Begründung des Bebauungsplanes Altstadtsanierung Hochheim

1.) Der Bebauungsplan Altstadtsanierung ist als Rahmenplanung anzusehen und besteht aus 2o Einzelplänen.
Er umfasst die Teilgebiete:

1 - 1f
2a - 2g
3a - 3f
4a - 4c
5a - 5d

gemäß beigefügtem Übersichtsplan.

Notwendige Grundstücksveränderungen sind von Fall zu Fall in direktem Einvernehmen mit dem Katasteramt Ffm. - Höchst durchzuführen und gegenüber den Eintragungen des Bebauungsplanes abwandelbar, soweit die baulichen Abgrenzungen nicht berührt werden, die notwendigen Abstandsflächen gewährleistet sind und das Allgemein-Interesse nicht beeinträchtigt wird.

Geringe Unterschiede in der Darstellung, gegenüber den sonst üblichen Bebauungsplänen resultieren aus der Eigenart des Sanierungsgebietes, der etwaigen Lage und den beabsichtigten baulichen Maßnahmen.

Das gesamte Sanierungsgebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden durch die maximale Abgrenzung der einzelnen Baukörper ersetzt, da bei geschlossener Bauweise die Werte für das einzelne Grundstück unterschiedlich sein müssen und die Richtzahlen vom Planer jeweils auf das gesamte Geviert bezogen werden müssen.
Die Anzahl der Geschosse ist jeweils an den Gebäuden oder Gebäudegruppen vermerkt, da die Bauhöhen differenziert angegeben werden müssen.

2.) Zum Verfahren

a.) Das in dem Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ist gemäß Stadtverordnetenbeschluss als Sanierungsgebiet festgelegt.

b.) Ein Stadtverordnetenbeschluss zwecks Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt vor.

c.) Die Veränderungssperre wurde rechtzeitig durch Stadtverordnetenbeschluss und Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde rechtskräftig.
Sie wurde 2x fristgerecht verlängert.

3.) Die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes für die Altstadtsanierung wird wie folgt begründet:

a.) Die durchgeführten Ermittlungen im Sanierungsgebiet haben eine übermässige Baudichte ergeben, die als erhebliche Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse anzusehen ist.

b.) Die Wohnungen selbst weisen zum Großteil unzureichende sanitäre Verhältnisse auf und sind durch bauliche Mängel im Wert stark gemindert.

c.) Darüber hinaus ist der Baubestand zum Teil mit erheblichen bis bestandsgefährdeten Mängeln behaftet.

d.) Die Baumasse setzt sich im Innern der Gevierte aus ehemaligen Scheunen und Stallungen zusammen, die im überwiegenden Maße heute nicht mehr zweckentsprechend zu nutzen sind, zumal sich die Einwohnerstruktur grundsätzlich gewandelt hat.

e.) Die Wohndichte ist sehr gering und wird in keiner Weise durch die relativ geringe Anzahl Läden- und Gewerbebetriebe kompensiert, vielmehr steht sie in unsachlichem Zusammenhang mit der ungenügend genutzten - überzähligen - Bauweise.

4.) Zweck des Bebauungsplanes und Realisierung

a.) Der Bebauungsplan soll den Grundstückseigentümern ermöglichen, mittels Neubau oder Umgestaltung, bei gleichzeitiger Beseitigung unzureichend genutzter Gebäude oder Gebäudeteilen ihr Anwesen in angemessener Weise zu nutzen und dabei gleichzeitig eine Ertragssteigerung herbeizuführen.

Dies wird aufgrund ungünstigen Grundstückszuschnittes teilweise nur im Zusammenschluss der Besitzer zu einem Eigentümer- oder Nachbarschaftsverband möglich sein, da hierbei die Regulierung rückwärtiger Grundstücksgrenzen erforderlich wird.

b.) Werden zusätzliche Wohngebäude im Innern der Gevierte errichtet, so wie sie der Bebauungsplan vorsieht, so sind die Erschließungswege obligatorisch.

c.) Der Bebauungsplan findet nur im Falle des Neubaues oder des Umbaues Anwendung. (Anzeige oder Genehmigungspflichtige Bauvorhaben nach HBO)

d.) Die Zurückverlegung von Baufluchten wie sie in einzelnen Straßenzügen vorgesehen ist, gelangt nur im Falle einer grundlegenden Erneuerung des Baubestandes durch die Grundstückseigentümer zur Anwendung.
Der jeweilige Besitzer wird durch Ankauf des Straßenlandes und die mögliche Steigerung des Ertragswertes angemessen entschädigt.

5.) Das mit der Veränderungssperre inkraft gesetzte Vorkaufsrecht der Stadt Hochheim am Main, bleibt in der Folgezeit aufrechterhalten. (§ 26 BBauG)

6.) Für ein Teil des Sanierungsgebietes wird vom Magistrat der Stadt Hochheim am Main über den vorliegenden Bebauungsplan hinaus eine Ortssatzung als Gestaltungssatzung gemäß § 9 Abs. 2 BBauG erlassen.

7.) Die Kosten des Verfahrens hängen weitgehend von der Eigeninitiative der betroffenen Bürger ab.

8.) Die erforderlichen Grundstücksveränderungen werden entsprechend den bodenordnenden Vorschriften nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt.

9.) Die Dauer der Sanierungsmaßnahmen wird sich voraussichtlich über 2 Generationen erstrecken und einen Aufwand von ca. 5 - 1o Millionen DM erfordern.

Hochheim/Main, den 2. Mai 1969

Der Magistrat
der Stadt
Hochheim/Main

Bürgermeister

Stadtrat