

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 61 'Nürnberg Tor'

I. Teilbereich des Bebauungsplanes Innenstadttring/Ost

(Zugestimmt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan 61 wird gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt, weil folgende zwingende Gründe es erfordern:

Das Plangebiet wird weitgehend von dem Bebauungsplan 36 aus dem Jahre 1972 überdeckt. Dieser Bebauungsplan hat jedoch aufgrund eines Verfahrensfehlers bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan keine Rechtsverbindlichkeit erlangt. Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 36 war damals die Absicht, eine leistungstarke Verkehrslösung am heutigen Kurt-Blaum-Platz zu schaffen. Bei der Verkehrsführung wurden planerisch auch Flächen berücksichtigt, die es ermöglicht hätten, nötigenfalls die Belastung des Verkehrsknotens mit Hilfe zweier Ebenen aufzulösen.

Der Verkehrsknoten wurde in der Zwischenzeit aufgrund einer anderen Verkehrskonzeption realisiert. Nach den Werten des Generalverkehrsplanes für die Stadt Hanau ist eine flächenintensivere Lösung nicht erforderlich. Für den Bereich des Plangebietes, das von der Hauptbahnhof-, Friedrich-, Stresemannstraße und Friedrich-Ebert-Anlage begrenzt wird, ist in einzelnen Baugebieten ein Umstrukturierungs- und Verdichtungsprozeß angezeigt.

Entsprechend den steigenden Anforderungen nach Wohnkomfort und Wohnumwelt in den Innenstadtrandzonen besteht in diesem Bereich eine große Nachfrage nach Grundstücken für Familienheime und Geschößbau. Eine städtebauliche Ordnung ist nur durch einen qualifizierten Bebauungsplan gewährleistet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aus dem Vor-entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.2 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken :

Die Planung im Bereich Nürnberger Straße soll der Lage am Innenstadtring und als Begrenzung des Stadtkerns im Osten eine dichte Geschäftsnutzung ermöglichen. Auf dem Eckgrundstück Nürnberger Straße/Friedrich-Ebert-Anlage ist die Errichtung eines Geschäftshauses beabsichtigt.

Die insoweit erforderlich werdende Anzahl von PKW-Stellplätzen sind in einem baulich mit dem Geschäftshaus verbundenen Parkhaus vorgesehen.

Durch eine intensive Geschäftsnutzung dieser Grundstücke wird auch für den östlichen Innenstadtbereich eine Aufwertung in vielfältiger Hinsicht gegeben sein.

In diesem Bereich an der Nürnberger Straße ist auch der Standort des dem Denkmalschutz unterliegenden ehemaligen Wachgebäudes am Nürnberger Tor. Dieser Standort liegt unmittelbar neben den geplanten höheren Baukörpern, mit denen eine städtebauliche Tor- und Eingangssituation zur Innenstadt erzielt werden soll. Im Bebauungsplanentwurf ist aufgrund dessen für das Akzissegebäude ein neuer Standort auf der gegenüberliegenden

Seite der Nürnberger Straße geplant. Dieser Standort entspricht nicht exakt dem früheren Pendant, weil dort heute ein mehrgeschossiges Wohnhaus steht. Der geplante Standort kommt der ursprünglichen Situation jedoch nahe und grenzt an eine Grünfläche, wodurch das Erscheinungsbild des Wachgebäudes besser hervorgehoben wird.

Mit der Umsetzung ist auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Raumgewinnung gegeben, weil eine Unterkellerung hergestellt werden könnte, die eine spätere Nutzung in vielfältiger Weise erlaubt.

Der neue Standort des Wachgebäudes wurde mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen abgestimmt.

In dem südwestlichen Bereich des Plangebietes, der von der Hauptbahnhof-, Friedrich-, Stresemannstraße und Friedrich-Ebert-Anlage begrenzt wird, sollen die weitgehend ungenutzten Flächen der Anwesen mit relativ großen Grundstückstiefen kleinräumlich erschlossen werden und die Planung von Einfamilienheimen und Geschosswohnungsbau ermöglichen. Hierdurch kann möglichen störenden gewerblichen Nutzungen vorgebeugt werden.

Im Plangebiet soll außerdem der Standort für eine Mehrzweckhalle-Theater und die Möglichkeit zur Errichtung eines Gebäudes für sportliche Zwecke vorgesehen werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
- 2.1 Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt :

IM NORDEN durch die Nürnberger Straße, die nordwestliche Grundstücksgrenze des Anwesens Nürnberger Straße 6 a, die südwestliche Grundstücksgrenze des Stadtkrankenhauses (Schwesternwohnheim), die südwestliche Grundstücksgrenze der Eberhardschule, die Röderstraße, die Südwestgrenze des Anwesens Röderstraße 2 und der Heraeusstraße bis zur Straße Grüner Weg.

IM OSTEN durch die Straße Grüner Weg, die südöstliche Grundstücksgrenze der Stadtwerke Honau GmbH., die Leipziger Straße, die südöstliche Grundstücksgrenze der Firma Degussa und die Hauptbahnhofstraße bis zur Friedrichstraße.

IM SÜDEN durch die Friedrichstraße bis zur Stresemannstraße.

IM WESTEN durch die Stresemannstraße, die Schnurstraße, die Schützenstraße und die Straße Am Ballplatz bis zum Ausgangspunkt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 22,8 ha.

2.2 Das Gelände ist eben.

- 2.3 Es ist bereits bis auf die vorgenannten Bereiche eine Bebauung vorhanden.

Innerhalb der vorgesehenen Grünanlagen Friedrich-Ebert-Anlage und Röderstraße ist Baumbestand vorhanden. Außerdem sind die vorhandenen Straßen weitgehend alleesartig mit Bäumen bepflanzt.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete wurden entsprechend den vorgesehenen Ausweisungen im Flächennutzungsplan abgegrenzt.

Die Festsetzung als Kerngebiet (MK) in der Nürnberger Straße mit einer viergeschossigen, geschlossenen Bebauung entspricht der innerstädtischen Lage und dem Flächennutzungsplanentwurf.

Dem Kurt-Blum-Platz kommt als Eingangssituation zur Innenstadt eine besondere Bedeutung zu. Hier ist eine räumliche Platzbildung durch eine zurückgesetzte bis zu sechsgeschossige Bebauung mit einer zwingend festgesetzten Torsituation geplant.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist als Allgemeines und Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung soll entsprechend der Wohnumgebung in einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung ermöglicht werden. Diese Bebauung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt.

Die Grundstücke der ehemaligen Brauerei sind in das Eigentum der Stadt Hanau übergegangen. Hier ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Theater-Veranstaltungshalle und Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Durch Gebäude für kulturelle Zwecke

soll eine Abstufung zwischen der im Westen angrenzenden weitgehend vorhandenen Wohnbebauung und dem Industrieunternehmen Degussa erreicht werden.

In der Friedrich-Ebert-Anlage sind als Standort für eine Sporthalle o. ä. Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier kann auch für die Brüder-Grimm-Schule in fußläufiger Entfernung ein Kleinsportfeld angelegt werden, daß darüber hinaus als öffentlicher Bolzplatz genutzt werden könnte.

Die geplanten Festsetzungen für die weiteren Baugebiete tragen der derzeitigen Nutzung und vorhandenen Bebauung Rechnung.

Das im Plan als Industriegebiet ausgewiesene Grundstück der Firma Degussa grenzt in der Leipziger Straße an gemischte Bauflächen an, die teilweise vorrangig dem Wohnen dienen. Die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung im Bebauungsplan 'Ehrensäule' ergibt sich aus der baulichen Nutzung der betreffenden Grundstücke, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt wird. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein gewachsenes, intaktes Mischgebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden die zulässigen Höchstwerte nach der BauNVO nicht überschritten.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung im weitgehend bebauten Kerngebiet (MK) ist teilweise jedoch nur durch die Überschreitung dieser Werte zu ermöglichen. Eine Überschreitung der Höchstwerte im Kerngebiet ist grundsätzlich an eine entsprechende Begrünung der Dachflächen gebunden (Ausgleichende Maßnahme).

Die Begrünung von Dachflächen wird darüber hinaus zu einer weiteren Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas beitragen.

3.3 Einwohner

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann sich voraussichtlich die Einwohnerzahl im Plangebiet um ca. 450 erhöhen. Der Einwohnerverlust der Innenstadt der letzten Jahre kann damit zumindest teilweise ausgeglichen werden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist in einzelnen Gebieten eine Neuparzellierung von Grundstücksflächen durch eine Fortführungsmessung erforderlich.

5. Erschließung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rande der Innenstadt, so daß neue Haupteerschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Soweit das Plangebiet die Trasse des innerstädtischen Ringes abdeckt, ist diese Straße weitgehend ausgebaut.

Um die kleinräumliche innere Erschließung des im südwestlichen Plangebietes gelegenen Baugebietes sicherzustellen, ist eine Wegeverbindung von der Engelhardstraße zur Friedrich-Ebert-Anlage über einen befahrbaren Wohnweg geplant. Für den Verbindungsweg ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen, der ein Befahren durch erforderlichen Andienungsverkehr nur mit geringer

Geschwindigkeit ermöglicht. Die geplanten Dimensionierungs- und Ausbaumerkmale sind darauf ausgerichtet, daß die Fahrgeschwindigkeit der entsprechenden Nutzung - schon vom optischen Straßeneindruck her - angepaßt wird. In der Bebauungsplanzeichnung ist der geplanten Funktion der Verkehrsfläche als niveaugleich ausgebauter Fuß-, Rad- und Versorgungsweg Rechnung getragen.

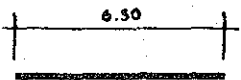
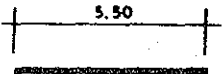
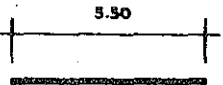
Die Andienung der Kerngebiete am Kurt-Blaum-Platz ist weitgehend über rückwärtige Erschließungsstraßen möglich. Der Wallweg soll in seiner historischen Führung entsprechend der künftigen Funktion als Zu- und Abfahrt des Parkhauses für das Einkaufszentrum und Andienungsstraße ausgebaut werden.

6. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich noch folgende Kosten :

Geländeerwerb (Straßenland)	ca.	DM	1.000.000,--
Straßenausbau	ca.	DM	900.000,--
Entwässerung	ca.	DM	600.000,--
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) einschl. der Straßenbepflanzung	ca.	DM	350.000,--
	ca.	DM	2.850.000,--
			=====

Diese überschlägig ermittelten Kosten werden in den Finanzplan für den Zeitraum der Durchführung des Bebauungsplanes 'Nürnberger Tor' aufgenommen.

Straßenbezeichnung	Querschnittsschema	Straßentyp	Straßenlänge m	Anzahl der angeschlossenen			Verkehrs- Belastung	Anschluß an Straße
				Grundstücke	Wohnung (WE)	Arbeitsplätze		
A		Befahr- barer Wohn- weg	135		10 10 <u>65</u> 85			Fried- rich- Ebert- Anlage
B		"	50		10			A
C		"	185		20			A und Eggen- hard- straße

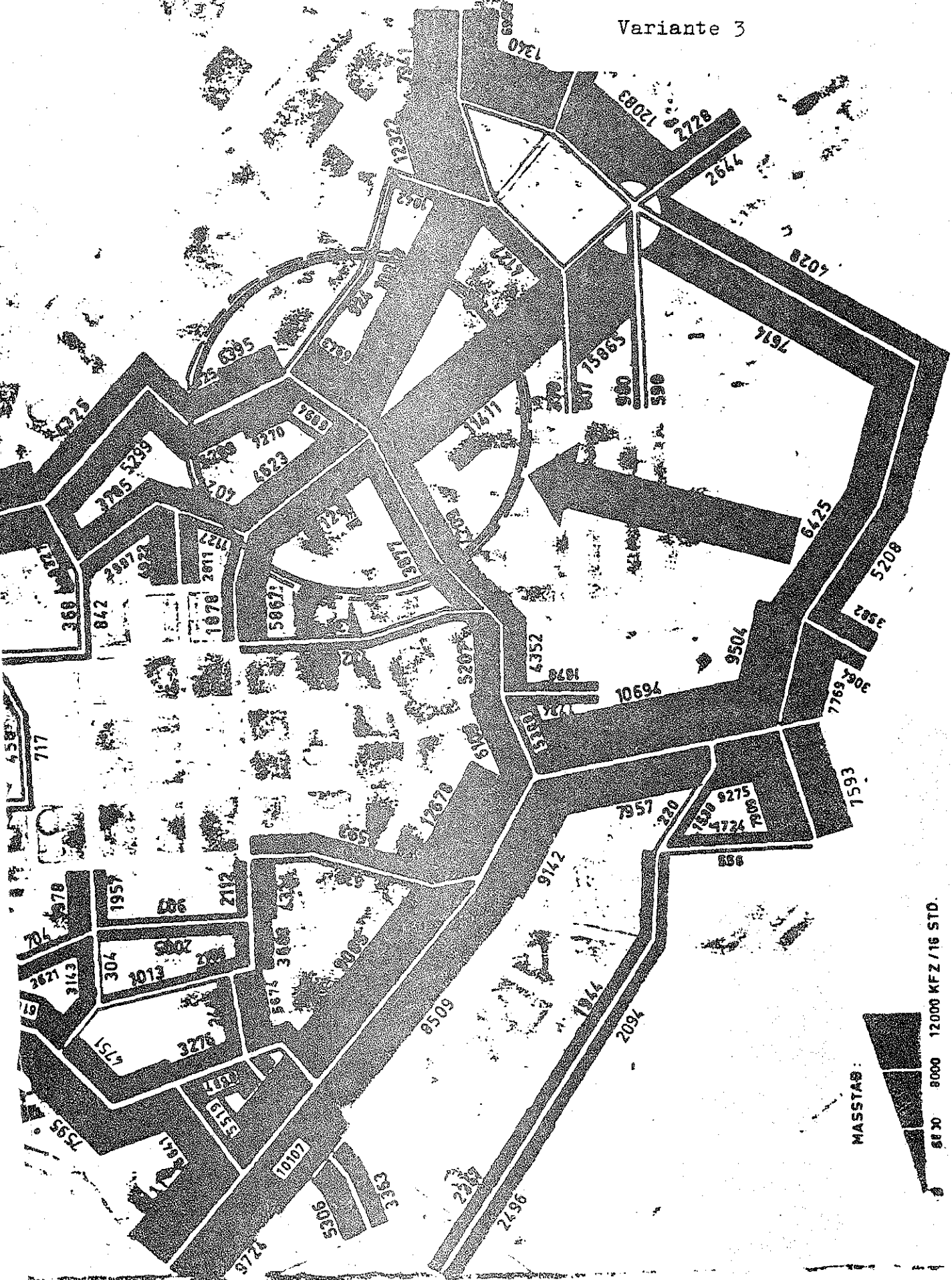
Straßenquerschnittsschema

Bebauungsplan Nr. 61

Straßenbezeichnung	Querschnittsschema	Straßentyp	Straßenlänge m	Anzahl der angeschlossenen			Verkehrs- Belastung	Anschluß an Straße
				Grundstücke	Wohng. (WE)	Arbeitsplätze		
Friedrich- Ebert- Anlage		Anbau- fähige Sammel- straße					7086 Kfz./ 16 Std.	
Nürnberger Straße		"					10335 Kfz./ 16 Std.	
Heraeusstr.		Anbau- freie Sammel- straße					13837 Kfz./ 16 Std.	
Leipziger Straße		Anbau- fähige Sammel- straße					10038 Kfz./ 16 Std.	
Hauptbahn- hofstraße		"					11411 Kfz./ 16 Std.	
Wallweg		Anlie- ger- straße	180	7			11411 Kfz./ 16 Std.	Nürnberg Straße Friedrich- Ebert- Anlage

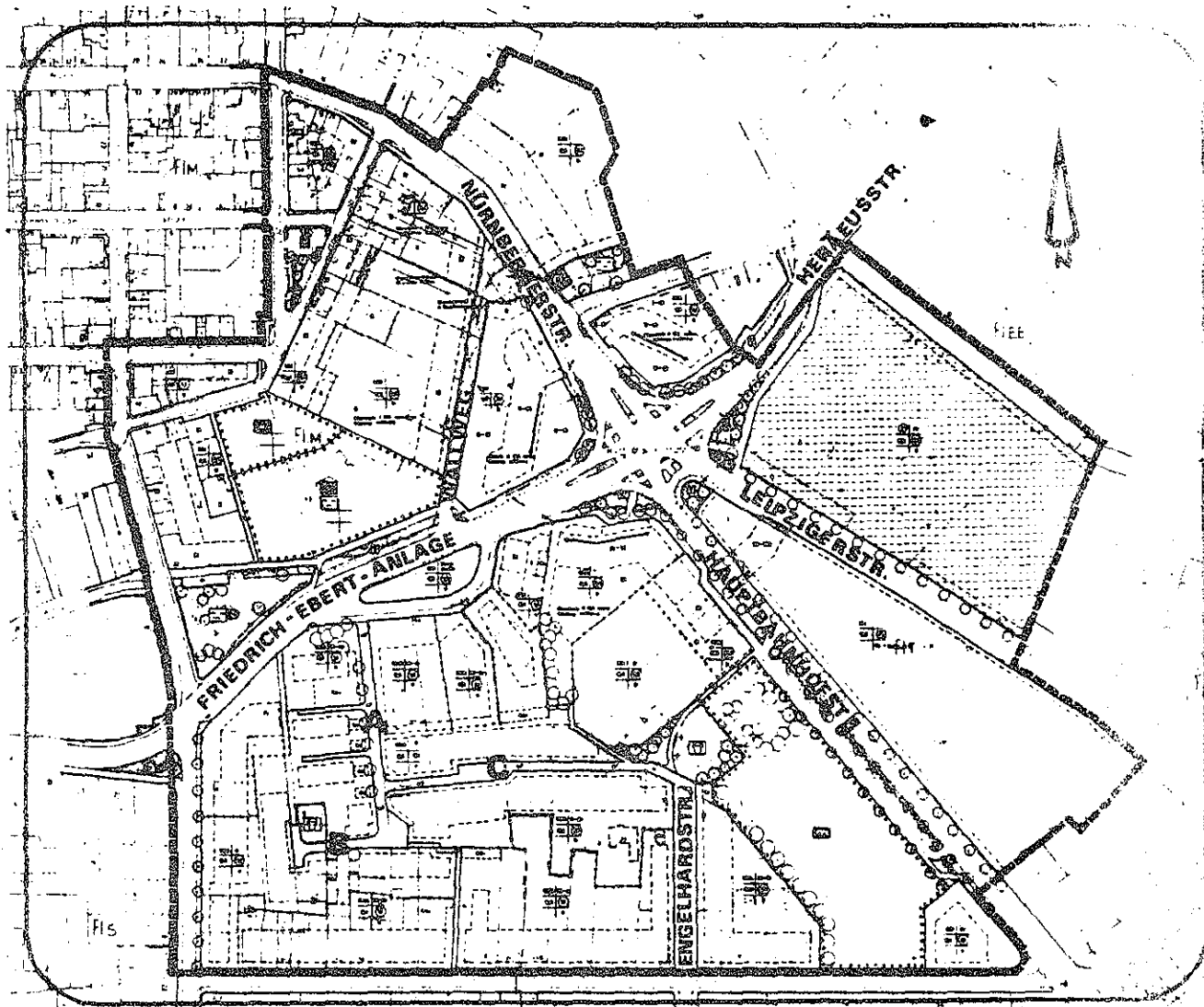
Verkehrsprognose Querschnitt-
belastung

Variante 3



Bebauungsplan 61 'Nürnberger Tor' Erschließung des Baugebietes

- XII -



Plangebiet

Anlage zu Ziff. 5