

GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. Bergstraße

BEBAUUNGSPLAN "ENDWEG I"

B E G R Ü N D U N G

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Hirschberg, Ortsteil Leutershausen, hat sich in den letzten Jahrzehnten sowohl östlich der B 3 im Hangbereich als auch westlich der B 3 in der Rheinebene vollzogen. Die im Laufe der Jahre erschlossenen Wohngebiete sind jetzt, bis auf einige Baulücken, bebaut. Wegen der kontinuierlichen, in letzter Zeit sprunghaft gestiegenen Nachfrage nach Baugelände ist die Gemeinde gehalten, weitere Wohnbauflächen bereitzustellen und durch Bebauungspläne planungsrechtlich zu sichern.

Eine für die Abrundung der Gemeinde im Osten geeignete größere Baufläche liegt in den Gewannen "Endweg" und "Hühl". Sie ist z. Zt. lediglich durch einige gestreut liegende, 1- und 2-geschossige Wohnbauten besiedelt und wird überwiegend als Garten- oder Rebfläche genutzt. Eine zunehmende Zahl an Grundstücken liegt brach.

Die Bebauung des nach Osten ansteigenden Geländes wird bereits seit längerer Zeit diskutiert, sie ist aber wegen der Lage am Hang und östlich des eng bebauten Ortskerns nicht unumstritten. Die Gemeinde hat daher zur Lösung der bei der Planung und Durchführung anstehenden Probleme mehrere Fachbüros eingeschaltet, die sich detailliert mit Fragen der Klimaökologie, der Grünordnung und des Verkehrs befaßt haben. Diese Gutachter haben generell die Bebaubarkeit der vorgesehenen Flächen, allerdings unter bestimmten Auflagen, bejaht.

Das Plangebiet Endweg-Hühl ist im 1983 genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Das insgesamt verfügbare rd. 8,0 ha große Plangebiet wird jedoch aus planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen in drei Teilflächen unterteilt. Für den nördlichen Teilbereich, das Gebiet "Hühl", wird ein eigener Bebauungsplan aufgestellt. Für das beiderseits des Endweges gelegene rd. 6,6 ha große Teilgebiet liegen ebenfalls akute Bauwünsche vor, so daß auch für diesen Bereich die Bearbeitung verbindlicher Planfestsetzungen erforderlich ist. Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg hat daher für den Teilbereich "Endweg" die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB, unterteilt in die Bereiche "Endweg I" und "Endweg II", beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet "Endweg I" liegt östlich des alten Ortskerns von Leutershausen. Es umfaßt den westlichen Teil der im Hangbereich für eine Bebauung vorgesehenen Entwicklungszone.

Das Baugebiet wird im Norden durch einen charakteristischen, landschaftstypischen Hohlweg (die Steig) und im Süden von der vorhandenen Bebauung entlang des Staudenbergweges begrenzt. Die Grenze im Westen wird durch

die Wohnbauten östlich des Burgweges, die Grenze im Osten durch eine dem Geländeverlauf angepaßte Linie ca. 150 m östlich des Burgweges gebildet. Der von West nach Ost ziehende Endweg, der z.Zt. als Wirtschaftsweg zu den landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücken und dem im Osten anschließenden Waldgebiet sowie als Zufahrt zu sieben im Gesamtgebiet vorhandenen Wohngebäuden dient, liegt annähernd in der Mitte des Plangebietes.

Der Bereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von rd. 3,7 ha.

Der niedrigste Punkt des Plangebietes liegt am Burgweg bei einer Höhe von rd. 144,0 m, am Staudenbergweg bei rd. 141,0 m ü.NN. Das Gelände steigt nach Osten bis zu einer Höhe von ca. 165,0 m ü.NN. an.

1.3 Klimaökologische Situation (aus: Klimaökologische Analyse... von Dr.R.Seitz, Juni 1990)

Um sicherzustellen, daß die neue Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Gebiet selbst und/oder im angrenzenden, bereits bebauten Altort haben wird, hat die Gemeinde eine "Klimaanalytische Analyse... unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens" erstellen lassen. Dabei sollte u.a. geprüft werden, ob wegen evtl. klimatischer Auswirkungen Forderungen an die Gebäudestellung und -höhe gestellt werden müssen.

Die Analyse hat folgendes ergeben (nachstehend gekürzter Textauszug):

"Die Lage der Gemeinde Hirschberg in verschiedenen Landschaftsräumen (Rheinebene und Hangzone) hat differenzierte Klimaverhältnisse zur Folge, die sich sowohl in der thermischen Situation als auch im Ventilationsgeschehen ausdrücken. Typisch sind die am Tag starke Erwärmung im Bereich der Bebauung und die Ausbildung stabiler Luftschichtung (Bodeninversionen) nach Sonnenuntergang mit intensiver Kaltluftproduktion vegetationsbedeckter Flächen. Sowohl bei Tag als auch bei Nacht stellen sich relief- und flächennutzungsbedingt in der Oberflächentemperatur und Lufttemperatur Unterschiede ein, wobei zur Zeit der nächtlichen Abkühlungsphase zwischen kühlestem und wärmsten Bereichen Temperaturunterschiede bis 7° C auftreten können. Hohe Tagesamplituden der Lufttemperatur (Unterschied zwischen Temperaturmaximum und Temperaturminimum) in der Rheinebene und ausgeglichenerer Temperaturverlauf im Bereich der mittleren und höheren Hanglagen weisen auf die Zusammenhänge Ventilation - Lufttemperatur hin. So führt z.B. die verminderte Ventilation in den tiefer eingeschnittenen Tälern und in dicht bebauten Bereichen am Tag zu Wärmestaus mit erhöhter Schwüle, die bei Nacht... unterschiedlich rasch abgebaut werden können.

Die mittleren Hanglagen stellen sich sowohl thermisch als auch hinsichtlich der Ventilation günstig dar. Ausgedehnte, flächenhafte Bebauung ohne Berücksichtigung des ortsspezifischen Strömungsgeschehens wird sich negativ auf die klimaökologischen Funktionsabläufe über die Hangzone hinaus in der Übergangszone zur Ebene auswirken, da sich über die an den Odenwaldhängen und auf den Hochflächen entstehende Kaltluft eine Ventilationsfunktion für die Ebene ergibt."

"Besonders in den Übergangsjahreszeiten und im Sommer tragen lokale Luftströmungen, deren Existenz auf die Kaltluftproduktion der Freiräume (auf Hochflächen, Hängen und in Tälern) und die Kaltluftbewegung über Hänge, Hangeinschnitte und in Tälern zurückzuführen ist, in hohem Maße zur Ventilation der gesamten Gemarkungsfläche bei. Da diese lokalen Luftzirkulationen nur begrenzte horizontale und vertikale Reichweite entwickeln, in ihrer Gesamtfunktion aber das Ventilationsgeschehen bei windschwachen, austauscharmen und zu bioklimatische/luftthygienischer Belastung neigenden Wetterlagen wesentlich bestimmen, ist dem Erhalt ihrer Entstehungsgebiete und bevorzugten Zugbahnen besondere Beachtung zu schenken".

"Neben den kleinräumigen Lokalströmungen entwickelt sich nach Sonnenuntergang bei lokalklimatisch relevanten Wetterlagen eine für den Steilabfall des Odenwaldes typische östliche Regionalströmung höherer Geschwindigkeit, die zur intensiven Ventilation des Ortsteils Leutershausen beiträgt. Diese Regionalströmung dringt auch in dichtere Bebauung ein."

"Der hohe Vegetationsanteil in der Bebauung außerhalb des Ortskerns wirkt sich thermisch und luftthygienisch günstig aus."

"Infolge der geringen Ausdehnung der Bebauung ... ist auch bei Schwachwind-situationen eine Durchlüftung des Ortes über die angrenzenden Freiräume möglich, dennoch sind in Teilbereichen der Bebauung bereits deutlich geringere Strömungsgeschwindigkeiten festzustellen."

"Über die Hangzone im Bereich Endweg entwickelt sich eine breit angelegte Hangabströmung, die ... auf die aus der oberen Hangzone zuströmende Kaltluft zurückzuführen ist. Diese wird häufig von einer vertikal mächtigeren östlichen Regionalströmung überlagert, die einen zusätzlichen Bewegungsimpuls auf die lokale Hangkaltluft ausübt. Dies hat zur Folge, daß der Bereich Endweg sehr gut ventiliert wird, was sich auch noch in der bestehenden Bebauung westlich der Obergasse auswirkt. Um diese Positiveffekte zu erhalten, sind bei baulichen Erweiterungen im Bereich Endweg klimaökologisch relevante Maßnahmen zu berücksichtigen."

"Die Bebauung sollte so angelegt werden, daß sie im bodennahen Luftraum durchströmt werden kann, das erfordert entsprechende Gebäudeabstände. Reihenhäuser oder langgestreckte Baukörper parallel zum Hang sind zu vermeiden. Es sollte eine lockere Bebauung angestrebt werden, wobei die GRZ den Wert von 0,3 nicht überschreitet."

"Der Endweg sollte als breitere Freizone ausgebildet werden."

"Zum Abbau thermischer Negativeffekte, die sich durch die Versiegelung von Oberflächen und durch die Baukörper ergeben, sind grünordnerische Maßnahmen zu berücksichtigen. So sollte in den Straßenräumen höhere Vegetation angelegt werden, die jedoch für die zuvor erwähnten Hangströmungen durchlässig bleiben muß".

"Die Bebauung Endweg sollte nicht über die am Staudenbergweg bestehenden Gebäude hinaus in das Staudenbachtal und die darüber liegende Hangzone nach Süden ausgedehnt werden."

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauGB festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der Situation bei der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung entlang des Burgweges und den Festsetzungen im nördlich gelegenen Neubaugebiet "Hühl". Eine Ausweisung als "Reines Wohngebiet" ist nicht angebracht, da der Endweg als Zufahrt zum östlich anschließenden Erholungsbereich und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen dient und daher von dort Immissionen nicht ausgeschlossen werden können.

Die im Gebiet vorhandenen 1- und 2-geschossigen Wohngebäude stehen auf meist großen Grundstücken in offener Bauweise. Die geplanten Neubauten werden aus gestalterischen, klimaökologischen und grünordnerischen Gründen ebenfalls in offener Bauweise vorgesehen, wobei der überwiegende Teil als Einzelhäuser, der kleinere Teil als Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden soll. Der Forderung nach Sicherstellung einer Durchlüftung des Gebietes wird damit ausreichend Rechnung getragen. Die Baugrundstücke werden im Vergleich zum Bestand allerdings deutlich kleiner ausgelegt, um der allgemeinen Zielsetzung nach einem "sparsamen Umgang mit Grund und Boden" zu entsprechen.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wird auf die Lage des Gebietes an einem nach Westen und Süden geneigten Hang Rücksicht genommen. Im gesamten Gebiet Endweg I u. II beträgt die Höhendifferenz ca. 37 m. Auf den einzelnen Baugrundstücken treten Neigungen von i.M. 10 - 15 % auf. Die Neubauten werden daher überwiegend parallel zu den Höhenlinien gestellt und als "Hangtypen" festgesetzt, so daß bergseitig nicht mehr als 1 Vollgeschoß, talseitig überwiegend max. 1½-Geschosse = (1 geschossig zzgl. Kniestock mit Dachausbau), zum kleineren Teil maximal 2 Vollgeschosse gebaut werden dürfen. Die Höhen werden dabei durch Maximalhöhen "über dem gewachsenen Boden" angegeben, so daß eine gestalterisch und klimatisch störende Abweichung von dieser Höhenfestsetzung, z.B. durch Bodenauffüllungen, nicht möglich ist.

Eine 2-Geschossigkeit auf allen Gebäudeseiten ist z.Zt. schon bei einigen Altbauten gegeben, sie wird bei der Neuplanung lediglich bei den quer zum Hang stehenden Reihenhäusern im westlichen Teilbereich zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird z.T., d.h. bei größeren Grundstücken, unterhalb des nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes mit 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt, so daß dort, entsprechend der seit Januar 1990 gültigen neuen Baunutzungsverordnung, eine "Versiegelung" von maximal 30 - 45 % der Grundstücksfläche zulässig ist. Damit soll der ökologisch und landschaftlich besonderen Situation in diesem Gemarkungsbereich Rechnung getragen werden.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt. Diese Festsetzung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Ziff. 6 des Baugesetzbuches. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die zu dieser Festsetzung führen, liegen gleichfalls in der klimaökologischen Situation, die eine Bebauung zwar nicht ausschließt, aber eine Beschränkung auf kleinere Baueinheiten, d.h. eine Anpassung an die kleinräumliche Landschaftsstruktur erfordert.

Im Gebiet Endweg I ist der Bau von ca. 70 neuen Wohnungen möglich. Sie verteilen sich voraussichtlich auf die einzelnen Haustypen wie folgt:

1-geschoss. Einzelhäuser und Hangtypen	31 Grdstck. x 1,5 WE =	47 WE
Doppelhäuser als Hangtypen	12 " =	12 WE
2-gesch.Reihenhäuser und 2-gesch.Hangtypen	11 " =	11 WE
	<u>zusammen 54 Grundstücke</u>	<u>= 70 WE</u>
vorhandene Altbauten	6 " x 1,5 WE =	9 WE
	<u>insgesamt 60 Grundstücke mit</u>	<u>79 WE</u>

Bei einer geschätzten mittleren Wohnungsbelegung mit 3,0 Personen ergibt sich eine voraussichtliche Personenzahl von rd. 235 bzw. eine Wohndichte von rd. 60 Personen je ha Brutto-Wohnbau land.

1.5 Städtebauliche Gliederung

Die städtebauliche Gliederung wird durch die Lage des Gebietes an einem nach Osten ansteigenden Hang und die u.a. davon abhängige Führung der Erschließungsstraßen bestimmt. Die Wohngebäude werden der Geländesituation angepaßt. Sie staffeln sich im allgemeinen so übereinander, daß einem Großteil der künftigen Bewohner der Blick in die Rheinebene über die jeweils talabwärts liegenden Nachbargebäude hinweg gegeben ist.

Der überwiegende Teil der geplanten Gebäude wird traufständig, d.h. parallel zum Hang gestellt. Besonders wichtig ist das für den südlichen Teilbereich oberhalb des Staudenbergweges, da hier die Forderung des Ökologen nach Freihaltung vorhandener Kaltluftbahnen (aus dem Staudenbachtal) besteht und keine quer zur Fließrichtung stehenden Gebäude zulässig sind.

Im gesamten Gebiet werden bei der Gebäudeanordnung die nachts auftretenden östlichen Windrichtungen berücksichtigt, damit die Durchlüftung des Gebietes und der darunter liegenden Altbebauung weiterhin gegeben ist. Es werden daher überwiegend kleinflächige Neubauten, meist als Einzelhäuser, vorgesehen, so daß der Luftdurchfluß zwischen ihnen nicht gestört wird. Die Reihenhausezeilen am westlichen Gebietsrand werden aus dem gleichen Grund quer zum Hang gestellt.

Insgesamt führt die Berücksichtigung der topographischen Situation zu einer aufgelockerten Bebauung mit einer nach wie vor starken Durchgrünung.

1.6 Verkehr

Nach den Vorschlägen und Berechnungen des eingeschalteten Fachbüros für Verkehrsplanung werden die Neubaugrundstücke in den Teilgebieten Endweg I und II über eine das Gebiet in weitem Bogen durchziehende Wohnsammelstraße erschlossen. Sie wird mit dem bestehenden Straßennetz sowohl im Westen - über den auszubauenden Endweg - als auch im Süden - am äußersten westlichen Ende des Staudenbergweges - mit dem Burgweg verbunden. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an zwei Punkten hat sich als notwendig erwiesen, um den durch die Neubebauung zusätzlich auftretenden Ziel- und Quellverkehr auf mehrere Zufahrten zu verteilen und nicht, wie bei früheren Planungen beabsichtigt, ausschließlich auf den Endweg zu konzentrieren. Beide Zufahrten zum Gebiet, der Endweg und die neue Straße vom Staudenbergweg her, haben die gleiche Verkehrsbedeutung und erhalten mit 5,5 m Fahrbahnbreite das gleiche Ausbauprofil. Auch die Steigung beider Straßen

wird mit 12 - 15 % annähernd gleich sein. Sie entspricht weitestgehend der Steigung, die im Endweg auf einigen Teilstrecken bereits besteht.

Die Wohnsammelstraße erhält aus Gründen der Verkehrssicherheit beidseitige Gehwege und auf Teilstrecken einseitig eine Parkspur.

Von dieser Haupt-Verkehrsachse zweigen mehrere kurze Stichstraßen zur Erschließung kleiner Wohnquartiere ab (im Gebiet Endweg I die Planstraßen B und D). Wegen des meist geringen Verkehrsaufkommens werden diese Straßen mit einer Gesamtbreite von lediglich 4,85 m und als "Mischverkehrsflächen", d.h. ohne Untergliederung in Fahrbahn und Gehwege, vorgesehen. Damit kann gleichzeitig eine Minderung der Fahrgeschwindigkeiten erreicht und der Umfang der im Gebiet versiegelten Flächen reduziert werden.

Öffentliche Parkplätze sind bei der Einfahrt in's Gebiet, am Schnittpunkt Burgweg/Endweg ausgewiesen. Hier können die Fahrzeuge der Neubürger abgestellt werden, falls bei extremen Wetterlagen die Zufahrtsstraßen zeitweilig wegen Schnee oder Eis nicht befahrbar sind. Für Fahrzeuge von Besuchern sind die Parkplätze gedacht, die als Randstreifen im mittleren und oberen Teil der Sammelstraße und jeweils am Ende der Stichstraßen liegen. Im übrigen müssen die Kraftfahrzeuge aber jeweils auf den einzelnen Grundstücken abgestellt werden, da die Fahrbahnen aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen schmal gehalten werden und für ein längeres Parken nur bedingt geeignet sind.

Von den Stichstraßen ausgehend sind jeweils Gehwege vorgesehen, die für die nicht motorisierten Bürger kurze Wege zur Ortsmitte ergeben. Eine besonders wichtige, d.h. sehr kurze Wegverbindung verläuft vom nördlichen Teil des Plangebietes bis zur "Steig". Zum Burgweg hin wird ein Geländestreifen für einen späteren Wegebau reserviert. Der Endweg ist im mittleren Bereich künftig nur noch für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr vorgesehen.

1.7 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Entsorgung der Abwässer soll durch Verlängerung des vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungsnetzes erfolgen. Für die Bebauung am südlichen und westlichen Gebietsrand ist jeweils am tiefsten Punkt der Grundstücke ein Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer erforderlich, um hier die Führung eines Sammelkanals rechtlich abzusichern.

1.8 Grünordnung (Prof. Dr. Miess)

Das Plangebiet umfaßt eine nach Nordwesten bis Südwesten geneigte Hangpartie der Vorhügelzone der Bergstraße. Das im Untergrund anstehende Grundgestein ist von einer mehrere Meter mächtigen Lößauflage überdeckt, die das Ausgangsmaterial für einen fruchtbaren Boden mit einer guten Wasserkapazität darstellt. Wärmeklimatisch gehört die Bergstraße zu den thermisch bevorzugtesten Lagen der Bundesrepublik, entsprechend sind Wein und Obstbau die bevorzugt angebauten Kulturen, wobei das engere Planungsgebiet überwiegend durch Weinbau genutzt wird. Etwa 2 % der Flächen sind brachgefallen.

Die intensiv genutzten Rebflächen sind durch das nahezu flächendeckende Vorkommen der Sternmiere als ausgesprochenem Stickstoffzeiger gekennzeichnet. Als Stickstoffzeiger kommen hinzu: Labkraut, Brennessel, einjähriges Rispengras, Nachtschatten, Bingelkraut, Fuchsschwanz und Giersch. Die

sonst vorkommende Wildkrautflora enthält ausschließlich überall vorkommende Trivialarten. In den Rebflächen fehlen meist die Bäume. Diese sind überwiegend auf Gartengrundstücke bzw. vereinzelt Ackerparzellen beschränkt. Als Baumart überwiegt die Süßkirsche. Auch auf den Brachflächen finden sich Stickstoffzeiger. Als Magerkeitszeiger wurde nur an einer Stelle der Majoran gefunden. Seltene oder gefährdete Arten konnten an keiner Stelle kartiert werden. Dagegen ist das massenhafte Auftreten der Goldrute auf vielen Brachflächen erkennbar. Als konkurrenzloser "Einwanderer" verdrängt sie mit der Zeit alle Wildkräuter und ist nur schwer wieder zurückzudrängen.

Die nordöstliche Abgrenzung des Plangebietes bildet ein für Lößlandschaften charakteristischer Hohlweg, dessen Erhaltung und Pflege zwingend geboten ist. Vor allem bedarf der Gehölzaufwuchs der ergänzenden Nachpflanzung mit heimischen Gehölzen und der Beseitigung der zahlreichen Robinien, die nicht nur zur Anreicherung mit Stickstoff beitragen, sondern auch anderen Gehölzaufwuchs verdrängen. Als deutliche Stickstoffzeiger treten Holunder, Brennessel, Giersch, Schöllkraut und Ampfer auf. Dies ist vor allem durch die Nutzung der Hohlwegböschungen als "Deponie" für Gehölzschnitt und andere Gartenabfälle begründet. Gravierende Schäden entstanden durch die Ablagerung von Baugrubenaushub. An diesen Eingriffen ist erkennbar, daß zumindest von den Angrenzern die morphologisch-ökologische Bedeutung des Hohlweges nicht erkannt wird. Durch entsprechende Information soll entsprechende Abhilfe geschaffen werden. Zur Erhaltung des Hohlwegcharakters ist es außerdem erforderlich, die Sohle nicht zu befestigen und die Funktion als Fußweg und Zugang zur freien Landschaft zu erhalten.

Entsprechend der thermischen Bevorzugung der Bergstraßen-Landschaft gilt der frühe Blühaspekt als besonderes Merkmal der Hügelzone. Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Gartengrundstücken umfassen daher überwiegend Kern- und Steinobsthochstämme, ergänzt durch den für das Wein- klima charakteristischen Walnußhochstamm.

Die Pflanzungen dienen durch Schattenbildung und Verdunstungsleistung zugleich der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, so daß dieses in seiner Ausprägung weniger abhängig von der Frischluftzufuhr aus Nachbarklimaten ist.

Gegenüber Neupflanzungen soll die Erhaltung von Bäumen bevorzugt werden. Zu erhalten sind (außerhalb der Baufenster) alle hochstämmigen Bäume mit einem Stammdurchmesser > 16 cm. Soweit Bäume innerhalb der Baufenster beseitigt werden müssen, werden Ersatzpflanzungen als Hochstämme (Stammumfang mindestens 14-16 cm) vorgeschrieben.

Begründet werden die Festsetzungen von Baumpflanzungen sowohl gestalterisch - Einfügung der Bauten in die Landschaft - als auch ökologisch - Nahrungs- und Brutplatz insbesondere für die Avifauna - als auch klimatisch - Mikroklimasanierung innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die Anordnung von hochragenden Bäumen entlang der Wohnsammelstraße und der Stichstraßen führt zu einem wichtigen städtebaulich-gestalterischen Effekt, da hierdurch die Neubaufäche "gekammert", d.h. das relativ großflächige Gebiet in kleinere Einheiten gegliedert wird und sich gleichzeitig eine Grundbegrünung innerhalb des öffentlichen Raumes ergibt, die durch Pflanzaufgaben für die privaten Baugrundstücke ergänzt wird. Die ökologisch wirksame Begrünung des Gebietes wird damit gegenüber dem heutigen Bestand deutlich verstärkt.

Ein Kinderspielplatz für dieses Neubaugebiet wird am Ostrand des Gebietes, am Endweg, d.h. am Übergang von den künftig bebauten Bereichen zur freien Landschaft angeordnet. Die gewählte Randlage bietet sich an, um die Zahl der Baugrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft aus Immissionsgründen möglichst klein zu halten - aber auch, um gebietsfremden Kindern an der Nahtstelle zum östlich angrenzenden Naherholungsgebiet ein Spielen zu ermöglichen. Darüber hinaus besteht schon heute ein Spielplatz am anderen, dem südwestlichen Gebietsrand, an der Ecke Burgweg/Staudenbergweg, von dem auch die südlich und westlich angrenzenden, bereits früher erschlossenen Wohngebiete bedient werden.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB haben die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen und dabei zu prüfen, ob Schutzmaßnahmen, insbesondere solche zur Reinhaltung der Luft, notwendig und möglich sind.

Das Plangebiet liegt an einem nach Osten hin ansteigenden Hang, an dem sich tagsüber die westlichen Winde stauen und von dem nachts und in umgekehrter Richtung Hangabwinde über und durch die Altbaugebiete abfließen. Eine Verunreinigung der Luft durch Emissionen, hervorgerufen durch Brennstoffe der Gebäudeheizungen, hätte daher Gesundheitsgefährdungen und eine erhebliche Minderung der Wohnqualität zur Folge.

Um diese Gefahren von vorneherein zu vermeiden, schließt die Gemeinde die Verwendung von flüssigen und festen Brennstoffen aus, sofern diese einen bestimmten Emissionswert überschreiten. Ein völliges Verbot ist nicht zulässig und nicht erforderlich, da heute schon die technischen Voraussetzungen zur Einhaltung bestimmter Emissions-Grenzwerte (Höchstwerte) für Schwefeldioxid, Stickoxyd und Ruß gegeben sind. Bei deren Anwendung sind somit bei Gebäudeheizungen alle Brennstoffe zulässig. Bei Kaminfeuerstätten werden aus den gleichen Gründen nur solche ausgeschlossen, die eine Wärmeleistung von 7 Kilowatt pro Wohnung überschreiten.

Trotz des vorstehend dargestellten Ausschlusses bestimmter flüssiger oder fester Brennstoffe ist die Energieversorgung des Gebietes durch die vorgesehene und geplante Verlegung einer Erdgasversorgungsleitung (durch die Stadtwerke Mannheim -SMA- als Konzessionsinhaber) gesichert.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Hirschberg voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB	(DM	3.000.000,--)
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM	1.050.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Hirschberg übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 105.000,--
=====

Die Gemeinde wird den von ihr zu tragenden Anteil an den Erschließungskosten - je nach Erschließungsfortschritt - in den Haushalten der nächsten Jahre bereitstellen. Die übrigen Kosten werden gemäß Erschließungsbeitragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist im gesamten Plangebiet, ausgenommen die bereits bebauten Grundstücke, eine Bodenordnung durch eine Baulandumlegung gem. § 4 ff. BauGB erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

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

Hirschberg, den 21.9.1993



Bürgermeister