

4. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGEN

4.1 Allgemeine Voraussetzungen

Das Plangebiet wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 8. 3. 76 und 19. 9. 77 als Sanierungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz förmlich festgelegt.

Mit ihrer Amtlichen Bekanntmachung ist die förmliche Festlegung seit dem 15. 10. 77 rechtsverbindlich. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfordert die Aufstellung einer Bebauungsplanung.

§ 10 (1) StBauFG.

Das Bebauungsplangebiet stimmt mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet überein.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, als Grundlage für die Sanierung die Beseitigung der in der vorbereitenden Untersuchung festgestellten städtebaulichen Mißstände vorzusehen und die städtebauliche Struktur in eine normalisierte künftige Entwicklung überzuleiten.

4.1.1 Städtebauliche Mißstände

Die vorbereitende Untersuchung hat bestätigt, daß in dem Bebauungsplangebiet eine Reihe städtebaulicher Mißstände (§ 3 (3) StBauFG) vorliegen.

Viele Grundstücke sind zu klein geschnitten und zu dicht bebaut. Es kommen Kleingrundstücke mit 58,64 und 89 qm Größe vor. Die enge Bebauung enthält unvertretbar kleine Hausgrundrisse und schränkt die Belichtung, Besonnung und Belüftung ein. Die Eigentümer

sind vielfach nicht in der Lage oder stoßen auf übergroße Schwierigkeiten, diese Nachteile zu beheben, die deshalb nur im Ganzen gelöst werden können.

Diese Schwierigkeiten und Unmöglichkeiten, die vielfach überalterte Bausubstanz innerhalb des geltenden Bauordnungsrechts zu erneuern und den heutigen Bedürfnissen anzupassen, hat bereits dazu geführt, daß ein Teil der jüngeren Eigentümer oder Erben diesen Stadtbereich verlassen hat und an anderer Stelle einen Bauplatz sucht. Dies dürfte die wesentliche Ursache für die relative Überalterung der Bevölkerung sein.

Das Sanierungsgebiet enthält einen hohen Anteil an überalterter und ungenutzter Bausubstanz, die zu einem wichtigen Teil aus dem Strukturwandel von einer Erwerbsbevölkerung als Fischer und Landwirte zu einer reinen Wohnbevölkerung herrührt. Diese baulichen Rückstände der Entwicklung des Stadtteils behindern heute das Wohnen, wo an sich eine hochwertige Wohnlage gegeben ist.

Hinweis auf die Entwicklungstendenz des Stadtteils ist auch der relativ hohe Ausländeranteil. Besonders zu beachten ist, daß sich die Ausländerhaushalte teilweise in bestimmten Häusern konzentrieren.

4.1.2 Städtebauliche Kennzeichen des Plangebietes

Gebietsfläche (Summe der Nettoblockflächen):
45 360 qm

Zahl der Gebäude : 192
Zahl der Wohngebäude : 87
Zahl der Garagen : 6
Zahl der Wohnungen : 218
Zahl der Haushalte : 212
Zahl der Einwohner : 554

4.2 Allgemeine Planungsziele

Das Gebiet hat bereits eine Funktionswandlung durchgemacht. Die ursprüngliche dörfliche Mischstruktur hat sich weitgehend zu einer Wohngebietsstruktur umgewandelt, für die die Lage im Gesamtstadtbereich sehr günstig ist. Deshalb soll auch die Wohnstruktur im wesentlichen erhalten bleiben und verstärkt werden.

Es soll auch vermieden werden, daß durch gravierende Eingriffe in das Erscheinungsbild des Stadtteils, wie sie eine rigorose Anpassung an heutige Standards für Erschließungssysteme, Grundstücksstruktur und Straßenregelquerschnitte erzeugen würde, ein Zwischenstadium entsteht, das die Zerstörung der gewachsenen Sozialstruktur und alle bekannten Nachteile eines Neubaugebietes bringen würde. Deswegen ist eine wesentliche bauliche Umstrukturierung des Gebietes nicht vorgesehen. Der Charakter der Bauweise und städtebaulichen Räume, Straßenabwicklungen und Plätze soll beibehalten werden. Die vorhandene bauliche Substanz soll konsolidiert, Lücken sollen ergänzt werden. Die Festlegungen der baulichen Nutzung und städtebaulichen Gestaltung sollen diese bestehende Erscheinungsform aufnehmen und abrunden.

Unter diesen Voraussetzungen sind besonders enge gestalterische Anforderungen an die Neubebauung zu stellen, um eine harmonische Einfügung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten.

In der Satzung nach Landesrecht Punkte 3.2, 3.3 und 3.4 sind die gestalterischen Faktoren festgesetzt, die für das bestehende Ortsbild bestimmend sind und bei Neubaumaßnahmen eingehalten werden müssen. Diese Anforderungen sind andererseits so freizügig gehalten, daß keine übermäßigen Einschränkungen für die privaten Eigentümer entstehen und auch langfristig der bauliche Regenerationsprozeß nicht blockiert wird.

Die zum Teil minimalen Grundstücksgrößen und die sehr enge Bebauung machen Grenzveränderungen und Gebäudeabbrüche unumgänglich. Eine harmonische Überführung in vollwertige Wohngrundstücke erfordert besondere planungsrechtliche Maßnahmen (s. Festsetzungen 2.3, 2.4 und 3.6). Auf den betroffenen Grundstücken wird deshalb in Anlehnung an Gartenhofhausbebauung, die in Neubaugebieten eine besonders hohe städtebauliche Verdichtung zuläßt, grundsätzlich Grenz-anbau vorgeschrieben. Damit wird auch die historische Struktur wieder aufgenommen, die größtenteils durch L- oder U-förmige Grenzbebauung kleine Wirtschaftshöfchen bildete. Um nachbarliche Beeinträchtigungen für die Belichtung und Belüftung auszuschließen, sind die Beschränkungen für die bauliche Höhenentwicklung erforderlich.

4.3 Planungsziel Verkehr

4.3.1 Durchgangsverkehr

Der Straßenzug Philippsruher Allee/ Landstraße

ist erheblich mit Verkehr belastet. Nach der Prognose des Verkehrsgutachtens 1978 wird sich zwar die Belastung verringern, wenn die A 66 und der Westzubringer gebaut sein werden. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke wird aber erhalten bleiben. Der Bebauungsplan sieht deshalb die Ausrundung der engen Kurve vor dem Schloßeingangsportal vor. Ausserdem bringt der Engpass an der Bienenstraße für die Grundstücke Landstraße 2 und 4 Immissionsbelastungen, die zwar von den gegenwärtigen Eigentümern noch toleriert werden, deren Beibehaltung aber für die Zukunft planerisch nicht verantwortet werden kann. Für Landstraße 4 besteht die Möglichkeit, unter Einbeziehung des städtischen Grundstücks Bienenstraße 7, das Gaststättengebäude in die Flucht Mittelstraße 48 zurückzusetzen und auf diese Weise zwischen Fahrbahn und Gehweg sogar noch einen Schutzgrünstreifen zu gewinnen. Aber für die Erhaltung des Hauses Landstraße 2, das praktisch dreiseitig auf die Grundstücksgrenze gebaut ist und dessen minimale Freifläche voll den Verkehrsimmissionen ausgesetzt ist, ist eine befriedigende städtebauliche Lösung nicht mehr denkbar.

Bei der Lösung dieser Probleme ist an die sozialplanerische Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf die Eigentümer und Bewohner zu erinnern.

4.3.2 Interner Verkehr

Die vorhandenen internen Erschließungsstraßen sind nach ihrem Querschnitt größtenteils nicht sehr leistungsfähig. Eine Anpassung an

moderne Standards wäre aber für die städtebauliche Struktur verhängnisvoll. Es ist deshalb beabsichtigt, den Anliegerverkehr auf das Allernotwendigste zu beschränken. Es soll zukünftig ausgeschlossen sein, daß Anlieger der nördlich angrenzenden Wohngebiete das Plangebiet durchqueren können. Die Unterbrechung der Jakob-Rullmann-Straße gibt die Möglichkeit für eine maßvolle Erweiterung des Vorplatzes vor der Reinhardskirche, die zu einer klareren Platzform und zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Freiraum und Barockbaukörper führt.

Die Aufhebung des Bahnüberganges Salisweg wird ohnehin zu einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs führen. Die Anlieger des nördlich angrenzenden Wohngebietes sollen über Hopfenstraße und Pfarrer-Hufnagel-Straße Anschluß an das übergreifende Verkehrsnetz finden.

Für bisher weitgehend baulich ungenutzte Grundstückstiefen müssen neue Erschließungsstraßen angelegt werden. Aber auch diese sollen auf die allernotwendigste Fläche beschränkt werden. Allerdings ist eine bessere Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und ein differenziertes Fußwegenetz geplant. Dies soll zwar den Bewohnern des Plangebietes dienen, aber vor allem auch die fußläufige Erreichbarkeit der Reinhardskirche und des Bereiches Friedenskirche/ehemaliger Anker verbessern.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Grundstücke sollen in Zukunft so zugeschnitten sein, daß die Parkierungsprobleme grundsätzlich auf jedem Grundstück selbst gelöst werden können. Als Puffer für einige Engpässe sind neun Garagen bzw. Stellplätze vorgesehen, die vermietet

werden können.

Der Parkplatz auf dem Grundstück Bienenstraße 1 ist eine Störung im Straßenbild und sollte aufgehoben und wieder bebaut werden. Die Erfordernisse für die Reinhardskirche sind ohnehin an dieser Stelle zahlenmäßig nicht erfüllbar. Für öffentliche Veranstaltungen in der Reinhardskirche oder in der Friedenskirche wird mit einem Bedarf von ca. 40 Stellplätzen gerechnet, die zum größten Teil von der Philippsruher Allee gut zugänglich im Bereich des ehemaligen Anker, wo sich schon ein Parkplatzprovisorium befindet, untergebracht werden sollten (ca. 20 Einstellplätze).

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die ursprünglich dörfliche Mischnutzung in dem Gebiet ist bereits weitgehend der Wohnnutzung gewichen. Landwirtschaft wird schon lange nicht mehr betrieben. Gewerbliche Nutzung und kommerzielle Versorgung beschränken sich auf einzelne Kleinbetriebe. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan im wesentlichen Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Entlang dem Verkehrszug Philippsruher Allee/ Landstraße, wo sich die Entwicklung einer publikumsbezogenen

Struktur anbietet, ist Mischgebiet (MI) festgesetzt. Obwohl bedauert werden muß, daß im Zuge der Konzentrationsbewegung im Einzelhandel fast alle kleinen Läden des täglichen Bedarfs verschwunden sind, ist die Festsetzung ausdrücklicher Ladenflächen nicht sinnvoll, denn auf ganz Kesselstadt bezogen ist der Besatz mit Ladenflächen ausreichend. Der Bereich der ehemaligen Geibelschule einschl. Reinhardskirche / Friedenskirche und ehemaliger Anker soll zusammengefaßt und der Bürgerschaft für öffentliche, kirchliche oder private Veranstaltungen und Vereinen zur Verfügung gestellt werden.

Der Platz um die Reinhardskirche erfordert städtebaulich eine besonders geschlossene Gestaltung, die keine Vorgärten oder ähnliche private oder halböffentliche Flächen verdrängt. Deshalb ist hier im Erdgeschoß Sondernutzung als Läden, Proxen oder ähnlicher Nutzung des Dienstleistungssektors, die einen gewissen Kontakt zur öffentlichen Platzfläche ermöglichen, festgelegt. Gedacht ist z. B. an Töpferei, Ingenieurbüro, Rechtsanwalt, Friseur, Antiquitätenladen, Goldschmied, Nutzungen also, die durch die Lage an der Reinhardskirche gefördert werden können und umgekehrt auch einen angemessenen Rahmen für den Platz an der Reinhardskirche darstellen.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte für die bauliche Ausnutzung (Z, GFZ, GRZ) sind so gewählt, daß die Bebauungsdichte dem jetzigen Erscheinungsbild des Ortsteils entspricht und auch erhalten bleibt.

Besondere Aufmerksamkeit ist den Teilgebieten zu widmen, in denen auf besonders kleinen Grundstücken sehr eng beieinander gebaut ist. Für eine sinnvolle Weiterentwicklung dieser Bausubstanz sind abweichende Bauweise und besondere Festlegungen zum Grenz-anbau festgesetzt. (s. Festsetzungen 2.3, 2.4, 3.6)

Diese Regelungen knüpfen an einem ortsüblich herkömmlichen Haustyp an :

Giebelständiges Langhaus, einseitiger Grenz-anbau. Spätere Weiterentwicklung L- oder U-förmig mit Hofbildung.

Diese Bauform, in der sich die moderne Teppichbebauung widerspiegelt, macht eine dichtere Bebauung wünschenswert und ist nach § 17 (2) BauNVO auch zulässig und möglich.

Diese Festlegungen über den Grenz-anbau können sinngemäß auch auf größere Grundstücke übertragen werden, auf denen nicht überbaubare Flächen ausgewiesen werden.

4.5 Kosten und Finanzierung

4.5.1 Kostenübersicht

Die zur Durchführung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten sind Sanierungskosten. Neuerschließungen sind nur in relativ untergeordneten Teilbereichen erforderlich und sind Teil der Sanierungsmaßnahme. Die gesamten Sanierungskosten betragen voraussichtlich :

19.500.000,- DM 19.000.500,--

Die Kostenübersicht entspricht den Kostenansätzen des Schlußberichts der vorbereitenden Untersuchung (s. Seiten 159-161).

In dieser Aufstellung sind noch nicht die Einnahmen der Stadt berücksichtigt, die durch den Verkauf oder Wiederverkauf der Grundstücke bzw. durch Ausgleichsbeträge entstehen.

Die Baumaßnahmen sind im wesentlichen privat zu finanzieren. Als Kosten der öffentlichen Hand (öffentliche Förderungsmittel) sind voraussichtlich Kosten in Höhe von 25 % - 30 % der Baukosten zu erwarten.

Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen umfassen Umsetzungen, Grundstücksfreilegungen, Entschädigungen, Vermessungen und die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

4.5.2 Kostenplanung

Grundlage für diese Kosten sind die Erhebungen und Angaben des Schlußberichts der vorbereiteten Untersuchung zurückgerechnet auf das kleinere beschlossene Sanierungsgebiet.

Die Angaben sind Schätzungen. Besonders die tatsächlich einzubringenden öffentlichen Förderungsmittel sind von den Finanzierungsbedingungen des Einzelfalles abhängig und können erst genau bestimmt werden, wenn die konkreten Einzelobjektplanungen durchgeführt werden.

Nach Durchspielen einzelner Planbeispiele und Einschätzung nach allgemeiner Erfahrung wird damit gerechnet, daß ca. 25 % der Modernisierungskosten und 30 % Neubaukosten durch öffentliche Mittel gedeckt werden müssen.

4.6 Durchführung des Bebauungsplanes und der Sanierung

Die erforderlichen Modernisierungs- und Neuordnungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit grundstücksweise durchgeführt werden, in der Reihenfolge, wie mit den betroffenen Eigentümern Einvernehmen hergestellt werden kann. Bei Neuordnungen, die mehrere Grundstücke betreffen, soll die Zahl der Beteiligten an einer einzelnen Maßnahme so klein wie möglich gehalten werden.

In dieser Weise wurden einzelne Maßnahmen bereits durchgeführt bzw. in Angriff genommen, bei denen entweder die Stadt selbst beteiligt war oder die Initiative von dem Betroffenen selbst ausging.

Bei einem solchen Vorgehen kann am besten auf besondere Umstände der Betroffenen eingegangen werden. Persönliche Härten werden vermieden. Es wird erwartet, daß sich auf diese Weise das ganze Gebiet gleichmäßig verteilt regeneriert, ohne daß eine systematische Umwälzung erfolgen muß. Es wird davon ausgegangen, daß dieser Prozeß in 6 - 8 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplanes abgewickelt werden kann.

4.7 Einzelmaßnahmen

4.7.1 Platz an der Reinhardskirche

Die Reinhardskirche wurde im Jahre 1976 wieder hergestellt und erfreut sich bei Veranstaltungen der Bürger großer Beliebtheit.

Um die Reinhardskirche soll ein Platz gestaltet werden, der räumlich und baulich den Veranstaltungen einen angemessenen Rahmen bietet.

Auf dem Platz sollen Veranstaltungen, z. B.

Flohmarkt, Stadtteilst, Freikonzert, möglich sein. Er soll dementsprechend befestigt und gestaltet werden. Auf der Ostseite auf der Fläche des Pfarrgartens soll eine neue Randbebauung entstehen, die sich zum Platz hin orientiert. Im Erdgeschoß sollen deshalb nicht Wohnräume, sondern Werkstätten oder Läden eingerichtet werden, die einen Bezug zu dem gewünschten Publikum herstellen, z. B. Kunstgewerbe, Goldschmied, Antiquitäten, Grafiker, Praxen oder Beraterbüros.

4.7.2 Platz an der Friedenskirche

Zwischen Friedenskirche und ehemaliger Geibelschule soll eine räumlich verbindende Platzanlage entstehen. Der jetzige Sammelplatz vor der Kirche auf der Freitreppe ist beengt, Nebenräume zum Kirchenraum für z. B. Einsingen des Chors, Versammlung der Konfirmanden, Vorbesprechungen usw. fehlen und könnten in dem ehemaligen Schulgebäude bereitgestellt werden. Für Vereine besteht ein großer Raumbedarf. So ergeben sich Ansätze für einen Gebäudekomplex, der sich teilweise aus bestehenden, teilweise aus Erweiterungsbauten zusammenfügt, der sich um einen gemeinsamen grünen Freiraum gruppiert und dessen verschiedene Nutzungen sich gegenseitig ergänzen. Im ehemaligen Gasthof 'Zum Anker' könnte wieder eine Gastwirtschaft eingerichtet werden, die die ganze Anlage betreut und versorgt.

Zur konkreten Festlegung des Nutzungsprogramms und der Baumaßnahmen ist eine besondere Planung erforderlich.

4.7.3 Grundstücksneuordnung ehem. Pfarrgarten

Im Blockinnern zwischen Jakob-Rullmann-Straße
- Reinhardtskirchplatz - Mittelstraße -

Pfarrer-Hufnagel-Straße befinden sich aus Zeiten der bäuerlichen Nutzgärten Grundstücksflächen, die baulich ungenügend genutzt und teilweise nicht erschlossen sind. Hier wird eine neue Erschließung (als fußgängerfreundlicher Wohnweg) und Grundstücksneuordnung vorgeschlagen. Hierfür wird ein Umlegungsverfahren erforderlich. Die Häuser an der Jakob-Rullmann-Straße sollen dabei die notwendigen Grundstücksfreiflächen und Abstellplätze gewinnen. Neben der Platzbebauung an der Reinhardskirche (4 Häuser) können drei Bauplätze gebildet werden. Damit die Durchgrünung und das Stadtbild der Blockrandbebauung erhalten bleibt, dürfen diese Neubauten nur eingeschossig errichtet werden.

Ein Handwerksbetrieb ist zu verlegen. Der Bebauungsplan sieht ein Grundstück vor, das von der Kastanienallee her zugänglich ist.

4.74 Autohaus König

Städtebaulich und betrieblich ist der bisherige Zustand des Grundstückes an der Ecke Landstraße - Kastanienallee unbefriedigend. Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung ist bereits die Vorentscheidung für eine Ausweitung und Entwicklung des Betriebes gefallen.

Der Bebauungsplan setzt, um eine befriedigende Ecksituation zu erreichen, eine mindestens zweigeschossige Eckbebauung fest. Eine festgesetzte Umfassungsmauer soll zusammen mit Begrünung

den Betriebshof gegen die angrenzenden Wohngrundstücke abschirmen.

4.7.5 Philippsruher Allee

Diese Straße ist wie die Burgallee und Kastanienallee eine Barockanlage im Zusammenhang mit dem Schloß. Diese städtebauliche und bauhistorische Bedeutung ist auch bei einem Neuausbau der Fahrbahnen zu berücksichtigen. Der Alleencharakter soll erhalten bleiben. Die Planzeichnung gibt an, daß die Baumlücken durch Neupflanzungen wieder geschlossen werden.

Eine wesentliche Veränderung der Straßenbegrenzung ist nicht vorgesehen. Bei Ausrundung der Kurve vor dem Schloßtor ist zu beachten, daß der orthogonale Charakter des Platzes erhalten wird. Dafür spielt die Ausstattung mit den Pollern, Sockelmauern und Ketten, die erneuerungsbedürftig sind, eine wichtige Rolle.

4.8 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hanau befindet sich in der Planaufstellung. Ein rechtsverbindlicher Plan besteht nicht.

Das Sanierungsgebiet ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes eingetragen. Die Ausweisungen entsprechen dem Stand des Bebauungsplanverfahrens. Beide Planaufstellungsverfahren sind aufeinander abzustimmen.

Das Bebauungsplanverfahren muß vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und ggfs. abgeschlossen werden, um die notwendige

Grundlage für die Durchführung des Sanierungsvorhabens zu schaffen. (Zwingender Grund entsprechend § 8 (4) BBauG)

4.9 Erläuterungen zu den Grundsätzen für den Sozialplan

4.9.1 Gesetzliche Verpflichtung

Die Auswirkung von Sanierungsmaßnahmen auf die Betroffenen zeigt, daß Sanierung nicht nur eine bauliche, sondern auch eine soziale Frage ist.

Deshalb verpflichtet das Städtebauförderungsgesetz die Gemeinden :

Die Gemeinde soll Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für den Sozialplan). (§ 4 (2) StBauFG)

Die Planergruppe, die die vorbereitende Untersuchung durchführte, hat aus den Erörterungen mit den Betroffenen in diesem Sinne Grundsätze für den Sozialplan entwickelt und als Anhang zum Ergebnisbericht vorgelegt.

Die Gemeinde soll während der Dauer der Durchführung der Sanierung die Erörterung mit den unmittelbar Betroffenen fortsetzen und dabei namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten der Betroffenen berücksichtigen (§ 8 (2) StBauFG).

Daraus folgt, daß die Grundsätze für den Sozialplan eine wesentliche Grundlage für die Durchführung des Bebauungsplanes, gleichsam Bestandteil der Planung sind.

4.9.2 Überarbeitung der Grundsätze

Die mit dem Ergebnisbericht vorgelegten Grundsätze wurden überarbeitet, das heißt sie wurden gestrafft und der Entwicklung der Bebauungsplanung angepaßt.

Mit den Grundsätzen 5.1.1 bis 5.1.5 sind die Auflagen mit aufgenommen, welche die Stadtverordnetenversammlung am 8. 3. 1976 beschlossen hat. S. auch amtliche Bekanntmachung am 13.10. 1977.

5. GRUNDSÄTZE FÜR DEN SOZIALPLAN

§ 4 (2) StBauFG

5.1 Allgemeine Grundsätze

- 5.1.1 Die Sanierung - sofern nicht von der Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall anders beschlossen - erfolgt mit Rücksicht vor allem auf die späteren Mietpreise in erster Linie in Form behutsamer Modernisierung der Wohnbaubsubstanz.
- 5.1.2 Abbruch- und Modernisierungsgebote bedürfen eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung, wobei darauf hingewiesen wird, daß der Magistrat das Abbruch- oder Modernisierungsgebot erlassen muß.
- 5.1.3 Alle von der Stadt zur Förderung der Sanierung bisher erworbenen und in Zukunft noch zu erwerbenden Grundstücke werden zur bzw. nach erfolgter Sanierung reprivatisiert, soweit

sie nicht für öffentliche Zwecke gebraucht werden.

- 5.1.4 Ein evtl. zu erhebender Planungswertausgleich darf die ortsüblichen Erschließungskosten nicht übersteigen.
- 5.1.5 Die Sanierungsvermerke sind nach Durchführung der Sanierung auf Antrag im Einzelfall zu löschen, und bei Verweigerung der Löschung hat die Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall zu entscheiden.
- 5.1.6 Die heutigen Einwohner und die nicht störenden Gewerbebetriebe sollen in Kesselstadt durch Sanierungsmaßnahmen nicht verdrängt werden.
- 5.1.7 Die Überalterung der Kesselstädter Bevölkerung soll durch Zuzug jüngerer Familien abgebaut werden. Das Angebot an Neubauwohnungen für diesen Bevölkerungskreis soll grundsätzlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.
- 5.1.8 Den Betroffenen in Kesselstadt soll durch Sanierungsmaßnahmen kein finanzieller, sozialer und psychischer Nachteil entstehen.
- Dazu sind die Betroffenen eingehend zu beraten, zu informieren und zu unterstützen.
- Ihnen sind während der Sanierung alle zur Verfügung stehenden rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Mittel der Stadt Hanau zur Verfügung zu stellen.
- Instrumentarien zur Durchführung und Mitteleinsatz zur Realisierung dieser Forderungen richten sich nach :

1. § 25 StBauFG - Reprivatisierung
2. § 31 StBauFG - Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen
3. § 46 (1) StBauFG - Überlassung geförderter Wohnungen
4. § 85 StBauFG - Härteausgleich
5. § 79 StBauFG - Gewerbesteuererlaß
6. Arbeitsförderungsgesetz vom 25. 6. 1969
7. Bundessozialhilfegesetz vom 30.6. 1961
8. Neufassung 2. WOGG vom 14. 12. 1973
9. Gesetz zur Sicherung und Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
10. § 23 StBauFG - Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
11. Wohnungsbindungsgesetz 65 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. 1. 1974
12. II. Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 1. 9. 1965
13. Allgemeine und spezielle Förderungsvorschriften der öffentlichen Hand
14. Wohngeldgesetz

- 5.1.9 Vor Beginn von Abrißmaßnahmen muß angemessener Ersatzwohnraum innerhalb des Sanierungsgebietes zur Verfügung stehen. Die Planung muß durch ein entsprechendes Stufenkonzept dieser Forderung angepasst werden.
Ersatzwohnraum soll grundsätzlich im sozialen Wohnungsbau und in modernisierter Althausbebauung bereitgestellt werden.
- 5.1.10 Mehrfachumzüge im Rahmen von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sollen nicht stattfinden.
Es ist grundsätzlich von einem Umzug in Ersatzwohnraum auszugehen.
- 5.1.11 Der Verlust von Wohnraum und finanziell nicht tragbare Mieterhöhungen sind soweit als möglich nach dem Ringtauschverfahren innerhalb des Sanierungsgebietes aufzufangen.

- 5.1.12 Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Kesselstadt und im Weststadtbereich sollen entsprechend zunehmender Bevölkerungszahlen begleitend ausgebaut werden. Vorhandene Analysen sind in die Bewertung mit einzubeziehen.
- 5.1.13 In Kesselstadt ist ein Sanierungsbüro einzurichten, das als Anlauf- und Koordinationsstelle zwischen Betroffenen, Verwaltung, Sanierungsträger und Planer zu institutionalisieren ist.

5.2 Alte Menschen

- 5.2.1 Die Umsetzung alter Menschen (älter als 65 Jahre) außerhalb des Sanierungsgebietes ist zu vermeiden, da der Verlust räumlicher und sozialer Identität für diese Bezugsgruppe im Regelfall nur schwer zu Überwinden ist.
Übergangsweise Umsetzungen alter Menschen während notwendiger Modernisierungsmaßnahmen müssen innerhalb des Sanierungsgebietes vorgenommen werden.
- 5.2.2 Alte Menschen, die in der Regel seit Jahrzehnten in ihren heutigen Kesselstädter Wohnungen leben, haben grundsätzlich Anspruch auf Erhalt ihres heutigen Wohnstandortes und ihrer Wohnung.
Übergangsweise Umsetzungen innerhalb des Sanierungsgebietes, im Zeitraum eines evtl. Neubaus der Wohnungen, müssen durch ein entsprechendes Sanierungskonzept innerhalb von Stufenplänen abgesichert sein.
- 5.2.3 Ein Altersheim in konzentrierter Baumaßnahme wird nicht vorgesehen.
- 5.2.4 Alten Menschen soll ihre Existensgrundlage nicht genommen werden. Hängt der Lebensunterhalt älterer Mieter z. T. oder größtenteils von einer Untervermietung ab, ist auf Wunsch auch zukünftig die Möglichkeit der Untervermietung zu sichern.

5.3 Mieter

- 5.3.1 Durch Sanierungsmaßnahmen dürfen keine Mieter, aufgrund untragbarer Mieterhöhungen, Abriß ihrer Wohnungen etc., aus Kesselstadt verdrängt werden. Der Einsatz öffentlicher und Sanierungsförderungsmittel sowie die Durchführung konkreter Maßnahmen müssen sich an dieser Forderung orientieren.
- 5.3.3 Mieter, die zur Zeit in Gebäuden wohnen, die durch Sanierungsmaßnahmen abgerissen werden, müssen innerhalb des Sanierungsgebietes Ersatzwohnungen erhalten.
Umzugskosten von Mietern während zeitweiliger Umsetzungen sind nach § 85 (2) 6. StBauFG den jeweils Betroffenen zu erstatten.
- 5.3.4 Eine Erhöhung des Kesselstädter Mietniveaus darf nicht zu Lasten der einkommensschwachen Mieterhaushalte durchgesetzt werden.
- 5.3.5 Es muß davon ausgegangen werden, daß ein geringerer Ausstattungsgrad von Wohnungen mit entsprechend geringeren Mieten, als Kesselstädter Wohnungsmarkt-Charakteristikum nicht völlig aufgehoben werden kann, da spezifische Mietergruppen auf diesen Wohnungsmarkt mit seinen billigen Mieten angewiesen sind. Anzustreben ist jedoch ein Ausstattungsstandard, der Innentoilette mit Bad oder Dusche nicht unterschreitet.
- 5.3.6 Die von der Stadt Hanau in Kesselstadt vermieteten Wohnungen sollen auf eigenen Wunsch der Betroffenen als Mietwohnungen für diesen Bevölkerungskreis erhalten bleiben. Der Wohnstatus dieser Familien soll, soweit nicht bereits geschehen, durch Mietverträge abgesichert werden.
- 5.3.7 Heute in Kesselstadt vorhandene Mehrraumwohnungen, die für Familien mit mehreren Kindern als Wohnung geeignet oder heute bereits genutzt werden, sollen generell erhalten bleiben, da entsprechende Raumgrößen und -kapazitäten in Neubauwohnungen für diese Bevölkerungsgruppe finanziell kaum tragbar sind.
Miete und Belastung für kinderreiche Wohnungen sollen nicht höher sein, als sie in § 8, II. WoGG berücksichtigt werden. Die Bauplanung muß auf die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder eingehen.

5.4 Eigentümer

- 5.4.1 Sanierungsmaßnahmen sollen im Regelfall aus Initiative und mit Hilfe der Privateigentümer unter gleichzeitigem Einsatz öffentlicher Mittel durchgeführt werden.
Ist der Eigentümer finanziell nicht in der Lage, entsprechend §§ 39 b und 39 e, Baugesamt und Modernisierungsgebot, zu bauen oder zu modernisieren, müssen entsprechend § 39 StBauFG, Einsatz von Sanierungsmitteln, § 43 StBauFG, Kosten der Modernisierungsmaßnahmen, und § 45 (2) und (3) StBauFG, Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten, Sanierungsförderungsmittel veranschlagt und bereitgestellt werden.
- 5.4.2 Sanierungsförderungsmittel im Sinne § 45 (4) und (5) StBauFG, Sanierungsförderungsmittel nach § 6 (1) II. WoGG sind speziell in der Form einzusetzen, daß Neubauwohnungen und Ersatzwohnungen in angemessener Relation zum heutigen Mietniveau vergeben werden können. Die Überlassung geförderter Wohnungen, die sich in Privatbesitz befinden, soll sich nach § 46 StBauFG, Überlassung geförderter Wohnungen, richten.
- 5.4.3 Enteignungen von Privat-Eigentum müssen sich nach den gesetzlichen Bestimmungen innerhalb des StBauFG richten, entsprechend § 22 und § 23 StBauFG.
- 5.4.4 Eigentümern soll bei Abriß ihres Hauses und Einbeziehung ihres Grundstückes in Bodenordnungsmaßnahmen ein Ersatzgrundstück innerhalb Kesselstadts zur Verfügung gestellt werden.
- 5.4.5 Den Eigentümern ist nach Maßgabe des § 85 StBauFG ein Geldausgleich zu gewähren, insofern sie ihr Eigentum aufgrund planerischer Maßnahmen verlieren und dieses Eigentum ihren primären Lebensunterhalt durch Vermietung oder Verpachtung deckt.

5.5 Ausländer

- 5.5.1 Ausländische Einwohner sind in allen Belangen in gleicher Weise zu behandeln wie Inländer. Ausländer sollen durch Sanierungsmaßnahmen ihre Wohnungen in Kesselstadt nicht verlieren. Auf die besonderen Wohnbedürfnisse ausländischer Bewohner ist dabei Rücksicht zu nehmen.
- 5.5.2 Das Mietniveau ausländischer Mieter soll in Wohnungen, die durch öffentliche und Sanierungsförderungsmittel modernisiert oder neu gebaut werden, demjenigen der deutschen Mieter entsprechen.
- 5.5.3 Bei der Konzipierung von Freizeit- und Bildungseinrichtungen in Kesselstadt sind nach Bedarf auch ausländische Gruppen zu berücksichtigen.

5.6 Arbeitgeber / Arbeitnehmer

- 5.6.1 Gewerbebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte, die der Versorgung der Kesselstädter Bevölkerung dienen und die Kesselstadt als hauptsächlichen Einzugsbereich haben, sollen ihren Standort innerhalb Kesselstadts behalten.
Die Verlagerung störender Betriebe aus allgemeinen Wohngebieten ist zu erwägen, wenn entsprechende Ersatzgrundstücke für Betriebsverlagerungen zur Verfügung stehen. Handelt es sich bei zu verlagernden Betrieben um solche, deren Einzugsbereich primär auf Kesselstadt beschränkt ist, müssen Ersatzgrundstücke innerhalb Kesselstadts zur Verfügung gestellt werden.
- 5.6.2 Arbeitsplätze sollen durch Betriebsverlagerungen nicht gefährdet werden. Mehraufwendungen der Arbeitnehmer durch Betriebsverlagerungen (Fahrkosten etc.) sollen durch Zuschüsse abgedeckt werden.

- 5.6.3 Verlagerungsabsichten von einzelnen Betrieben sind in der Planung zu berücksichtigen. Anzustreben ist eine Verbesserung des vorhandenen Angebots an Einzelhandelsgeschäften. Die Kaufkraft in Kesselstadt soll durch die Ansiedlung junger Familien und die Erhöhung der Einwohnerzahlen stabilisiert werden, damit der Prozeß des rückläufigen Angebots in Kesselstadt aufgehoben werden kann.
- 5.6.4 Bei notwendigen Umsetzungen sind die Ersatzflächen so rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, daß ein möglichst bruchloser Übergang im Geschäftsbetrieb möglich ist.
- 5.7 Organisationsrahmen
- 5.7.1 Bei der Stadtverwaltung soll eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Verwaltung, der Baugesellschaft Hanau und der Stadtverordneten gebildet werden, die die Sanierungsmaßnahmen begleitet. Im Bedarfsfall können Sachverständige, Betroffene oder andere Bürger hinzugezogen werden.
- 5.7.2 Konkrete Pläne werden mit den Betroffenen einzeln oder in Gruppen beraten. Die Baugesellschaft Hanau wird mit der bautechnischen und baufinanziellen Beratung der Sanierungsbetroffenen bei der Durchführung von Baumaßnahmen beauftragt. Nach Möglichkeit soll im Sanierungsgebiet ein Beratungs- und Betreuungsbüro eingerichtet werden.

