

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsziele

Der am 30.01.1982 wirksam gewordene Flächennutzungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung

\* Überwiegend gemischte Bauflächen (M)

\* Wohnbauflächen (W)

und

\* Flächen für den Gemeinbedarf

vor.

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung ist das MK-Gebiet (Kerngebiet) vorherrschend.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 liegen die rechtswirksamen Bebauungspläne

| <u>Nr.</u>      | <u>Festlegung der besonderen Art der baulichen Nutzung</u> |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| 1.              | MK-Gebiet                                                  |
| 1.1.            | MK-Gebiet                                                  |
| 6.1.            | MK-Gebiet                                                  |
| 9.              | MK-Gebiet                                                  |
| 11.             | MK-/MI-Gebiet                                              |
| 12.             | Straßenverkehrsfläche/bauliche Anlagen                     |
| 14.             | MK-/MI-Gebiet                                              |
| 48.             | SO-/MK-/MI-Gebiet                                          |
| 61. (teilweise) | MK-Gebiet                                                  |

Am Geltungsbereich angrenzend befinden sich:

im Norden: Überwiegend Wohnbauflächen und Schulen

im Osten: Überwiegend Gemeinbedarfsflächen  
(Behörden, Krankenhaus und Schulen)

im Süden: Überwiegend Wohnbauflächen, z. T.  
gemischte Bauflächen und Schulen

im Westen: Wohnbauflächen, Krankenhaus, ge-  
mischte Bauflächen.

Im Innenstadtbereich sind Fußgängerzonen und verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut in

- \* Am Freiheitsplatz (Westseite)
- \* Hammerstraße
- \* Am Markt
- \* Fahrstraße
- \* Sternstraße (von Steinheimer Str. bis Freiheitsplatz-Wests.)
- \* Krämerstraße (von Steinheimer Str. bis Am Markt-Wests.)
- \* Am Markt (Westseite)

Die Hirschstraße und die Salzstraße (von Hirschstraße bis Leimenstraße) wurden umgestaltet.

Verkehrsberuhigte Zonen und Fußgängerzonen sind geplant in:

- \* Hanauer Altstadt  
(Metzgerstraße, Große Dechaneigasse, Marktstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73)
- \* Am Freiheitsplatz -(Südseite)
- \* Krämerstraße  
(von Heumarkt bis Steinheimer Straße)
- \* Salzstraße  
(von Fahrstraße bis Hirschstraße)
- \* Am Markt (Südseite)
- \* Nürnberger Straße  
(von Kölnische Straße bis Am Ballplatz)
- \* Lindenstraße (zum Teil)
- \* Paradiesgasse
- \* Kölnische Straße (zum Teil)
- \* Am Markt (Ostseite)
- \* Rosenstraße

Die Häufung von Spielhallen widerspricht den allgemeinen städtebaulichen Zielen im zentralen Einkaufsbereich: Gesunde und attraktive Innenstädte (wie das Bundesbauministerium in seiner Drucksache 10/5999 feststellt) sind wichtige Bedingung auch für eine verstärkte Innenstadtentwicklung. Wenn die Innenstädte von vielen Besuchern aufgesucht werden, wenn sie dem Handel, den Anbietern von Dienstleistungen oder den Unternehmungsverwaltungen als vorteilhafter Standort erscheinen, wird sich dies vermehrt

in Entscheidungen zugunsten der Innenstädte niederschlagen. Damit wird einer weiteren Zersiedlung entgegengewirkt; vorhandene Infrastrukturen werden besser genutzt; auf die Errichtung neuer kann teilweise verzichtet werden; ökologisch bedeutsame Ressourcen im weiteren Stadtraum bleiben geschont.

Allerdings haben sich in den letzten Jahren deutliche Veränderungen quantitativer wie qualitativer Natur vollzogen. Durch das Vordringen von Spielhallen verliert die Innenstadt viel von ihrem eigenständigen Charakter und büßt vertraute, typische Elemente des Stadtbildes ein.

In zunehmender Anzahl werden im Innenstadtbereich der Hanauer Kernstadt Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen beantragt, um an Stelle der bisherigen Nutzungen Spielhallen einzurichten.

Allein im Jahr 1986 und 87 (bis einschließlich Oktober 1987) sind 20 Anträge und Voranfragen in der Stadtverwaltung eingegangen, die zahlreichen (mit zunehmender Tendenz) mündlichen Nachfragen nicht eingerechnet.

Gerade im Kernbereich beginnen Spielhallen alteingesessene Geschäfte und kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die bislang zur besonderen Attraktivität der Innenstadt und der angrenzenden Wohngebiete beigetragen haben, zu verdrängen. Aufgrund ihrer Finanzkraft und Ertragsstärke sind die Spielhallenkonzessionäre in der Lage, hohe Mieten zu zahlen und die meisten Mitbewerber auszuschalten.

Die auftretende Konzentration von Spielhallen als untypische Nutzungen führt zu einer Verödung der Einkaufsstraßen (-zonen) und zum sozialen Abstieg der Stadtbezirke bzw. macht umgekehrt die Revitalisierungsbemühungen der Hanauer Kernstadt zunichte, die sich u. a. in der Neugestaltung der Straßen als verkehrsberuhigte bzw. fußläufige Zonen ausdrückt.

Weiterhin sind Störungen der in nennenswerter Zahl vorhandenen innerstädtischen Wohnfunktionen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in den Zufahrtsbereichen zu erwarten.

Negative Erfahrungen anderer Städte lassen befürchten, daß auch in der Innenstadt Hanau die Ansiedlung dieser Betriebsarten geeignet ist, den Charakter der zentralen Einkaufszonen nachhaltig zu stören und somit den o. g. städtebaulichen Zielen und Bemühungen um qualitative Erweiterung und Verbesserung des Angebotes und auch den Aufgaben eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums entgegen zu stehen.

Ungeachtet der gesellschaftlichen Problematik, die sich im Erfolg der Spielhallen ausdrückt, ist in Hanau bisher versucht worden, durch eine restriktive Handhabung des § 15 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), der die allgemeinen Voraus-

setzungen für die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen regelt, die Verbreitung von Spielhallen zu begrenzen.

Die Kriterien des § 15 BauNVO reichen jedoch häufig als Versagungsgrund nicht aus, wie Praxis und jüngere Rechtsprechung belegen.

Deshalb soll in einem einfachen Bebauungsplan (Textbebauungsplan) versucht werden, die Zunahme von Spielhallen im inneren Bereich der Hanauer Kernstadt zu unterbinden bzw. einzudämmen.

Der Bebauungsplan ist in Teilbereiche gegliedert:

Teilbereich A, in dem weitere Spielhallen unterbunden werden sollen;

und

Teilbereich B, in dem ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen Spielhallen zulässig sind.

Nach der aktuellen Rechtsprechung ist der völlige Ausschluß der Spielhallen in einem flächendeckenden innerstädtischen Kerngebiet umstritten. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wären diese als Vergnügungsstätten zulässig, deshalb sind in den Teilbereichen 'B' Möglichkeiten gegeben, diese untypischen Nutzungen als Ausnahme zuzulassen. Diese Teilbereiche sind außerhalb vorhandener bzw. geplanter Fußgänger- und verkehrsberuhigter Zonen gewählt und zwar: im Nordosten, Nordwesten, im Südosten und im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73.

Um zu verhindern, daß das Erscheinungsbild in den Straßenzügen der Teilbereiche 'B' negativ durch die untypischen Nutzungen beeinflusst wird, ist die ausnahmsweise Nutzung als Spielhalle ausschließlich im 1. Obergeschoß zulässig. Die Spielhallengröße ist auf max. 90 m<sup>2</sup> Spielhallenfläche festgelegt (90/15 = 6 Automaten). Mit der Ausnahmeregelung wird versucht, die Konzentration von Spielhallen einzudämmen.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 bezieht sich im wesentlichen auf den inneren Bereich der Hanauer Kernstadt und wird umgrenzt:

im Norden: Beginnend ab Hospitalstraße Nr. 2 in östlicher Richtung über die Kreuzung Ramsaystr./Bangertstraße, nördliche Straßengrenze der Metzgerstr. bis zur Schlendergasse und einschließlich

Anwesen Metzgerstraße Nr. 8, südliche Straßengrenze der Metzgerstr. bis zum Altstädter Markt.

Westliche Straßengrenze der Marktstraße von Metzgerstraße 1 bis Marktstraße 7 bis zur Großen Dechaneistraße, südliche Straßengrenze der Großen Dechaneistraße von Marktstraße bis zur Rappengasse und westliche Straßengrenze der Rappengasse bis zur Nordstraße.

Vom Einmündungsbereich der Rappengasse in die Nordstraße nördliche Straßengrenze der Nordstraße bis zum Einmündungsbereich der Badergasse in die Nordstraße. Von dort aus in östlicher Richtung die nördliche Grundstücksgrenze der Nordstraße Nr. 60 bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze des v. g. Anwesens.

im Osten:

Beginnend ab Nordstraße Nr. 60 in südlicher Richtung bis Nordstraße Nr. 8, die östliche Straßengrenze Am Freiheitsplatz (Behördenhaus) bis zur Mühlstraße, die nördliche Grenze der Mühlstraße bis zum Anwesen Mühlstraße Nr. 12 und die Anwesen Mühlstraße Nr. 12 bis Mühlstraße Nr. 4 einschließlich. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Mühlstraße Nr. 4 nach Süden bis zur südlichen Straßengrenze der Mühlstraße (Stadtkrankenhaus) und von dort nach Westen bis zur westlichen Straßengrenze der Leimenstraße.

Vom Einmündungsbereich der Leimenstraße in die Mühlstraße, die westliche Straßengrenze der Leimenstraße Nr. 37 bis zur Leimenstraße Nr. 9 (ausgenommen Parkplatz Langstr./Leimenstr.).

Ab Leimenstraße Nr. 9 in östlicher Richtung an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze Leimenstraße Nr. 10 und entlang der südlichen Grenze des Stadtkrankenhauses bis zum Anwesen Nürnberger Str. Nr. 4a. Von dort aus in südlicher Richtung die westliche Grundstücksgrenze des Anwesens Nürnberger Str. Nr. 4a bis zur Nürnberger Str. 1.

im Süden:

Beginnend von der Nürnberger Str. Nr. 1 in westlicher Richtung die Nürnberger Str. Nr. 1 bis Nr. 7 sowie die Gärtnerstraße Nr. 60. Vom Einmündungsbereich der Straße Am Ballplatz in die Gärtnerstraße die nördliche Straßengrenze der Lautenschlägerstraße bis zur westlichen Straßengrenze der Kölnischen Straße.

In nördlicher Richtung die westliche Straßengrenze der Kölnischen Straße bis zur südlichen Straßengrenze Am Markt. Von dort in westlicher Richtung bis zur westlichen Grenze der Paradiesgasse einschließlich der Anwesen Am Markt Nr. 3 und Nr. 5.

Vom Einmündungsbereich der Paradiesgasse in die Straße Am Markt die westliche Straßengrenze der Paradiesgasse in südlicher Richtung bis zur Französischen Allee.

Vom Einmündungsbereich der Paradiesgasse in die Französische Allee in westlicher Richtung die nördliche Grenze der Französischen Allee und Altstraße bis zum Anwesen Altstraße Nr. 14a.

Vom Kreuzungsbereich Altstraße/Steinheimer Str. ab Altstraße Nr. 14a in nördlicher Richtung die Anwesen Steinheimer Straße Nr. 23 bis Nr. 29. Von dort aus in westlicher Richtung die Anwesen Römerstraße Nr. 9 bis Nr. 25 (einschließlich Glockenstraße 28 und Fischerstraße 14).

im Westen:

Beginnend ab der Fischerstraße Nr. 14 die östliche Straßengrenze der Fischerstraße, des Kanal-  
torplatzes Nr. 2 bis Nr. 10 und die Herrnstraße von Einmündungsbereichen der Krämerstraße in die Herrnstraße und Langstraße in die Herrnstraße.

Vom Einmündungsbereich Langstraße in die Herrnstraße in östlicher Richtung bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Langstr. Nr. 92. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Anwesens Langstraße Nr. 92 und Am Frankfurter Tor Nr. 9 bis zur östlichen Straßengrenze Am Frankfurter Tor (Parkhaus West). Von dort in nördlicher Richtung die östliche Straßengrenze Am Frankfurter Tor bis zur Sternstraße.

Vom Kreuzungsbereich Sternstraße/Am Frankfurter Tor in östlicher Richtung die Anwesen Sternstraße Nr. 26 bis Nr. 20 bis zur Steinheimer Straße (Kaufhaus Hertie). Entlang der östlichen Straßengrenze der Steinheimer Straße in nördlicher Richtung zur Straße 'Im Bangert'.

Ab der Straße 'Im Bangert' Nr. 11 die östliche Straßengrenze in nördlicher Richtung bis zur Rebengasse Nr. 2. Von dort aus die südöstliche Straßengrenze der Rebengasse ab Rebengasse Nr. 2 bis zur Hospitalstraße Nr. 3 und über die Hospitalstraße zum Ausgangspunkt Hospitalstraße Nr. 2 anschließend.

3. Erschließung

Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz gesichert.

4. Überschlägig ermittelte Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 entstehen der Stadt Hanau keine Kosten.

5. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB ein kombiniertes Anhörungs- und Offenlegungsverfahren durchgeführt.

Hanau, den 08.12.1987