Projekt Nr. 10 142 100

G E M E I N D E

D E T T E N H E I M

L A N D K R E I S K A R L S R U H E

1. Ä N D E R U N G D E S

B E B A U U N G S P L A N E S

"H A U P T- / D E T T E N H E I M E R S T R A S S E"

B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Projekt Nr. 10 142 100 8. Juli 1998

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Dettenheim im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms des Landes Baden-Württemberg ein örtliches Entwicklungskonzept für die Ortsteile Liedolsheim und Rußheim erarbeiten lassen. Dabei zeigte es sich, daß in einem Teilbereich des alten Ortskerns von Liedolsheim eine städtebauliche Neuordnung dringend geboten ist, um dem weiteren Zerfall der bestehenden Bausubstanz und der ungenügenden Nutzung dieses Bereichs entgegenzuwirken. Zur Verwirklichung dieses Zieles war es zunächst notwendig, eine Veränderungssperre zu erlassen, die in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans weitere nicht gewollte bauliche Entwicklungen in diesem Gebiet verhindern sollte.

Verknüpft mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs war die Überplanung des westlich angrenzenden Geländes, wodurch eine Abrundung des Ortsrandes erreicht wurde. Durch den vorliegenden Planentwurf sollen die vorhandenen und künftigen Nutzungen in Einklang gebracht werden und die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Um der steigenden Nachfrage nach zentral gelegenen Baugrundstücken wirksam begegnen zu können, ist der Bebauungsplan möglichst rasch zur Rechtskraft zu bringen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Graben-Neudorf - Dettenheim ist das Plangebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil von Liedolsheim und grenzt unmittelbar an den Ortskern an. Es umfaßt den Bereich zwischen der Dettenheimer Straße im Norden, der Hauptstraße im Osten, der Grundstücke Lgb. Nr. 247 und 249 im Süden und der Grundstücke Lgb. Nr. 3143/32, 3143/31, 3501, 3505/3, 3506/3, 5510, 5295, 5296 und 5297 im Westen.

2.2 Einfügung in überörtliche und örtliche Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Graben-Neudorf - Dettenheim ist das Plangebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen; der Bebauungsplan ist somit als weiterführende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das überplante Gebiet besteht ein am 05.10.1987 genehmigter Bebauungsplan dessen Planinhalt jedoch im Zuge der Baulandumlegung geändert werden mußte. Die wesentlichen Änderungen liegen in der Verbreiterung von Teilen der Erschließungsflächen von 3,00 bzw. 3,50 m auf 5,00 m und in der Erhöhung der Anzahl der Baugrundstücke.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet ist durchweg eben, wobei der westliche Teil des Geländes ca. 1 m niedriger liegt.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend 2-geschossig, wobei die offene Bauweise festgesetzt ist. Bedingt durch die ehemals überwiegend landwirtschaftliche Nutzung sind den an der Straße liegenden Wohnhäusern in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Scheunen zugeordnet. Durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft sind diese Scheunen zum großen Teil nicht mehr landwirtschaftlich genutzt bzw. gar nicht genutzt, sodaß die Bausubstanz in einigen Bereichen sehr schlecht ist und der Bebauungsplan deren Abbruch vorsieht.

Besonders im nordöstlichen Bereich gibt es verworrene Eigentumsverhältnisse und ungünstige Grundstückszuschnitte. Hinzu kommt die oftmals gänzlich fehlende selbständige Erschließung der Grundstücke, Überfahrtsrechte sind hier die Regel. Die Grundstücke sind überwiegend schmal und lang mit großem Nutzgarten. Die im westlichen Teil gelegenen, bislang unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden z. Z. als Grünland bzw. Streuobstwiese landwirtschaftlich genutzt.

Im bebauten Bereich entlang der Straßen herrscht Mischnutzung vor.

Die äußere Erschließung des bebauten Gebietes erfolgt derzeit in ausreichender Weise über das vorhandene Straßennetz, der landwirtschaftlich genutzte Grünlandbereich im Westen ist über die Privatgrundstücke erschlossen.

3. PLANUNG

3.1 Verkehr, Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des für eine Neubebauung vorgesehenen Teilbereichs des Plangebietes erfolgt von Nordwesten über den Erlenbuschweg.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Stichstraßen, für die ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen ist (niveaugleiche Verkehrsfläche ohne Gehwege). Eine Verbindung zur Hauptstraße ist vorhanden. Um Durchgangsverkehr von der Hauptstraße zum Erlenbuschweg, ausgenommen Fußgänger und Radfahrer, zu vermeiden wird im Verbindungsweg eine Sperre mittels beweglicher Pfosten vorgesehen.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Mischgebiet

Aufgrund der bestehenden Nutzung wird der Bereich entlang der Dettenheimer Straße und der Hauptstraße als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Der Möglichkeit der Kleintierhaltung wird dadurch Rechnung getragen, daß hierfür Ställe als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Kleinsiedlungen zulässig sind.

Die in diesem Bereich als störend wirkende Nutzung durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird ausgeschlossen. Im Mischgebiet ist zweigeschossige Bauweise möglich, wobei entsprechend der vorhandenen Bebauung auch an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden kann. Insgesamt soll der Charakter der offenen Bauweise erhalten bleiben, innerhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Höchstwerte.

3.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Der neu zur Bebauung vorgesehene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen, um der beabsichtigten Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Dabei ist 1-geschossige Bauweise vorgesehen, da dies den Bedürfnissen der Eigentümer entspricht und zudem aus städtebaulichen Gründen in Ortsrandnähe sinnvoll ist. Auch hier sind entsprechend dem ländlichen Charakter und den Bedürfnissen der Bewohner Ställe für Kleintierhaltung zulässig.

Durch die geplanten Grundstücksgrenzen und die Anordnung der Baukörper kann erreicht werden, daß allen Eigentümern wieder mindestens ein Grundstück zugeordnet wird, wobei jedes Grundstück jetzt eine selbständige Erschließung hat. Dies war eines der Ziele, die Anlaß für die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans waren.

3.3 Gestaltung

Um ein weitgehend einheitliches äußeres Erscheinungsbild des Baugebietes und insbesondere eine gute städtebauliche Einfügung in die bestehende Bebauung zu erreichen, werden entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften über Dachform, Dachneigung, Farben etc. im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ist zu erwarten, daß sich eine ausreichende Begrünung des Gebietes von selbst regelt, zumal versucht werden soll, den Obstbaumbestand soweit als möglich zu erhalten. Diese Zielsetzung wird unterstützt durch die Festsetzung von Pflanzgeboten zum Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen, wobei das Pflanzgebot von je einem Baum pro Baugrundstück als Mindestmaß zu verstehen ist.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden durch entsprechende Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtes Plangebiet	1,88	ha
Öffentliche Vekehrsflächen	0,13	ha
Anzahl der zum Bestand hinzukommenden Wohneinheiten	ca. 17	
Voraussichtliche Anzahl der hinzukommende Einwohner	ca. 50.	

5. KOSTEN- UND FINANZIERUNG

Die Erschließungskosten für das Baugebiet wurden ermittelt, sie betragen für

die Entwässerung	DM	215.000,00
die Wasserversorgung	DM	100.000,00
den Straßenbau	DM	300.000,00

Es steht noch nicht fest, ob ein Teil der Maßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführt und im Rahmen eines städtebaulichen Erneuerungsprogrammes (Landessanierungsprogramm) gefördert wird.

Die Finanzierung hat im übrigen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch zu erfolgen.

6. DURCHFÜHRUNG UND REALISIERUNG

Es wird eine mittelfristige Realisierung der Neuordnung und Bebauung angestrebt. Hierbei spielt auch eine Rolle, ob die Durchführung in einem Sanierungsverfahren erfolgen kann.

Die Bereitschaft der Eigentümer ist vorhanden, sodaß mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine Umlegung geschaffen werden kann.

Dettenheim, 24. Feb. 1999

GEMEINDE DETTENHEIM

.....

(Seitz, Bürgermeister-Stellvertreter)