006-31-12-3004-004-007-01

Begründung

nach § 9 (6) BBauG zur 1. Änderung des rechtskräftigen Fluchtlinien- und Bebauungsplans der Stadt Hirschhorn (Neckar) in Flur 19 "verlängerter Michelberg" vom 4.3.1963

I.

Für das Gebiet "verlängerter Michelberg" besteht ein rechtskräftiger Fluchtlinien- und Bebauungsplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz, der am 15.6.1959 mit der förmlichen Feststellung durch den Kreisausschuß rechtswirksam geworden ist. Der Plan sieht offene Bauweise in 2-stöckiger Bebauung vor. Durch Beschluß vom 4.3.1963 hat die Stadtverordneten-Versammlung eine Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Von der Änderung betroffen werden die Grundstücke Flur 19 Nr. 306/2, 306/3 und 306/4. Anstelle der auf diesen 3 Grundstücken vorgesehenen drei 2-geschossigen Häusern sollen zwei 4-geschossige Häuser und ein 2-geschossiges Haus treten.

II.

Die Änderung entspringt einem dringenden Bedürfnis. Es sollen durch das Einfügen von zwei 4-geschossigen Baukörpern vor allem zusätzliche Mietwohnungen geschaffen werden. Die Bauleitplanung der Stadt, die im wesentlichen Anfang der 50er Jahre entstanden ist, sah grundsätzlich den Bau von 1- und 2-geschossigen Familienheimen vor. Man glaubte, nach der damaligen Situation damit auskommen zu können. Die Entwicklung hat jedoch gezeigt, daß auf dieser Basis die Wohnungsnot in der Stadt Hirschhorn nicht zu beseitigen ist. Die Ansiedlung neuer und die Vergrößerung bestehender Betriebe hat dazu geführt, daß eine große Anzahl Wohnungssuchender gar nicht beabsichtigt, selbst zu bauen, weil zum Teil nicht feststeht, ob sie längere Zeit in Hirschhorn verbleiben. Mit den in der Bauleitplanung vorgesehenen Ein- und Zwei-Familienwohnhäusern sind die erforderlichen Mietwohnungen nicht zu schaffen. Die Ein-Familienhäuser scheiden ohnedies aus. Zwei-Familienhäuser werden gerade jetzt wegen der erheblichen Baukosten im allgemeinen nur dann gebaut, wenn die Familie selbst in absehbarer Zeit die zweite Wohnung benötigt. Die Stadt sieht sich daher gezwungen, Gelände für den Bau von Mietwohnungen auszuweisen.

.../2

Bei der gegebenen geographischen Situation ist das nicht leicht. Das durchweg vorhandene steile Gefälle und auch die exponierte Lage im Verhältnis zum alten Stadtgebiet verbieten weitgehend aus städtebaulichen Gesichtspunkten den Bau von größeren Baukörpern, wie er mit einer wirtschaftlichen Errichtung von Mietwohnungen nun einmal zwangsläufig verbunden ist. Lediglich auf dem linken Neckarufer eignet sich ein mäßig großes Gelände bedingt zu diesem Zweck. Es soll deshalb auch durch einen besonderen Bebauungsplan für den Bau von ca. 50 Mietwohnungen ausgewiesen werden. Das reicht indessen nicht aus. Der hier vorliegende Änderungsplan will deshalb an einer städtebaulich vertretbaren Stelle an der Straße "verlängerter Michelberg" zusätzlich Platz für 16 Mietwohnungen ausweisen. Der Bau der beiden 4-geschossigen Häuser soll die Bebauung in diesem Bereich auflockern. Es ist darüber hinaus vorgesehen, das bebaute Gebiet nach Westen zu erweitern. Da unmittelbar hinter den Grundstücken, die von der Änderung betroffen werden, eine sehr steile Hanglage beginnt, die sich praktisch bis zum Wald hinzieht, können westlich der ersten Bebauungslinie größere Baukörper nicht mehr vorgesehen werden.

III.

Bereits der Bebauungs- und Fluchtlinienplan vom 15.6.1959 sah eine Erschließung des fraglichen Geländes vor. Mit der Bebauung ist teilweise begonnen, desgleichen mit den Erschließungsanlagen. So sind insbesondere die Be- und Entwässerungsleitungen verlegt, die Straße selbst ist vorläufig ausgebaut. Die Straßenbreite nach dem Plan vom 15.6.1959 und die Dimensionen der Be- und Entwässerungsleitungen sind ausreichend. Das gleiche gilt für die Versorgung mit elektrischer Energie. Zusätzliche Kosten werden deshalb durch die Änderung des Bebauungsplanes für die Gemeinde nicht entstehen. Dagegen scheint eine wirtschaftliche Nutzung der Erschließungsanlagen bei der ohnedies nur einseitigen Bauweise zwangsläufig gegeben.