, da sich verschiedene Teilflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden - siehe dazu [Plananlage 4 - Auszug Bebauungsplan 66.1 Am Simmichborn.](#)

Ergänzend wäre eine Anpassung im aktuellen regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 notwendig. Die Planflächen sind dort zur Zeit als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimazonen“ ausgewiesen. Die Wertigkeit entspricht damit vergleichsweise den Flächenfunktionen des umliegenden Bereichs der im RegFNP enthaltenen Reserve für Siedlungsentwicklung im Planbereich Mittelbuchen-Nord-West. - siehe dazu [Plananlage 5 - Regionaler Flächennutzungsplan.](#)

Im Hinblick auf ein parallel zum Bebauungsplanverfahren für einen Flächentausch notwendige Abweichungsverfahren zum regionalen Flächennutzungsplan sollte die gegen die Planfläche Mittelbuchen-Nordwest zu tauschende Planfläche Mittelbuchen-Mitte neben einer etwa gleichwertigen Funktion auch flächenbilanzneutral zum Neubaubereich Nordwest gehalten sein und demnach rund 32.500 m² nicht nennenswert über- bzw. unterschreiten. Passende Dimensionen hinsichtlich einer optimalen Flächenkombination stehen im Planbereich Mittelbuchen-Mitte zur Verfügung - siehe dazu als Übersicht die Flächenkombinationsmöglichkeiten in [Plananlage 3 - Flächenübersicht Mittelbuchen-Mitte](#). Ggf. könnte der Flächentausch auch im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des RegFNP eingebunden.

6. Flächenverfügbarkeit und Planungsstand

Durch den Projektentwickler wurden bisher die Grundstückseigentümer hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit, das RP Darmstadt (Dezernat III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung) hinsichtlich eines notwendigen Abweichungsverfahrens zum aktuellen RegFNP, HessenMobil hinsichtlich der Abstimmung der verkehrlichen Erschließung über die L3008, Fachbereich der Stadt Hanau hinsichtlich bekannter Vorlasten zu Bodendenkmälern, ein Umweltgutachter und ein Stadtplanungsbüro angesprochen.

Aus den Kontakten ergaben sich hinsichtlich der Durchführbarkeit des Projektes Mittelbuchen-Mitte bis dato keine nennenswerten Hinderungsgründe, so dass bei einer entsprechend positiven Beteiligung der Stadt Hanau das alternative Neubaubereich Mittelbuchen-Mitte mit hoher Wahrscheinlichkeit umsetzbar wäre.

7. Abwägung Mittelbuchen-Mitte vs. Nordwest

Aus heutiger Sicht ergeben sich im direkten Vergleich beider Planflächen folgende Kennzahlen:

Direkter Vergleich	Mittelbuchen-Nordwest	Mittelbuchen-Mitte
Baubeginn möglich ab	ca. 03.2018	ca. 08.2018

B-Plan Verfahren	Eingeleitet	Offen / Einleitung per ca. 08.2017 möglich
RegFNP 2010 Abweichungsverfahren	Nein	Parallel zum B-Planverfahren erforderlich

Flächenansatz	ca. 32.500 m ²	ca. 32.500 m ²
Flächennutzung/Verdichtung	Höher Planung 132 Wohneinheiten	Niedriger Planung 104 Wohneinheiten

Verkehrliche Erschließung	Erfolgt Anrainer belastend durch vorhandenes Wohngebiet	Erfolgt Anrainer unbelastend über neun Kreisel an der L3008
Altersgerechtes Wohnen	Ortskern fern	Ortskern nah
Stärkung Ortsstruktur	Nein	Ja
Feldhamsterpopulation	Nachgewiesen	Unwahrscheinlich
Normenkontrollverfahren	Risiko hoch	Risiko gering
Käufer Primär-Zielgruppe	Gut verdienende Pärchen	Mittelschichtige Familien

Im Zuge einer Abwägungsentscheidung würde demnach ein Flächentausch hinsichtlich eines möglichen Baubeginns neben einem zeitlichen Verlust von ca. 6 Monaten, ein erneutes Bebauungsplanverfahren und einen Mehraufwand durch ein parallel notwendiges Abweichungsverfahren zum aktuellen RegFNP bedeuten.

Dem gegenüber würde die Entwicklung eines alternativen Neubaugebietes im Bereich Mittelbuchen-Mitte dem Ortsteil Mittelbuchen jedoch einen deutlichen höheren Mehrwert, als die Umsetzung des im aktuellen B-Planverfahren befindlichen Neubaugebietes Mittelbuchen Nordwest bieten. Neben einer wesentlich besseren verkehrlichen Erschließung, bietet der Bau ortskernnaher altersgerechter Wohnungen und ortstypischerer Einfamilienhäuser ein wesentlich homogeneres Ortswachstum als die Anbindung eines ortsuntypischen Sattelitengebiets Mittelbuchen-Nordwest.

Nach jetziger Lage ist die Prüfung eines Flächentausches - vorbehaltlich eines zu erstellenden Artenschutzgutachtens - auch unter Umweltaspekten sinnvoll, da auf den

Planflächen mit großer Wahrscheinlichkeit keine Feldhamsterpopulation anzutreffen ist und der am nördlichen Ende der Planflächen Mittelbuchen-Mitte gelegene Graben/Bachlauf Renaturierungsoptionen bzw. Raum für die Anlage eines kleinen Biotopes oder Streuobstwiesengürtels bietet.

8. Ausblick & Ziele

Im Falle einer positiven bürgerlichen Beurteilung zum städtebaulichen Konzept Mittelbuchen-Mitte und der Gesprächsbereitschaft der Stadt Hanau zur Prüfung eines alternativen Neubaugebietes im Bereich Mittelbuchen-Mitte, würde der Projektentwickler parallel zum laufenden B-Planverfahren Mittelbuchen-Nordwest anbieten, zeitnah alle notwendigen Voraussetzungen für die Prüfung/Beantragung eines möglichen Bebauungsplanverfahren Mittelbuchen-Mitte zu erarbeiten. Namentlich handelt es sich hierbei um die gesicherte Grundstücksverfügbarkeit, konkrete Abstimmung mit dem RP Darmstadt und dem Regionalverband und der Einleitung notwendiger Gutachten.

Aufgrund einzuhaltender zeitlicher Rahmenbedingungen wurde für das Plangebiet Mittelbuchen-Mitte bereits vorsorglich ein notwendiges artenschutzrechtliches Gutachten eingeleitet.

Voraussetzung für ein mögliches Voranschreiten einer alternativen Flächenprüfung ist nunmehr die Gesprächsbereitschaft der Stadt Hanau, zu der herzlich eingeladen wird.

9. Anlagen

- [Plananlage 1 - Alternative Neubaugebietsflächen Mittelbuchen-Mitte.](#)
- [Plananlage 2 - Städtebauliches Konzept Mittelbuchen-Mitte](#)
- [Plananlage 3 - Flächenübersicht Mittelbuchen-Mitte](#)
- [Plananlage 4 - Auszug Bebauungsplan 66.1 Am Simmichborn](#)
- [Plananlage 5 - Regionaler Flächennutzungsplan](#)