

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Baugebiet Hochheim " Weststadt "

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat durch Beschluß vom 7. Dezember 1962 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Hochheim " Weststadt " beschlossen.

Begründung:

1. Allgemeines

Die Stadt Hochheim hat in den Jahren von 1952 bis heute ein Bevölkerungswachstum von mehr als 100 % erfahren.

Gleichzeitig änderte sich die Struktur der Bevölkerung von überwiegend in der Landwirtschaft und Weinbau Tätigen zur Arbeiterwohnsitzgemeinde.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, d. h. den hier wohnenden Arbeitskräften eine gefächerte Einkommensmöglichkeit zu schaffen, wurden in den vergangenen Jahren Industrieansiedlungen mittlerer Betriebe der verschiedenartigen Branchen durchgeführt. Die Einwohnerzahl stieg auf über 10 000 an. Gleichzeitig ist ein starkes Ansteigen der Einpendler zu verzeichnen.

2. Notwendigkeit der Bauländerschließung

Obwohl die Stadt Hochheim in den vergangenen Jahren eine Reihe von Baugebieten erschlossen und der Bebauung zugeführt hat, stehen heute, abgesehen von einzelnen, Grundstücke zur Bebauung nicht mehr zur Verfügung. Die immer größer werdende Zahl von Bauplatzbewerbern und Wohnungssuchenden macht es notwendig, hier einen echten Bedarf zu decken.

Weiterhin ist ein sehr starker Wohnraumbedarf der umliegenden Städte angemeldet.

Es liegen mehr als 500 Anträge wohnungssuchender und bauplatz-suchender Bürger vor.

Auch die aufstrebenden Industrieunternehmen sind gezwungen, im Rahmen ihrer allgemeinen Betriebsausweitungen im verstärkten Umfang für ihre Mitarbeiter entsprechenden Wohnraum oder Ansiedlungsmöglichkeiten zu beschaffen.

3. Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Baugebietes

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Süden durch die B 40, im Westen durch die Autobahn Mainz-Wiesbaden, im Norden durch das Käsbachtal und im Osten durch den bebauten Ortsteil.

Im Nordosten und Norden reicht bestes Ackerland fast bis an die bebaute Ortslage heran. Dieses Gebiet ist für die stark gemischten Landwirtschaft und Weinbau treibenden Bürger als Existenzgrundlage erforderlich.

Es blieb demnach nur für die Planung das im Norden und Westen gelegene Gebiet. Hier handelt es sich um für die Landwirtschaft nicht sehr wertvolles kiesiges Gelände mit einem leichten Gefälle nach Nordwesten. Auch bietet sich der im Norden verlaufende Käsbach als Vorflut für die Kanalisation an, der eine Entsorgung im normalen Gefälle und damit wirtschaftlich möglich macht.

4. Bodenordnung

Als bodenordnende Maßnahme wurde zunächst mit einem Erschließungsträger (Deutschbau) der freihändige Grundstückserwerb angestrebt und versucht diesen soweit als möglich voranzutreiben.

Die gesamten Flächen sind in ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz einbezogen, um bebauungsfähige Grundstücke nach dem Bebauungsplan zu bilden.

5. Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, wird die vorzeitige Besitzeinweisung in die öffentlichen Flächen beantragt, die dazu führt, daß bis zum Abschluß des Umlegungsverfahrens die erforderlichen Erschließungsarbeiten möglichst weit vorangetrieben werden können.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, in dem Bebauungsplangebiet ca. 40 ha Wohnmöglichkeiten für ca. 5 000 Einwohner zu schaffen. Planerisch wurden vorgesehen:

220 Eigenheime

48 Reihenhäuser

1019 Geschößwohnungen

mit ca. 1 287 WE. Außerdem macht die Größe des Gebietes in zentraler Lage die Anlage eines Versorgungszentrums vorwiegend für Hochheimer Gewerbetreibende erforderlich.

Dem Wunsch der beiden Religionsgemeinschaften (katholisch und evangelisch) entsprechend wurde der Bau von 2 Kirchen vorgesehen. Auch der Bau einer Grundschule, sowie die Anlage von Kindergärten und Kinderspielplätzen wurde planerisch in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Die gesamte Wohnanlage soll im Norden durch eine Grünzone als Parkanlage im ehemaligen Käsbachtal begrenzt werden.

Die Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind in ausreichendem Maße als Garagen auf den Bauplätzen, als Unterflurgaragen und freistehende Stellplätze vorhanden.

7. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Durch die Ver- und Entsorgung des Gebietes entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 10 000 000.-- DM, einschließlich der erforderlichen Kläranlage.

Diese werden von dem Erschließungsträger der Gemeinnützigen Deutschen Wohnungsbaugesellschaft GmbH, Düsseldorf, vorfinanziert und nach dem jeweiligen Eingang der Erschließungskosten durch die Stadt Hochheim erstattet.

Durch nicht umlagefähige Kosten und dem 10 %igen Anteil der Stadt Hochheim an den Erschließungskosten dürften der Stadt Hochheim eine Belastung von ca. 1 000 000.-- DM entstehen, die sich auf die Haushaltsjahre 1971 - 1974 verteilt. Folgekosten größeren Umfanges sind durch die großzügige Planung und Durchführung von Gemeinschaftseinrichtungen in den vergangenen Jahren nicht zu erwarten. Die Kosten der Gesamtbaumaßnahme in der Weststadt werden ca. 120 Millionen DM betragen.

Zusammenfassung

Unter der Voraussetzung, daß dieser Bebauungsplan in seiner vorgelegten Form zügig verwirklicht werden kann, ist zu erwarten, daß die immer noch bestehende Wohnraumnot eine fühlbare Entlastung erfährt. Der ortsansässigen Industrie und dem Handel wird die Möglichkeit geboten, Wohnraum für ihre Einpendler zu beschaffen und breitesten Schichten der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben Eigentum zu bilden. Ebenso ist dem kulturellen und wirtschaftlichen Leben durch Anlage eines Einkaufs- und Hotelzentrums sowie durch den Bau einer Mehrzweckhalle, Rechnung getragen.