

Bebauungsplan 6.1 - Block Hirsch-, Lang-, Rosen-, Salzstraße -

#### 4. B e g r ü n d u n g

##### 4.1 Ziele und Zwecke

Die Planung soll der innerstädtischen Lage entsprechend eine dichte Ladennutzung und andere Einrichtungen des tertiären Sektors ermöglichen. Die Ansiedlung eines Textilkaufhauses ist beabsichtigt.

Die Bauabsichten des Textilkaufhauses mit den Belangen der Stadtplanungsamtes wurden abgestimmt und in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

In der Innenstadt wird eine Beruhigung des Fahrverkehrs angestrebt. Deshalb sind im Plangebiet keine Garagen oder Stellplätze ausgewiesen. Die Stellplatzverpflichtungen können grundsätzlich in dem geplanten Parkhaus an der Nürnberger Straße nachgewiesen werden. Im einzelnen ist die Einstellplatzsatzung anzuwenden.

##### 4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. a BBauG)

Die Festsetzung als Kerngebiet MK mit einheitlich dichter Bebauung entspricht der innerstädtischen Lage und stimmt mit dem Flächennutzungsplanentwurf überein.

##### 4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. a BBauG)

Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO ist notwendig, damit sich das für die Hanauer Innenstadt typische geschlossene Straßenbild auf frühbarockem Stadtrundriß voll ergänzen kann. Im endgültigen Ausbauzustand sollen die Straßenabwicklungen auf volle Höhe geschlossen und die unteren Geschosse vollflächig genutzt werden. Eine freizuhaltende Grundstücksfläche (Hinterhof) zugunsten der viergeschossigen Blockbebauung wäre städtebaulich von Nachteil.

Ein teilweiser Ausgleich ist durch die Verbreiterung der Lang- und Hirschstraße gegeben. Dadurch werden die Flächen der überbaubaren Grundstücke verringert. Die Unterschneidung des Erdgeschosses schafft zusätzlichen Bewegungsraum für die Fußgänger.

Die Überschreitung ist an eine entsprechende Begrünung der Dachflächen gebunden (Ausgleichende Maßnahme nach § 17 (9) BauNVO). Die Dachbegrünung wirkt der weiteren Verschlechterung des innerstädtischen Kleinklimas entgegen.

Die Belichtung und Belüftung des Straßenraumes und der gegenüberstehenden Bebauung wird durch die Begrenzung des Fassadenprofils gewährleistet.

Andere öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 4.4 Straßenerweiterungen

Die Erweiterung der Straßenräume folgt den Festsetzungen des früheren Bebauungsplanes 6 oder übernimmt bereits an Ort und Stelle festgelegte und vermessene Vorgaben.

Die Breite der Salzstraße ist der Festlegung in der Rosenstraße angeglichen. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz. Falls ein Eigentümer aber die grundlegende Erneuerung der Substanz vorhat, soll er auch hier die entsprechende Ausweitung des öffentlichen Bewegungsraumes vornehmen.

#### 4.5 Kosten und Finanzierung (§ 9 (6) BBauG)

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

Der Grundstückswert für die Erweiterung der öffentlichen Straßenfläche beträgt ca. DM 124.000,--. Kosten hierfür fallen aber nicht mehr an, weil diese Fläche größtenteils schon im Eigentum der Stadt ist und die geringen Reststücke durch Flächentausch der Straße zugewiesen werden können.

Die Befestigung der Gehwegverbreiterung kostet voraussichtlich

ca. DM 22.000,--.

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