

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " RÄDERWEG " der GEMEINDE HASSMERSHEIM,
ORTSTEIL HASSMERSHEIM

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE:

Hassmersheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis.

Die Gemeinde Hassmersheim setzt sich aus den Ortsteilen Hassmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach zusammen.

Der Gemeindebereich liegt an der Grenze zwischen Kraichbau und Bauland. Mit seinen Ortsteilen hat Hassmersheim mit Stand vom 31.03.1979, 4.157 Einwohner.

Mit der Gemeinde Hüffenhardt bildet Hassmersheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hassmersheim.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN:

Landesentwicklungsplan:

Nach der Aussage des Landesentwicklungsplanes liegt Hassmersheim auf der Entwicklungsachse Heilbronn-Mosbach, über die folgendes ausgesagt ist:

" Es sind in der Entwicklungsachse Heilbronn-Mosbach die gewerbliche Wirtschaft weiter zu entwickeln und die Siedlungsverdichtung so zu lenken, daß nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden. Die Verdichtung um Heilbronn setzt sich im Neckartal bis etwa zur Elzmündung fort. Wegen diesen günstigen Ansätzen im Einflußbereich der Oberzentren Heidelberg und Heilbronn ist hier in Zukunft mit einem weiteren Wachstum an Bevölkerung und Wirtschaftskraft zu rechnen; wie in dem in der Region Franken gelegenen Abschnitt des Neckartales ist daher auch hier der voraussehbare Verdichtungsprozeß so zu lenken, daß die Vorteile der Flußlandschaft erhalten bleiben."

Regionalplan:

Im Entwurf des Regionalplanes vom Februar 1979 ist der Ortsteil Hassmersheim als Kleinzentrum ausgewiesen. Auf Grund eines relativ starken Gewerbebesatzes gilt Hassmersheim als teilraumbedeutsamer Gewerbestandort. Zur Bevölkerungsentwicklung sagt der Regionalplan aus, daß der natürliche Bevölkerungsrückgang durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

Flächennutzungsplan:

Für die Gemeinde Hassmersheim ohne die Ortsteile Neckarmühlbach und Hochhausen liegt aus den 60-iger Jahren ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hassmersheim hat die Aufstellung eines neuen gemeinsamen Flächennutzungsplanes für alle Ortsteile beschlossen. Im Zuge dieser Neuaufstellung wird der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hassmersheim überarbeitet und neu aufgestellt. Hierbei hat sich gezeigt, daß die im genehmigten Flächennutzungsplan Hassmersheim gemachten Aussagen über Planziele und Flächenbedarf weitgehend zugetroffen haben und bei der Neubearbeitung bzw. Fortschreibung nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden müssen.

In der Gemeinde Hassmersheim wurde die Attraktivität des Ortes als Gewerbestandort frühzeitig erkannt und bereits in der ersten Flächennutzungsplanung großzügige gewerbliche Flächen ausgewiesen.

Die durch diese Entwicklung eingesetzte Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Hassmersheim dürfte auch weiterhin anhalten.

Gegenüber dem zur Zeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist in einigen Bereichen die festgesetzte Nutzung der tatsächlich vorhandenen anzupassen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans, die parallel zum neuen Flächennutzungsplan erfolgt, wurden die Nutzungen entsprechend korrigiert. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan ist mit diesen Festsetzungen identisch.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Die Überarbeitung der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Am Räderweg" u. Änderung "Am Räderweg" wurde erforderlich, da die im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen nicht der tatsächlich vorhandenen Nutzung entspricht. Das gesamte Plangebiet war ursprünglich als Allgemeines Wohngebiet festgelegt, obwohl bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung andere Nutzungen anzutreffen waren. Im Rahmen der Behördenbesprechung wurde vereinbart, hier ein gezontes Dorfgebiet vorzusehen. Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen wird die Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. BEDARFSERMITTLUNG:

Da das Baugebiet nahezu vollständig bebaut ist und nur noch 3-4 Baulücken aufweist, erfolgt keine rechnerische Überprüfung des Bedarfes.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE:

Durch diesen Bebauungsplan werden der genehmigte Bebauungsplan "AM RÄDERWEG" und die Bebauungsplanänderung "Am Räderweg" aufgehoben. Die Aufhebung der Pläne wird aus den in Kapitel 3 ersichtlichen Gründen erforderlich. Die aufgehobenen Flächen werden im Bebauungsplan "Räderweg" neu festgesetzt.

6. LAGE DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Hassmersheim und grenzt an das bestehende Dorfgebiet an. Am südlichen Rand des Baugebietes verläuft die Theodor-Heuss-Straße. Westlich an das Baugebiet grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Nördlich schließt sich der Bebauungsplan "Nord I" mit Allgemeinem Wohngebiet und östlich der Bebauungsplan "Plattenweg" mit Mischgebietszonen an.

Die Höhenlage des Baugebietes reicht von 142,00 - 149,00 m ü. NN.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 10,98 ha, wobei auf bebaubare Flächen 9,55 ha entfallen.

Auf öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen entfallen 1,43 ha, was etwa 13 % des Bruttobaulandes entspricht.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSARTEN UND GRUNDSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN :

Im Plangebiet sind als Nutzungsarten das Allgemeine Wohngebiet (WA), das Dorfgebiet (MD) und das Mischgebiet (MI) festgesetzt. So wurden die landwirtschaftlichen Anwesen im Plangebiet als MD-Zonen ausgewiesen und die teilweise gewerblich (nicht störende Betriebe) genutzten Flächen entlang der Theodor-Heuss-Str. als Mischgebiet festgesetzt.

Im gesamten Planungsgebiet sind max. 2-3 Vollgeschosse zugelassen. Die Firsthöhe wird durch Höhenangaben bezogen auf den Fußboden des Erdgeschosses begrenzt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet ist auf max. 0,4, die Geschossflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt. Im Bereich des Mischgebiets entlang der Theodor-Heuss-Straße mußten wegen bereits bestehender Bebauung diese Werte bei den Flurstücken 354 - 357/1 auf GRZ 0,5 und GFZ 1,2 angehoben werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche, die als Reservefläche für ein Kirchen- und Gemeindezentrum vorgesehen ist.

Hier ist keine Festlegung der Gebäudestellung vorgenommen worden, um weitgehende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten. Ein eventueller Kichturmbau wurde von der getroffenen Höhenfestsetzung ausgenommen.

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Höhenlage des Baugebietes von 142,00 - 149,00 m ü. NN.

Gesamtfläche des Plangebietes: 10,98 ha

Davon ab:

Verkehrsfläche: 1,36 ha

Verkehrsgrün: 0,01 ha

Öffentl. Grün (Kriegerdenkmal) 0,07 ha

Es verbleibt eine bebaubare Fläche von
insgesamt: 9,55 ha

=====

Diese teilt sich auf in :

- Öffentliche Gemeinbedarfsfläche (Kirchengrundstück) 1,35 ha
- Allgemeines Wohngebiet 4,99 ha
- Dorfgebiet (MD₁) 0,88 ha
- Mischgebiet 2,34 ha

Anzahl der Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet: 71

Anzahl der Wohneinheiten (1 Bauplatz=1 WE): 71 WE

Durchschnittliche Bauplatzgröße: 703 qm

Angenommene Belegungsdichte im Wohngebiet: 3 EW/WE

Daraus resultierende Belegungsdichte je ha Nettobau-
land:

$$\frac{71 \text{ WE} \times 3 \text{ EW/WE}}{4,99 \text{ ha}} = 42,6 \text{ EW/ha Nettobauland}$$

Der Grundstückszuschnitt kann noch als günstig angesehen werden, da der im Bauflächenerlaß vorgesehene Richtwert für die Belegungsdichte von Wohngebieten im ländlichen Raum von 45 EW/ha Bruttobauland für Kleinzentren nahezu erreicht werden konnte.

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Im Bebauungsplan befindet sich eine öffentliche Grünfläche an der Wegegabel zwischen Industriestraße und Ehrenmalstraße auf der sich das Kriegerdenkmal befindet. Sonstige öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet nicht vorhanden. Die Begrünung des Baugebietes ist durch den vorhandenen Baum- und Gebüschbewuchs innerhalb der Baugrundstücke gesichert. Besondere grünordnerische Maßnahmen sind im Baugebiet nicht erforderlich. Die ausgeprägten Obstbaumgrundstücke zwischen Dreispitzweg und Räderweg auf den Grundstücken 1028 - 1031 sind als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Nachdem sich hier auch landwirtschaftliche Nutzung befindet dürfte der Erhalt dieser Obstbaumgruppen gesichert sein.

10. IMMISSIONSSCHUTZ:

Durch die abgestufte Festsetzung von Wohn- und Dorfgebietsbauflächen im Bebauungsplan dürften Immissionen, die über das zulässige Maß hinausgehen, nicht auftreten. Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

11. ERSCHLIESSUNG:

Die Ver- und Entsorgung, sowie verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes ist durch die bereits vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt durch ein nahezu rechtwinklig aufgebautes Straßensystem, daß an 4 Punkten an die übergeordnete Straße (Theodor-Heuss-Straße) anbindet. Die Straßenbreiten betragen durchweg 5,5 m, wobei die Ehrenmalstraße als HAUPTerschließer eine Breite von 6,00 m aufweist. Die vorhandenen Gehwege haben eine Breite von 1,0 m bzw. 1,5 m. Dort, wo keine Gehwege vorhanden sind, sind weitgehend schmale Schrammborde angelegt.

Öffentliche Parkplätze innerhalb des Planungsgebietes können nicht mehr geschaffen werden, da die Bodenordnung bereits abgeschlossen ist und bei der ursprünglichen Planung solche nicht vorgesehen waren.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an das vorhandene Wasserversorgungsnetz. Wassermenge und Wasserdruck sind ausreichend.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an das örtliche Kanalnetz gesichert. Der Entwurf der Ortsentwässerung von Hassmersheim wird im Zusammenhang mit der Projektbearbeitung für die Kläranlage z.Zt. überarbeitet. Die anfallenden Abwässer können über die Gemeindekanäle der geplanten Kläranlage zugeführt werden. Die Kläranlage Hassmersheim wird voraussichtlich Ende 1981 in Betrieb gehen, sodaß dann die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet sein wird.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Freileitungsnetz.

Die Bodenordnung des Baugebietes ist abgeschlossen. Der beim Ausbau der Anschlußstrecke A-B im Zuge der Ehrenmalstraße erforderliche Grunderwerb wird im Rahmen von Meßbriefverfahren durchgeführt werden.