4. Begründung § 9 (8) BBauG

4.1 Planungsgrundsätze

4.1.1 Diese Bebauungsplanung soll die Errichtung des öffentlichen Parkhauses Innenstadt Ost (City-Ost) ermöglichen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind einer weiteren gründlichen Untersuchung für das optimale Parkhaussystem offen und lassen grundsätzlich auf jeder Blockseite die Parkhauserschließung zu.

4.2 Bauliche Planung

4.2.1 Das Parkhaus soll von der Nürnberger Straße aus zugefahren werden, damit die Zufahrt kurz und leicht erkennbar vom Kurt-Blaum-Platz an den innerstädtischen Ring angeschlossen wird.
Die Ausfahrt kann nach der Salzstraße hin erfolgen.

4.2.2 Die wertvolle Grundstücksfläche an der Nürnberger Straße soll als Ladengeschäftsfläche genutzt werden, damit das Parkhaus die umgebende Geschäftslage nicht mehr als unbedingt notwendig unterbricht.

4.2.3 Das Parkhaus soll nach dem System einer Parkrampenanlage errichtet werden. Dieses System ist für den Benutzer am leichtesten überschaubar und vermeidet steile Wendelungen und andere Zwischenrampen. Neben der Bequemlichkeit ist auch das Verhältnis von Fahrbahn- zur Stellplatzfläche am günstigsten.

4.2.4 Das Parkhaus soll so geplant werden, daß nach Möglichkeit nur die städtischen Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden.

4.2.5 Ein Planungskonzept ist dieser Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Anlage

4.3 Der öffentliche Straßenraum

4.3.1 Hirsch-, Salz- und Nürnberger Straße sind erweitert. In der Leimenstraße ist die Erweiterung bereits an der östlichen Straßenbegrenzung vorgesehen.

Diese Ausweitungen sollen vor allen Dingen Fußgängern einen großzügigeren Bewegungsraum bieten, wie es der Innenstadt als Ein-

kaufs-, Geschäfts- und Verwaltungszone angemessen ist. Darüber hinaus entsteht dadurch aber auch eine größere Beweglichkeit, den innerstädtischen Andienungs- und Versorgungsverkehr den Erfordernissen anzupassen.

4.3.2 Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz; soweit festgesetzte Baugrenzen hinter vorhandenen Baufluchten liegen, sind sie erst bei grundlegender Erneuerung der vorhandenen Substanz, d.h. bei Abriß, Neubau oder wesentlichen baulichen Veränderungen am Gebäude einzuhalten.

4.4 Das Bauland und seine Nutzung

4.4.1 Die bauliche Nutzung als Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) ist entsprechend der innerstädtischen Lage und in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplanentwurf festgesetzt.

4.4.2 Die Lage am Rande des Stadtkerns macht eine einheitlich dichte Bebauung (Höchstwerte nach § 17 BauNVO) wünschenswert.

4.4.3 Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse Z = 4 nimmt den Standard der vorhandenen baulichen Struktur der Innenstadt auf, der aus zumeist 3 Vollgeschossen und 1 zurückgesetzten Vollgeschoß oder Dachausbau besteht.

4.4.4 Die zulässige Erhöhung der baulichen Ausnutzung in Verbindung mit Ersatzgrünflächen

(s. 2.6 und 2.7) soll der Dichte des innerstädtischen Versorgungsangebotes und gleichzeitig Verbesserung des belasteten und negativen Einflüssen ausgesetzten innerstädtischen Kleinklimas zugute kommen.

Bei bauaufsichtlichen Genehmigungen von Vorhaben in diesen Bereichen sollen Bauherren keinen Rechtsanspruch auf Überschreitung der Höchstwerte nur in Berufung auf eine geplante Dachterrassenbegrünung geltend machen, ohne daß städtebauliche Gründe dies rechtfertigen würden.

4.5 Gestaltung

4.5.1 Dem Charakter des bestehenden Stadtbildes entspricht eine geschlossene Blockbebauung. Eine charakteristisch plastische Gestaltung der Fassaden wäre wünschenswert und ist im Rahmen der Planfestsetzungen möglich.

4.5.2 Die festgesetzte Höhe des Parkhauses entspricht der Höhe des vorhandenen Parkhauses Am Frankfurter Tor 12.

4.5.3 Zu einer ausreichenden Belichtung und Durchlüftung des Straßenraumes ist ab einer Höhe von 13,oo m ein zunehmender Abstand zur Straßenflucht einzuhalten. Diese Festsetzung ist von den allgemeinen baurechtlichen Abstandsregeln abgeleitet.

4.6 Kosten der Erschließung

4.6.1 Das Plangebiet liegt mitten in der Innenstadt, so daß neue Erließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

4.6.2 Der Grundstückswert für die Erweiterung der öffentlichen Straßenfläche beträgt ca. DM 111.000,-- . Kosten hierfür fallen aber nur zum Teil an, weil diese Fläche größtenteils schon im Eigentum der Stadt ist.

4.6.3 Die Befestigung der Gehwegverbreiterung kostet voraussichtlich ca. DM 10.000,--

4.6.4 Darüber hinaus fallen Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes nicht an.

4.7 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

4.7.1 Amtliche Verfahren sind nicht erforderlich.

4.8 Dringlichkeit

4.8.1 Der Bebauungsplan 48 soll vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

4.8.2 Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Flächennutzungsplanentwurf abgestimmt. Das Plangebiet ist Teil der zusammenhängend bebauten Innenstadt,

und es soll keine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung herbeigeführt werden.
Somit stehen der vorgezogenen Bebauungsplanaufstellung öffentliche Belange nicht entgegen.

4.8.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringend erforderlich, um den Mangel an Einstellplätzen beheben zu können und damit die Lebensfähigkeit der Innenstadt zu sichern. Der Mangel an Einstellplätzen ist besonders drückend geworden seit dem Baubeginn eines Textilkaufhauses, dessen brach liegendes Grundstück bisher dem Parken zur Verfügung gestanden hatte.

4.8.4 Das Parkhaus soll so bald wie möglich errichtet werden. Das erhebliche Bauvolumen im Werte von ca. 8 Mill. DM wird sich auf die konjunkturelle Entwicklung auswirken und zur Stabilisierung der Arbeitsmarktlage einen positiven Beitrag leisten.

4.8.5 Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 48 von besonderer Dringlichkeit, so daß die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden sollte.

A N L A G E zur Begründung des Bebauungsplanes 48

Parkhaus Innenstadt Ost (City-Ost)

Baukonzeption

Allgemeine Erläuterungen

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Planaufstellungsbeschluß am 16. 9.1974 gefordert, daß verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des geplanten Parkhauses aufzuzeigen sind und eine Kostenschätzung vorzulegen ist.

Aufgrund dieser Forderung hat das Stadtplanungsamt verschiedene Bebauungsmöglichkeiten untersucht und mit mehreren Bewerbern für den Bau oder Betrieb des Parkhauses die möglichen Betriebsformen erörtert.

Aus diesen Vorüberlegungen, aus den Bedingungen des Baurechts, der Grundstückseigentumsverhältnisse und nach den planerischen Grundsätzen, die in der Begründung zum Bebauungsplan 4.1 und 4.2 aufgestellt sind, wurde diese grobe Baukonzeption entwickelt.

Diese Baukonzeption kann abgewandelt werden, indem die Baumasse und damit die Zahl der Parkplätze vermindert wird oder indem Ladenflächen gegen Parkflächen ausgetauscht werden. Das optimale Nutzungsverhältnis kann also noch bestimmt werden.

Auch die Betriebsform ist durch keine Vorbedingungen festgelegt. Grundsätzlich sind zwei Modelle denkbar:

1. Die Stadt errichtet die Baulichkeiten selbst und betreibt die Anlage selbst durch die bestehende oder eine neuzuschaffende Betriebsgesellschaft.

2. Private Unternehmer - Bauträger oder Betriebsgesellschaft - errichten oder betreiben die Anlage.

Bei diesem 2. Modell ist davon auszugehen, daß die Ladenflächen mit dem Parkhaus wirtschaftlich gekoppelt bleiben, damit Einnahmen und Verluste gegeneinander ausgeglichen werden können, und daß Finanzhilfen der Stadt - z.B. in Form eines Baukostenzuschusses und Darlehens, einer Bürgschaft, Vergabe des Grundstückes in Erbpacht, zusammen mit gewinnbezogener Gestaltung der Pachten und Zinsen - die Wirtschaftlichkeit herstellen, ohne aber das privatwirtschaftliche Risiko zu übernehmen.

Daten der vorgelegten Konzeption:

Zahl der Einstellplätze: ca. 550

Geschäftsflächen

im EG und 1. OG:	ca.	760 qm
im UG :	ca.	860 qm
gesamt	ca.	1.620 qm

Kosten des Parkhauses

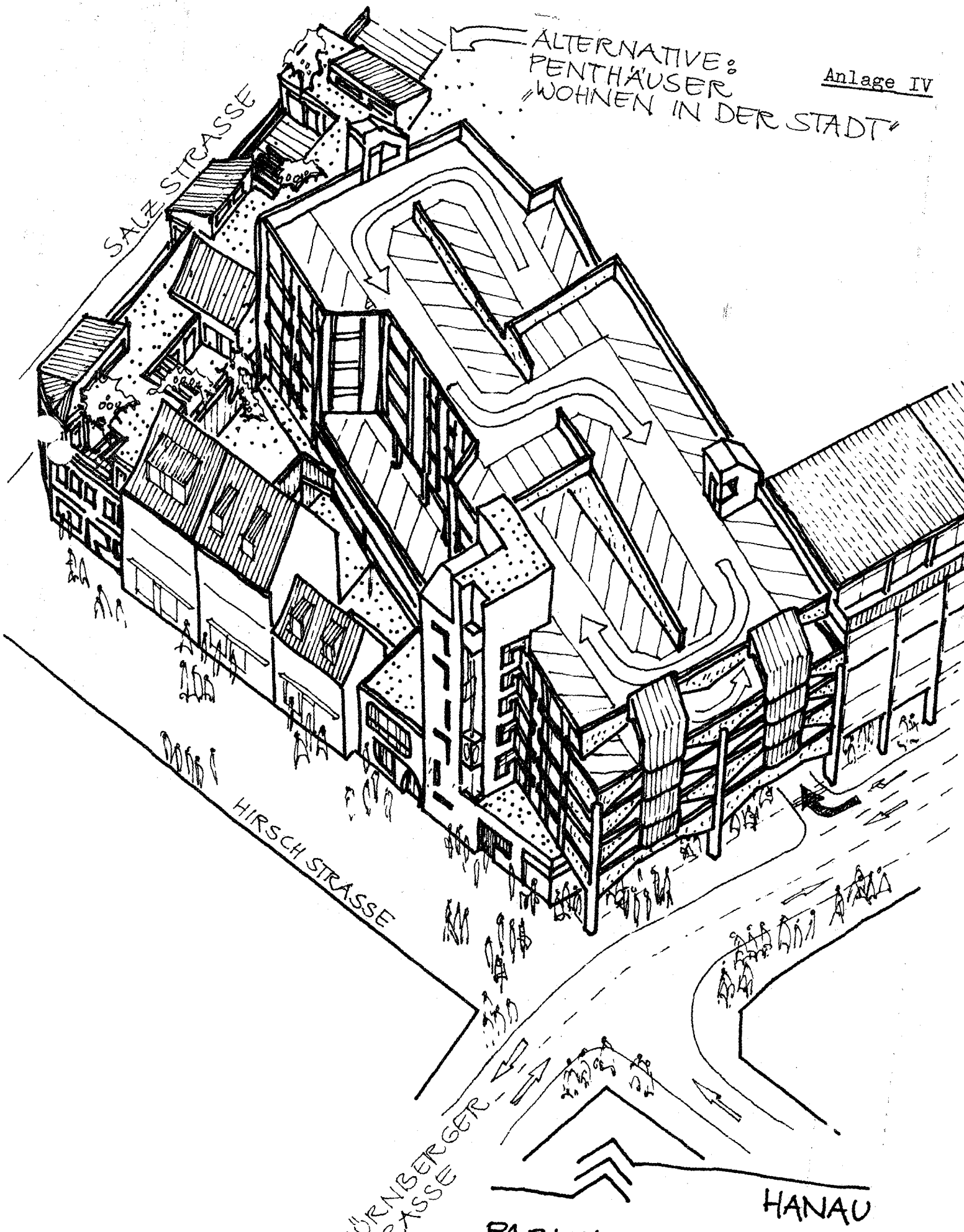
550 x 11.000,--DM = ca. 6 Mill. DM

Kosten der Läden

1620 qm x 1.200,--DM = ca. 2 Mill. DM

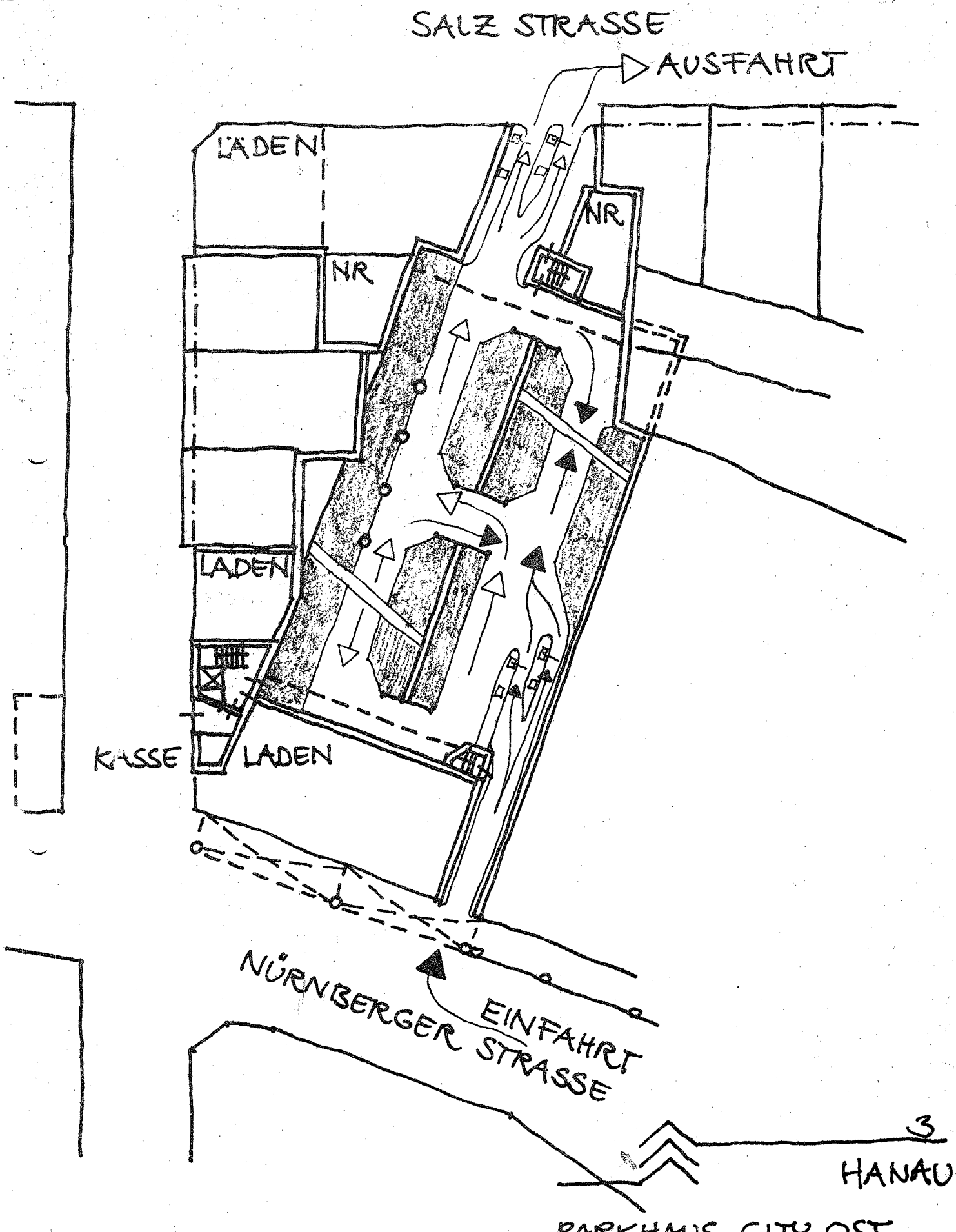
Kosten gesamt ca. 8 Mill. DM

Anlage IV

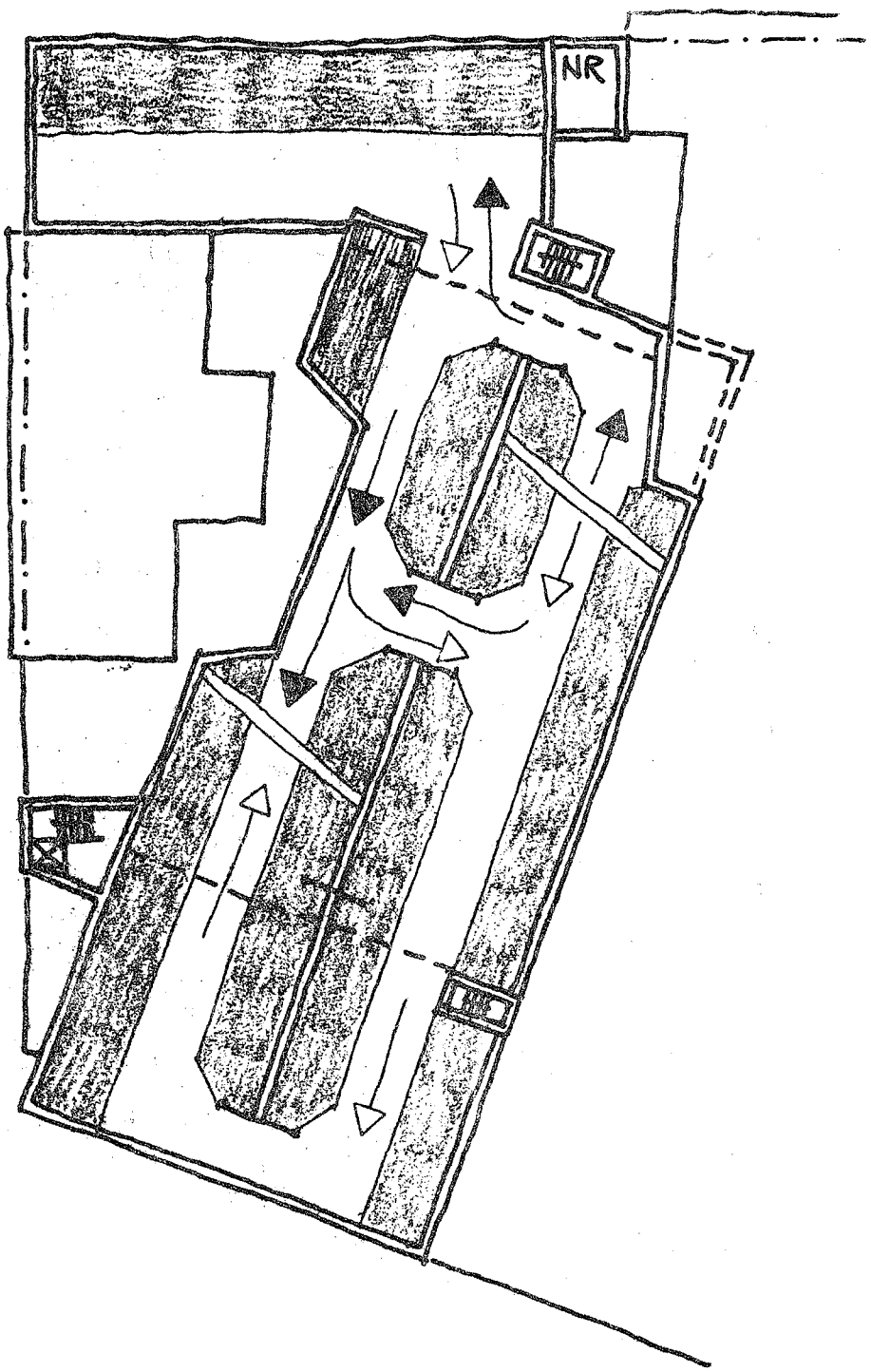


PARKHAUS CITY OST
SCHAUBILD

KONZEPTION 1:500



KONZEPTION 1:500
7. 11. 77 61 - STADTPLANUNGSAMT



8

HANAU

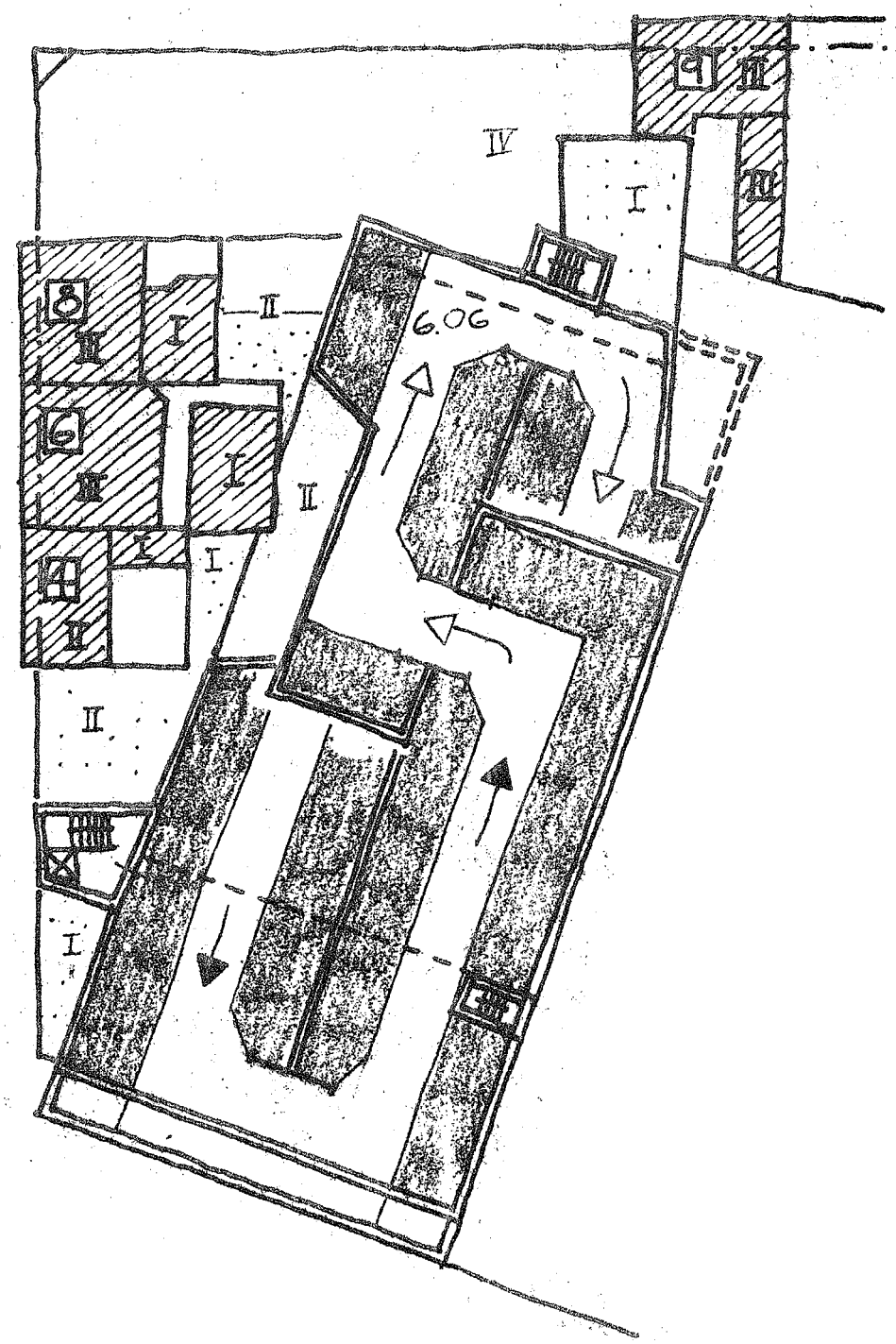
PARKHAUS CITY OST

5.OG

KONZEPTION 1:500
7.11.77

61 - STADTPLANUNGSAMT

Anlage VII



9

HANAU

PARKHAUS CITY OST

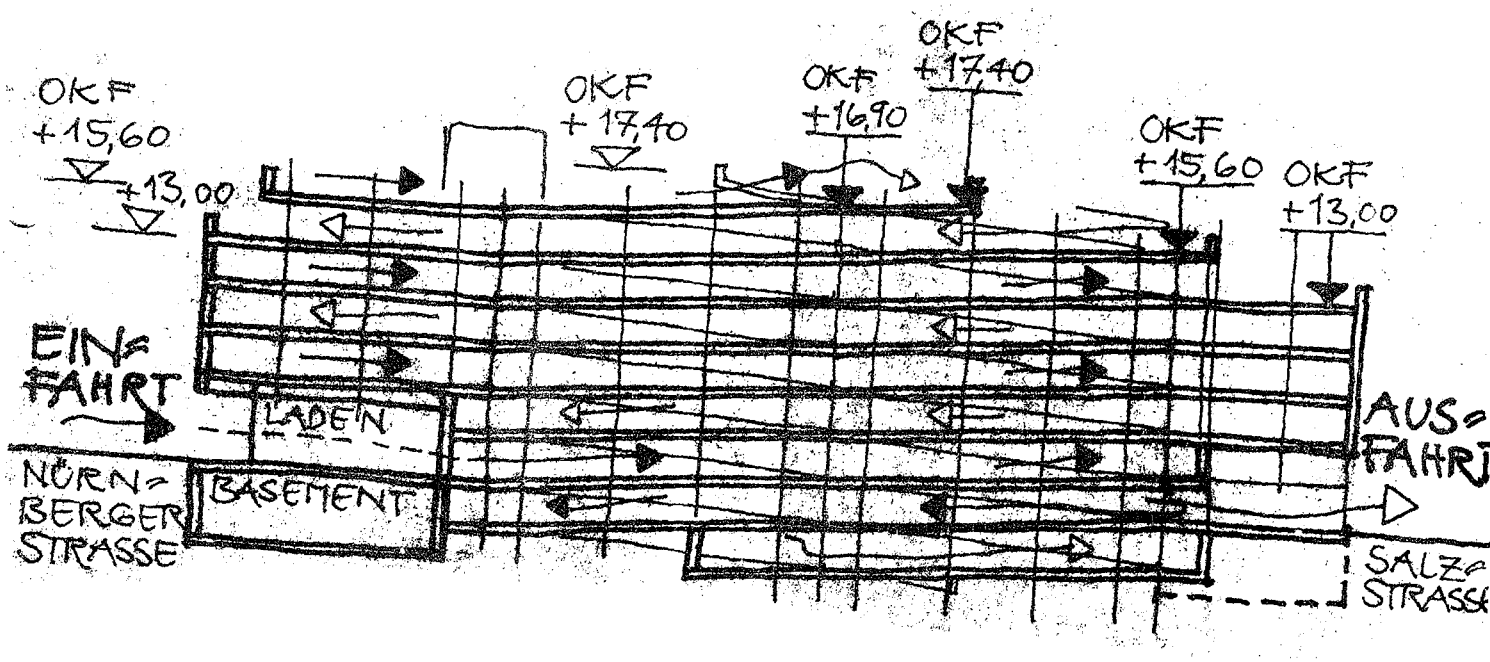
OBERDECK

6.OG

KONZEPTION 1:500

7.11.77

9.11.77 61 STADTPLANUNGSAMT



10

HANAU

PARKHAUS CITY OST

SCHNITT

KONZEPTION 1:500

7.11.77

9.11.77