

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN**

**'NÜRNBERGER TOR' Nr. 61.3**

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

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 61 'Nürnberger Tor'**

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

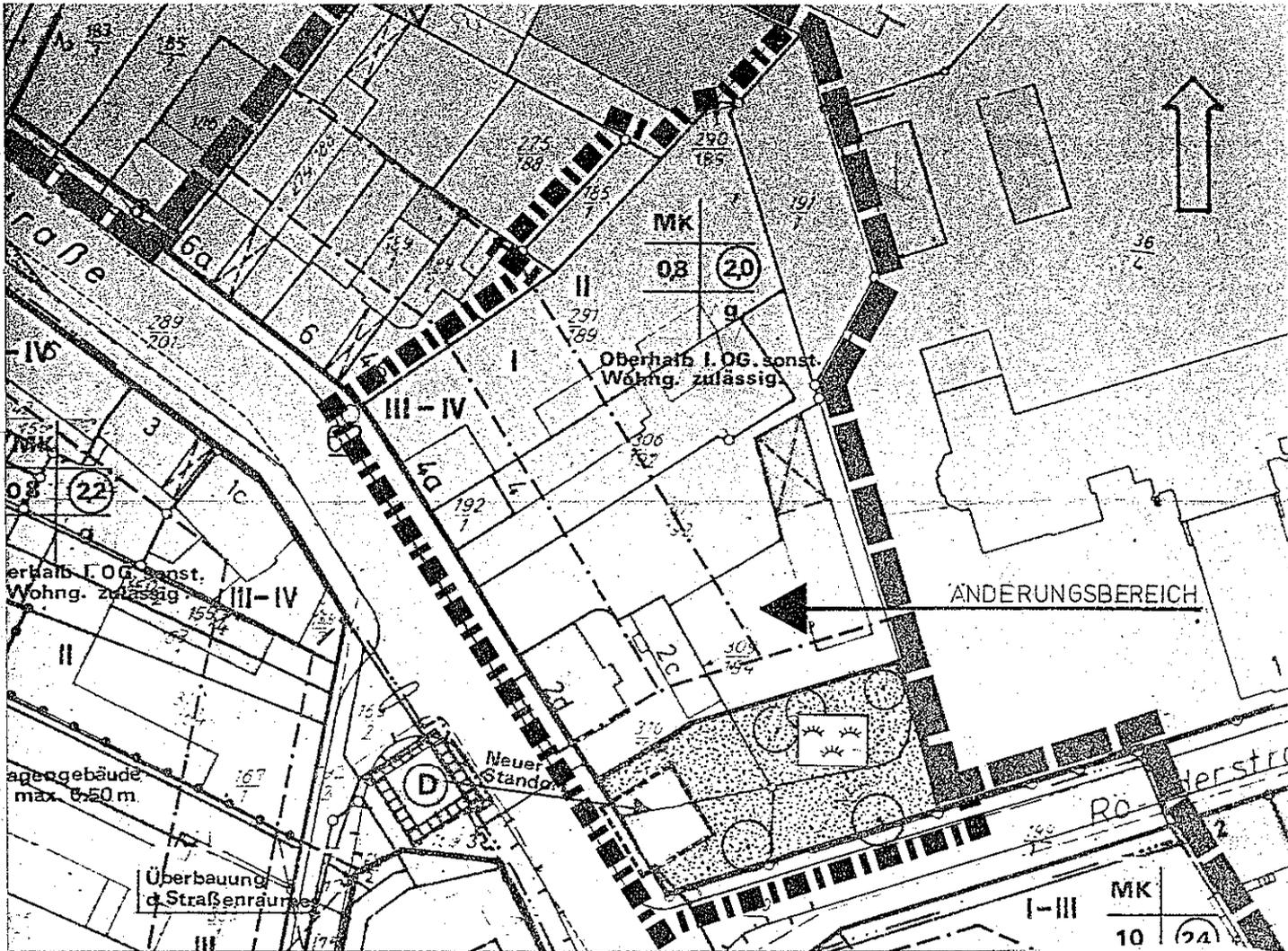
MK-Gebiet (Kerngebiet), GRZ = 0,8; GFZ = 2,0;  
geschlossene Bauweise; oberhalb 1. OG sonstige  
Wohnungen zulässig.

Die Staffelung der Vollgeschoßzahl ist entlang der Nürnberger Straße mit drei - vier Geschossen, im Mittelbereich mit einem Geschoß und mit zwei Geschossen zur Eberhardschule hin vorgesehen.

Entlang der Röderstraße ist eine ca. 23 m breite Grünfläche (ohne Kennzeichnung, ob privat oder öffentlich) festgelegt.

Der neue Standort des Baudenkmals 'Nürnberger Tor' liegt innerhalb dieser Grünfläche an deren südwestlichem Rand.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61  
(M 1:1000)



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

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in einem ungeordneten städtebaulichen Zustand und wurde überwiegend zu Lagerflächen genutzt. Eine der letzten städtebaulichen Maßnahmen stellte die Umsetzung und Wiederherstellung des Baudenkmals 'Nürnberger Tor' im Eckbereich der Nürnberger Straße/Röderstraße dar.

Inzwischen fand sich eine Bauherrenschaft, die den Bereich ab der Nürnberger Straße 4a bis zur Röderstraße städtebaulich neu ordnen möchte. Damit bietet sich die Chance einer städtebaulichen Aufwertung.

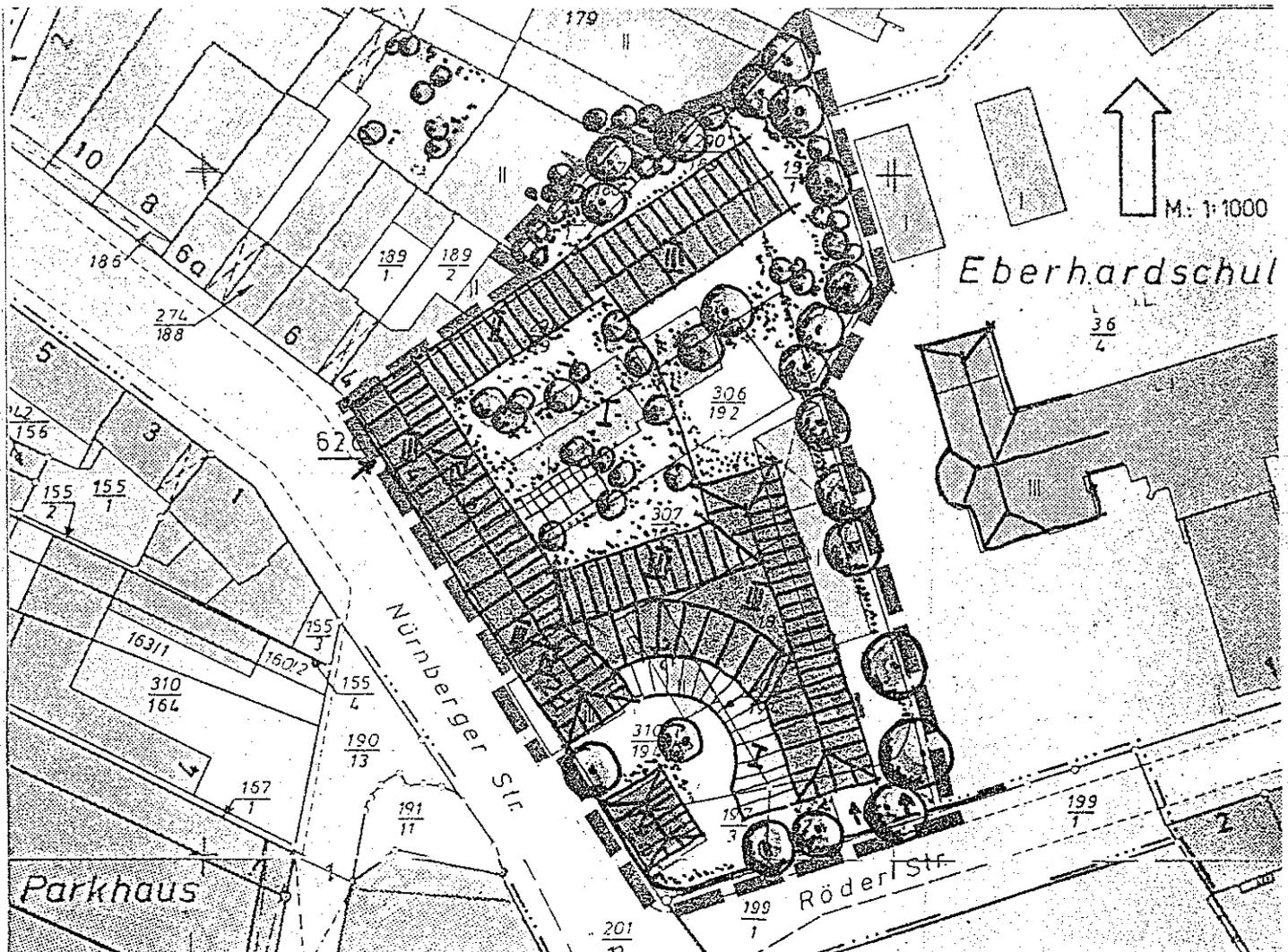
Die im Baudezernat bisher geführten Gespräche und Lösungsmöglichkeiten über eine Bebauung führten zu einer städtebaulichen Konzeption, die sich in einer Bauvoranfrage überwiegend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes hält. Abweichungen von Festsetzungen könnten nach Maßgabe des § 31 BauGB innerhalb des Kerngebietes auf dem Befreiungswege erfolgen.

Die im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzte Grünfläche läßt jedoch aufgrund des § 32 BauGB eine Befreiung zugunsten einer Bebauung nicht zu, so daß der Bebauungsplan geändert werden muß. Diese Grünfläche wird ebenfalls von der Bauherrenschaft erworben, um das Grundstück von der Röderstraße her erschließen zu können.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) als auch der zugehörige Landschaftsplan stellt die Grünfläche nicht dar, so daß kein Erfordernis zur Änderung der beiden v. g. Pläne besteht, d. h. die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61.3 wäre aus FNP entwickelt.

Um die positiven Ansätze im Kerngebiet (- nach BauNVO kann die Grundstücksfläche vollständig (GRZ = 1,0) überbaut werden -) zwischen Leimenstraße und Röderstraße hinsichtlich Dachbegrünungen weiter zu verfolgen, wird als Ausgleich für das aufzugebende Grün nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als 'sonstige Bepflanzungen' eine Intensiv-/Extensivbegrünung über der 1-geschossigen Flachdachbebauung festgesetzt. Diese Dachbegrünung dient u. a. auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas.

Übersichtsplan mit Änderungsbereich und städtebaulichem Konzept  
(M 1:1000)



Änderungen werden sowohl am Maß als auch an der Art der baulichen Nutzung nicht vorgenommen, d. h. die Kerngebietsausweisung (MK-Gebiet) bleibt bestehen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind in der Bebauungsplanänderung sonstige Wohnungen bereits oberhalb des Erdgeschosses (also ab 1. Obergeschoß) zulässig.

Es ist von der Bauherrenschaft beabsichtigt, in die städtebauliche Konzeption die Gebäude Nürnberger Straße 2 c und d (Flurstück Nr. 310/194) einzubeziehen. Für das abzubrechende Gebäude Nr. 2 d verpflichtet sich die Bauherrenschaft gegenüber der Stadt Hanau, gleichwertige Wohnungen zu schaffen.

Mit der Bebauungsplanänderung ergibt sich auch in diesem Kerngebiet die Möglichkeit Spielhallen und Vergnügungsstätten auszuschließen.

Die erforderlichen Einstellplätze sollen in einer Tiefgarage, die von der Röderstraße erschlossen wird, untergebracht werden.

### 3. Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird in Flur 31, Gemarkung Hanau, wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: beginnend von der Nürnberger Straße, die nordwestliche Grundstücksgrenzen der Flurstück-Nummern: 291/189, 185/1, 290/189 und 191/1
- im Nordosten: östliche und südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 191/1, östliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 193 und 197/2
- im Süden: südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 197/2 und 197/3 (Röderstraße)
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze der Nürnberger Straße zum Ausgangspunkt zurück.

.../

