

Betr.: 9. Änderung des Bebauungsplanes "Weststadt"

Antrag: Der Magistrat bittet im Einvernehmen mit dem Planungsausschuß die Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Nach § 2 (7) BBauG. wird die 9. Änderung des am 11.09. 1970 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplanes "Weststadt" für die Teilgebiete

B = Flur 61, Flstck. 6, 7, 8, 9, 10, 11 (Anlage 1)

E = Flur 61, " 465/2, 465/1, 464, 466/1 u. 466/2 (Anlage 2)

K = Flur 61, " 276, 277/3 tlw. (Anlage 3)

nach Maßgabe der beigefügten Entwürfe beschlossen. Die Planentwürfe sind nach § 2 (6) BBauG. öffentlich auszuliegen. Träger öffentl. Belange sind zu benachrichtigen.

Begründung:

Im Zuge der Umplanung der für hochgeschossige Bebauung in der Weststadt ausgewiesenen Grundstücke sind weitere Eigentümer an die Stadt wegen Ausweisung von Einfamilien- bzw. Reihenhausgrundstücken herangetreten. Im einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

a) Teilgebiet B, Flur 61, Flstck. 6-11, Görlitzer Str. 1-5, Stettiner Str. 26-38

Das Flstck. 6 = 316 qm, Eigentümer Stadt Hochheim, war bisher als Parkstreifen westl. der Zufahrt zum Hotelgrundstück ausgewiesen. Ein Ausbau war nicht erfolgt. Im Zusammenhang mit dem Flstck. 7 = 4.013 qm, Eigentümer: Rudersdorf, Cäcilie, das bisher für eine 3-7 geschossige Bebauung GFZ = 1,0 vorgesehen war, sollen dort Einfamilienbauplätze im Allgemeinen Wohngebiet mit zwingend 2 Geschossen und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen werden. Teilflächen der Flstck. 6 u. 7, auf dem sich z. Zt. der Weinprobierstand befindet, könnten dem Hotelgrundstück zugeschlagen werden. Bauträger ist die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. des Evangelischen Siedlungswerks in Mainz.

Die Flurstücke 9 u. 11 mit zus. 11.194 qm stehen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Straßenbauverwaltung. Auf dem Flstck. 10, Eigentümer: Main-Kraftwerke, befindet sich eine Trafostation, für die eine Erweiterungsfläche vorgesehen werden muß. Die

Wegefläche Flstck. 8 mit Aussichtsterrasse bleibt erhalten bzw. wird im Rahmen der Umplanung erweitert. Vorgesehen war bisher ein 4-8 geschossige Bebauung mit einer GFZ von 1,0 im Reinen Wohngebiet. Die Umplanung sieht Allgemeines Wohngebiet mit max. 2 geschossiger Bebauung vor. Nach § 4 der Baunutzungsverordnung sind in Allgem. Wohngebieten neben Wohnhäusern u.a. auch nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe wie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Falls notwendig, kann der 40 m Freihaltestreifen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz zur Autobahn für die Anlage eines Lärmschutzwalls im Bereich der Baugrundstücke verwendet werden. Nach einer Rückfrage bei dem Hess. Straßenbauamt ist im Bereich der Auffahrt zur Autobahn ebenfalls der nach dem Bundesfernstraßengesetz geforderte 40 m Bauverbotsstreifen einzuhalten. Die Bundesstraßenverwaltung will die entstehenden Grundstücke in erster Linie als Tauschobjekte für den Grunderwerb der neuen B 40 verwenden.

- b) Teilgebiet E = Flur 61, Flstck. 465/2, 465/1, 464, 466/1 u. 466/2, Danziger Allee 106-112, Stettiner Str. 1-7

Hier waren ebenfalls 3-8 geschossige Wohnblocks mit GFZ = 1,0 im Reinen Wohngebiet vorgesehen. Eigentümerin der Grundstücke Nr. 465/2 = 6.056 qm u. 466/2 = 7.702 qm ist die Gemeinnützige Deutsche Wohnungsbauges. m.b.H. Die städt. Parkplatzgrundstücke 464 = 122 qm, 465/1 = 168 qm u. 466/1 = 168 qm werden tlw. in die Neuplanung einbezogen bzw. gehen unter. Durch die Umplanung wird der Bau von Atrium-, Galerie- und Reihenhäusern ermöglicht. Bauträger für den nördl. Teil mit 22 Atrium- und Galeriehäusern ist die Treuhandels-gesellschaft AG. in Mainz. Für die südl. Hälfte interessiert sich das Gemeinnützige Siedlungswerk in Frankfurt am Main, die dort 20 Einfamilienreihen-häuser in 2-gesch. Bauweise und einen 3-geschossigen Wohnblock errichten wollen. Dieser 3-geschossige Wohnblock im östl. Bereich des Grundstücks bildet einen guten Übergang zu dem benachbarten 4-geschossigen Wohnblock und dem 17-22 geschossigen Hochhaus.

Das südl. benachbarte Flstck. 472 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Deutschbau und soll einer 3-4 geschossigen Bebauung vorbehalten bleiben.

- c) Baugebiet K = Flur 61, Flstck. 276 u. 277/3 tlw., Danziger Allee 2-8

Für dieses Grundstück ist im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes eine Umplanung vom Reinen Wohngebiet, 8 Geschosse, GFZ = 1,0 in Mischgebiet, 5 Geschosse, GFZ = 1,0 erfolgt, die am 8.11.1975 Rechtskraft erlangt hat. Die Umplanung erfolgte mit Rücksicht auf die damaligen Interessen der benachbarten Firma Möbel - Busch. Von dem Ankaufsangebot der Gemeinnützigen Deutschen Wohnungsbau GmbH als Eigentümerin hat die Fa. Busch jedoch keinen Gebrauch gemacht. Eine Rückfrage im Juli d. J. hat ergeben, daß zwar Erwerbsinteresse besteht, jedoch mit Rücksicht auf andere Vorhaben finanzielle Mittel nicht zur Verfügung stehen. Die Deutschbau möchte daher das Grundstück an

das Wohnungsunternehmen R. Leinen GmbH u. Co. KG. in Saarlouis verkaufen. Die Firma Leinen beabsichtigt den Bau von 25 Einfamilienreihenhäusern. Es ist daher die Umplanung in Reines Wohngebiet, 2 Geschosse, GFZ = 0,8 vorgesehen. Durch Anordnung der Garagenhöfe entlang der Danziger Allee werden Geräuschemissionen im Wohngebiet vermieden.

Allgemeines:

Sämtliche Umplanungsgrundstücke sind erschlossen und haben Hausanschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen. Die für innere Erschließung (Wohnwege, zusätzl. Hausanschlüsse usw.) erforderlich werdenden Kosten werden von den Bauträgern übernommen. Der Stadt entstehen keine weiteren Erschließungskosten. Die Wohnwege sollen als Privatwege im Eigentum der Anlieger verbleiben. Die Planentwürfe sind mit den Bauträgern und Eigentümern abgestimmt worden. Lediglich im Teilgebiet E Flstck. 465/2 mußte zur Vermeidung einer Grenzbebauung aufgrund der Ergebnisse von Baukommissions-, Magistrats- und Planungsausschußsitzungen eine Änderung vorgenommen werden.

Hochheim am Main, den 14.09.1976
-III-Ost/mw-

Der Magistrat

(Gensch)
Bürgermeister