

Bebauungsplan 61.7 'Nürnberger Tor'

Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 61 'Nürnberger Tor'

HINWEISE - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ALLGEMEINES

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.7 festgelegt.

Für diesen Geltungsbereich werden alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUPLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.7 sind in dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet folgende Nutzungen unzulässig (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- a) § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:
Gewerbebetriebe aller Art (Einzelhandelsbetriebe), wenn die Nettoverkaufsfläche von 700 qm überschritten wird.
- b) Gewerbebetriebe aller Art, soweit das Emmissionsverhalten der Anlagen über das Maß des „nicht wesentlich störend“ hinausgeht.

2.2 Nicht zulässige Ausnahmen:

Folgende ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

2.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der Gebäude (H= max. 18,00 m) wird gerechnet ab Oberkante Bürgersteig Willy-Brandt-Straße (Nordseite) bzw. Leipziger Straße (Südseite) bis Oberkante Attika (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 HBO)

3.1 Großwerbeanlagen

Im gesamten Baugebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Großwerbeanlagen (Tafeln) unzulässig (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO).

3.2 Vorgärten

Vorgärten sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO).

4.0 HINWEISE

4.1 Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen bedürfen einer Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz(HWG). Hierzu sind baureife Planungsunterlagen erforderlich.

4.2 Nach § 20 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder Stadtplanungsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - alle bei Erdarbeiten auftretenden Funde, wie Mauern, Scherben, Skelette etc., zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.3 Die Aufstellung der Abfallbehälter und die Abfallentsorgung wird in der Satzung über die Abfallbeseitigung in der Stadt Hanau geregelt.

4.4 Der Gewerbehof 'Innenstadt' wird vertragsgemäß durch die Stadtwerke Hanau GmbH mit Fernwärme für Raumheizungs- und Brauchwasserversorgungszwecke versorgt. Eine eventuelle Erdgasversorgung kann nur für Produktions- oder ähnliche Zwecke erfolgen, nicht aber zur Raumheizung.

Bebauungsplan - Nr. 61.7 'Nürnberger Tor'

- Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 61 'Nürnberger Tor'

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Festsetzung im Bebauungsplan - Nr. 61 'Nürnberger Tor'

Der Bebauungsplan - Nr. 61 wurde am 18.05.1981 rechtskräftig und setzt innerhalb des Änderungsbereiches fest:

- * Gi Gebiet (Industriegebiet)
- * I-geschossige Bebauung
VI - VIII - geschossige Bebauung
H - 18,0 m (max Gebäudehöhe über festgesetzte Geländehöhe)

2.0 Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes. Ziele/Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Da Fa. Degussa den Standort Hanau, Leipziger Straße einstellt und verlagert, steht sowohl die Fläche als auch die darauf befindlichen baulichen Anlagen zur Disposition.

Inzwischen fand sich ein Investor, der den sogenannten '**Gewerbehof Innenstadt Hanau**' einrichten will. Nach den Vorstellungen des Investors ist die Ansiedlung von kleineren selbständigen Büro- und Gewerbeeinheiten geplant. Diese geplanten Nutzungsarten widersprechen den Regelnutzungen eines Industriegebietes, so daß die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung in **Gewerbegebiet** (GE-Gebiet) geändert werden muß.

Für das Gewerbegebiet gelten die Regelnutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO, ausgeschlossen sind großflächiger Einzelhandel, starkemittierendes Gewerbe und Vergnügungsstätten. Ausnahmsweise werden zugelassen die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Von der Umnutzung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet profitieren die angrenzenden nachbarschaftlichen Gebiete hinsichtlich Immissions- und Emissionsbegrenzungen.

3.0 Planungen

Nach dem vorliegenden Entwicklungs- und Umstrukturierungskonzept '**Gewerbehof Innenstadt - Hanau**' werden die Gebäude fast alle erhalten, lediglich im Innenhof des Blockbereiches werden Flächen entkernt, die aber z. T. wiederbebaut werden.

Innerhalb der bestehenden Gebäude sind Nutzungen geplant, wie z. B. Büros/Service, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Ausstellung, Einzelhandel, High-Tech-Produktion, Kultur, Lagerflächen, Fertigungsbetriebe sowie Praxen und Kanzleien.

Hierbei handelt es sich nach dem Konzept um solche Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Blockbereiches ist sowohl über die Leipziger Straße als auch über die Willy-Brandt-Straße gesichert.

3.2 Sonstiges

Im Gewerbegebiet werden jedweder Einzelhandel, dessen Nettoverkaufsflächen 700 m² überschreitet, stark emittierendes Gewerbe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.0 Begrenzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes - Nr. 61 wird für den Bebauungsplan - Nr. 61.7 'Nürnberger Tor' in Flur 39, Gemarkung Hanau, mit den Flurstücken Nr. 12/6 und 12/7 wie folgt begrenzt:

- Im Norden: südliche Grenze der Leipziger- Straße (nordwestliche Grenze des Flurstückes - Nr. 12/7 bis östliche Grenze des Flurstückes - Nr. 12/6
- Im Osten: östliche Grenze des Flurstückes - Nr. 12/6 (gleichzeitig Flurgrenze)
- Im Süden: nördliche Grenze der Willy-Brandt-Straße (südöstliche Grenze des Flurstückes-Nr. 12/6 bis südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 12/7)
- Im Westen: westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 12/7

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hanau GmbH. Nach dem derzeitigen Stand ist die notwendige Wassermenge und der Druck für eine ausreichende Versorgung gesichert.

5.2 Abwasserableitung, Abwasserbehandlung

Die Abwasserableitung erfolgt an den vorhandenen Hauptwasserkanal zur mechanisch-biologischen Gruppenkläranlage Hanau.

5.3 Grundwassersicherung

Nach dem festgestellten Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 liegt der zu ändernde Planbereich nicht in einem Gebiet für Grundwassersicherung.

5.4 Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt weder in einem rechtskräftigen noch geplanten Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet.

5.5 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

5.6 Gasversorgung

Die Sicherstellung der Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Hanau GmbH gewährleistet werden.

6.0 Überschlägige Kosten (Stand. August 1997)

Es fallen keine Kosten für die Stadt Hanau an.

Bearbeitung Stadtplanungsamt
im August 1997 KZi