

4. B e g r ü n d u n g

§ 9 (8) BBauG

4.1 Strukturelle Merkmale des Plangebietes

- (1) Das Plangebiet umfaßt 10,07 ha.  
Davon sind 8,01 ha (79,5%) Grundstücks-  
flächen und 2,06 ha (20,5%) Straßen und  
öffentliche Grünflächen.
  - (2) Der Bebauungsplan sieht keine neue Straßen-  
erschließung vor, jedoch neue Fuß- und Rad-  
wegeverbindungen
    - zwischen Herrnstraße und Nußallee mit  
hinterer Erschließung der Grundstücke  
Nußallee 14 - 20,
    - vom Parkplatz an der Katharina-Belgica-  
straße zum Fischerhüttenweg mit hinterer  
Erschließung des Grundstücks Nußallee 27,
    - von der Katharina-Belgica-Straße in Ver-  
längerung des Fischerhüttenweges über die  
Kinzig in Richtung Rosenaugebiet.
- Außerdem werden 270 m Kinzigufer durch öffent-  
liche Wege neu erschlossen.
- (3) Im Plangebiet wohnen 599 Einwohner (nach dem  
Stand vom 31.12.1975).  
Wenn die Bauungsreserven insbesondere öst-  
lich der Katharina-Belgica-Straße weitgehend  
für Wohnnutzung in Anspruch genommen werden,  
sind zusätzliche 110 Wohneinheiten, d.h. ca.  
253 zusätzliche Einwohner denkbar. Wie weit  
und in welchem Zeitraum diese Möglichkeiten  
wahrgenommen werden, ist nicht vorhersehbar.
  - (4) Im Gegenzug zu der zunehmenden Segregation inner-  
städtischer Wohnnutzung sollen die geeigneten  
Bauflächen so weit wie möglich dem Wohnungsbau  
zur Verfügung stehen. Die entsprechende bauleit-  
planerische Verdichtung soll dort ihre Grenze  
finden, wo die Qualität des Wohnumfeldes ge-  
fährdet wird.

## 4.2 Planungsziele

- (1) Durch Besucher der Justizgebäude besteht ein großer Bedarf an öffentlichen Parkplätzen. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine Abhilfe schaffen. Deshalb werden auf dem Grundstück Fischerhüttenweg 4 Einstellmöglichkeiten vorgesehen, die bis zu einem zweigeschossigen Parkhaus mit Untergeschoß auf ca. 175 Einstellplätze ausgebaut werden können. Diese Einstellplätze sollen zu den Besuchszeiten auch den Besuchern des St.-Vincenz-Krankenhauses zur Verfügung stehen.
- (2) Die Nußallee ist den künftigen Erfordernissen angepaßt worden. Damit wird auch mehr Schutz und Sicherheit für die Fußgänger erreicht. Gegen unüberlegtes Überqueren ist so weit wie möglich ein begrünter Mittelstreifen vorgesehen; im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens ist der Fußweg durch Abpflanzungen von der Fahrbahn abgelöst worden. Die gleiche Möglichkeit kann im Bereich des ehemaligen Deutschen Friedhofes bei Nußallee 17 wahrgenommen werden.
- (3) Das Fußwegenetz soll verbessert werden. Vorgehen sind:
  1. Eine neue Fußwegeverbindung von der Stadtmitte von der Langstraße zur Nußallee. Diese findet Anschluß über die Martin-Luther-Anlage entlang der Bahnlinie zu den westlichen Wohngebieten.
  2. Eine Fußwegeverbindung von der Stadtmitte über Frankfurter Tor und verbesserten Fischerhüttenweg über die Kinzig zu den Wohngebieten in der Rosenau.
  3. Der Kinziguferweg wird weiter vervollständigt und faßt diese Naherholungszone besser zusammen.
- (4) Die Lücken im Stadtbild sollen bauleitoleranter geschlossen werden. Das betrifft am meisten die Ostgrenze der Katharina-Belgica-Straße, für die die Möglichkeit zur Abrundung des Straßenbildes geboten werden soll, und das Grundstück Katharina-Belgica-Straße 19 / Hanauer Vorstadt 31, das als wirtschaftliche und städtebauliche Einheit zu betrachten ist.

Die bauliche Nutzung des Kerngebietes am Kanaltorplatz soll präzisiert werden, ebenso das bauliche Erscheinungsbild im Blockinnern dahinter.

#### 4.3 Kosten und Finanzierung

Weil das Plangebiet in der Innenstadt liegt und schon erschlossen ist, fallen sonst wesentliche Kosten nicht mehr an. Notwendige Hochwasserschutzanlagen werden nicht in der Trägerschaft der Stadt Hanau durchgeführt.

4.31	Grunderwerb und Freilegung:	190.000,-- DM
4.32	Straßen- und Wegebau:	44.000,-- DM
4.33	Fuß- und Radwegebrücke über die Kinzig:	450.000,-- DM
4.34	Grünanlagen	60.000,-- DM

#### 4.4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.

#### 4.5 Besondere städtebauliche Gründe § 9 (3) BBauG

- (1) Die Festsetzungen 2.2 sollen die Funktion des Kerngebietes MK als Bindeglied zwischen dem zentralen Geschäftsbereich der Innenstadt und dem Westbahnhof gewährleisten und beeinträchtigende Nutzungen fernhalten. Wohnungen in den Obergeschossen sind wünschenswert, um dem abendlichen Absterben des städtischen Lebens entgegenzuwirken.

#### 4.6 Überschreitung der Nutzungshöchstwerte

- (1) Durch die Festsetzung 2.3 ist im einzelnen Fall die Überschreitung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO gegeben.
- (2) Während die mögliche größere Nutzungsdichte dem innerstädtischen Interesse entgegenkommt, werden die nachteiligen Auswirkungen durch die festgesetzten ausgleichenden Maßnahmen nicht nur ausgeglichen, sondern darüberhinaus ergibt sich ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes und des städtischen Kleinklimas.
- (3) Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 4.7 Bepflanzungen

- (1) Die Festsetzungen zur Erhaltung des Baumbestandes und zu Neuanpflanzungen (Festsetzungen 2.7, 2.8, 3.5, 3.6) dienen der Erhaltung und möglichst auch einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsumwelt. Sie sind also von allgemeiner Bedeutung, liegen insoweit aber auch im Interesse des einzelnen betroffenen Eigentümers. Unzumutbare Belastungen oder Einschränkungen für die Betroffenen sind nicht zu erkennen.