

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN BÖHLER STRASSE u. ALFONS-LEGNER-STRASSE"

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

- 1.1 Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim weist für diesen Bereich der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim eine Nutzung als "vorhandene bzw. geplante Wohnbaufläche" aus. Das Gebiet liegt in Ortsmitte, unmittelbar südlich der vorhandenen Altbebauung entlang der Hauptstraße. Es wird begrenzt: im Norden durch die Grundstücks-Südgrenze der Altbebauung Hauptstraße, im Osten durch die Böhler Straße, im Süden durch die Straße "Am Dorfgraben" und im Westen durch die Alfons-Legner-Straße.

Im Gebiet sind unmittelbar nördlich der Straße "Am Dorfgraben" bereits 10 Wohngebäude vorhanden. Für einige andere Grundstücke des Gebietes liegen schon seit längerer Zeit Bauwünsche der Eigentümer vor, so daß sich die Notwendigkeit zur Gebietserschließung aus einer akuten Baulandnachfrage ergibt. Daneben ist die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes auch aus allgemeinen städtebaulichen Gründen erforderlich. Sie führt zu einer Besiedelung der z.T. großflächigen Gärten im Bereich der bereits bebauten Ortslage und damit zu einer städtebaulich gewünschten, angemessenen Siedlungsverdichtung im Altbaugbiet. Hierdurch ist es möglich, die Größe potentieller Neubaufflächen an den Ortsrändern, d.h. die Inanspruchnahme landschaftlicher Nutzflächen für Bauzwecke erheblich zu reduzieren.

Zur Zeit wird das Plangebiet als Garten- oder Ackerland genutzt, z.T. liegt es auch brach. Einige Grundstücke entlang der Hauptstraße ragen mit ihrem Gartenteil in die abgegrenzte Neubaufäche hinein. Soweit auf diesen Grundstücken noch eine landwirtschaftliche Nutzung besteht und rückwärtige Ausfahrten aus den Höfen vorhanden sind, sollen diese auch bei einer Baulanderschließung erhalten bleiben. Um die Existenz dieser Betriebe zu sichern, wird nördlich der Planstraße A und an der Alfons-Legner-Straße zwischen den Planstraßen A u. B ein "Dorfgebiet" mit überbaubaren Flächen für Neben-, Wirtschafts- u. Betriebsgebäuden ausgewiesen.

Um für die Erschließung und Bebauung des Gebietes gem. den allgemeinen Zielsetzungen die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

- 1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 3,95 ha. Die im Gebiet liegenden, bereits bebauten Grundstücksteile sind zusammen 0,85 ha groß, so daß die Brutto-Neubaufäche bei rd. 3,1 ha liegt.
- 1.3 Das Bauprogramm sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich 1- und 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser vor. Das entspricht den voraussichtlichen, künftigen Bauwünschen der Eigentümer in diesem Gebiet. Dabei werden auch die schon vorhandenen Wohngebäude berücksichtigt, die überwiegend 2-geschossig sind und bei denen die dazwischenliegenden Baulücken in der gleichen Art bebaut werden sollen, d.h. in Art, Maß und Gestaltung der vorhandenen Bebauung anzupassen sind.

Im nördlichen Bereich wird die Bebauung und der Grundstückszuschnitt weitestgehend auf die vorhandene, "gewachsene" Situation abgestimmt. So werden für die von der Hauptstraße nach Süden durchziehenden Gartengrundstücke die seitlichen Grundstücksgrenzen beibehalten und es wird jeweils eine zur Straße hin giebelständige Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Dadurch ist es möglich, in diesem Teilbereich ohne Baulandumlegung oder Grundstückstausch zu bauen. Außerdem kann die in diesem Gebietsteil z.T. noch vorhandene landwirtschaftliche Hofbewirtschaftung

so lange beibehalten werden, bis die Eigentümer selbst Umnutzungswünsche haben. Auf diese Weise läßt sich auch der vorgesehene erweiterte Bestandschutz am besten verwirklichen.

Die nördlichen Gebietsteile (nördlich der Planstraße A) umfassen einen Großteil der rückwärtigen Grundstücke der Hauptstraßenbebauung, die durch einen Wechsel zwischen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung sowie "normaler" Wohnnutzung gekennzeichnet ist. Diese Nachbarschaft und die stellenweise nach Süden in die Neubaufäche hineinragende landwirtschaftliche Nutzung erfordern in dieser Zone eine Ausweisung als "Dorfgebiet". Für den südlichen Bereich des Neubaugebietes wird dagegen eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

- 1.4 Zur Verkehrserschließung des Gebietes wird eine insgesamt 6,5 m breite Wohnstraße vorgesehen, die im Westen an die Alfons-Legner-Straße und im Osten an die Böhler Straße anbindet. Diese Ausbaubreite ergibt sich aus den Forderungen der Landwirte nach einer für landwirtschaftliche Geräte angemessenen Fahrbahn. Die davon nach Süden abzweigende Wohnstraße und die Stichstraßen erhalten Breiten von 5,5 m. Diese Profile reichen aus, um den relativ geringen zusätzlichen Ziel und Quellverkehr dieses Gebietes aufzunehmen. Die Straßen werden als "verkehrsberuhigter Bereich", d.h. als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Sie werden innerhalb des Gebietes mehrfach verschwenkt, um eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit zu erreichen.

Der vorhandene Fußweg, als kurze Verbindung zwischen der Straße "Am Dorfgraben" und der Hauptstraße im östlichen Teil des Baugebietes, wird unverändert beibehalten. Zusätzliche Fußwege sind nicht erforderlich, da die Zielpunkte (z.B. Schule, Läden) alle in zumutbarer Entfernung liegen und über die "verkehrsberuhigten" Straßen sicher erreicht werden können.

- 1.5 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene und zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz gesichert.
- 1.6 Durch die z.Zt. vorhandene Bewirtschaftung des Plangebietes als Nutz- und Hausgärten besteht eine meist punktartige, z.T. auch flächenhafte Begrünung der Flächen. Der Wegfall von Freiflächen bei einer Bebauung der Grundstücke und die zusätzliche "Versiegelung" des Bodens soll durch eine Bepflanzung sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich ausgeglichen werden. Dabei ergeben die meist aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und die stellenweise vorhandenen und weiterhin verbleibenden großen Grundstücke, einen relativ großen Anteil an ökologisch wirksamen privaten Freiflächen. Durch die an den Erschließungsstraßen vorgesehene Pflanzung von Einzelbäumen 1. u. 2. Ordnung wird zusätzlich eine punktartige Begrünung und damit eine optische Gliederung des Gebietes erreicht. Durch die Stellung dieser Bäume an den Knickpunkten der Straßen wird gleichzeitig der Straßenraum in optisch kurze Abschnitte unterteilt und damit die Sicht nach vorne begrenzt.

Sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Begrünungen werden heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorgeschrieben. Damit soll eine gestalterische Anpassung an die schon vorhandene Begrünung sowie eine spürbare kleinklimatische Wirkung erreicht werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen (ohne die vorhandenen Böhler-Straße, Alfons-Legner-Str. und die Straße "Am Dorfgraben) entstehen der Gemeinde Hochdorf-Assenheim voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 480.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BBauG	DM 520.000,--
	DM 1.000.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Hochdorf-Assenheim vom 1.8.1980 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von 10/100 , d.s. DM 100.000,--
=====

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist - je nach Erschließungsfortschritt- in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden, entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung, auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Baulandumlegung im gesamten Gebiet unter Beachtung der bereits ganz oder teilweise bebauten Grundstücke.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Genehmigung des Planes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den zeitlichen Vorstellungen der Grundstückseigentümer.

Hochdorf- Assenheim, den 16.5.1990

Ortsbürgermeister