

GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. Bergstraße

BEBAUUNGSPLAN "HÜHL"

B E G R Ü N D U N G

Maßgebliche
BauNVO 1990

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 anstehender 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. Der nördlichste Teilbereich, das Gebiet "Hühl", wird als 1. Entwicklungsstufe in einem gesonderten Bebauungsplan bearbeitet. Für dieses Gebiet liegen akute Bauwünsche der Grundstückseigentümer vor. Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet "Hühl" liegt östlich des alten Ortskerns von Leutershausen. Es umfaßt den nördlichen Rand der im Hangbereich vorgesehenen Entwicklungszone. Die Neubebauung schließt unmittelbar an die bereits an dieser Stelle vorhandenen, etwas älteren Gebäude an und erstreckt sich von dort auf einer Länge von ca. 120 m in östlicher Richtung. Das Baugebiet wird im Süden durch einen charakteristischen, landschaftstypischen Hohlweg, die "Steig", begrenzt. Die Grenze im Norden bildet ein Wirtschaftsweg, der ca. 50 bis 55 m nördlich parallel zur Steig verläuft.

Das Plangebiet hat unter Einrechnung der bereits bebauten Grundstücke im westlichen Teilbereich eine Größe von rd. 1,4 ha.

Der niedrigste Punkt des Plangebietes liegt (im Westen) bei einer Höhe von rd. 150,0 m ü.NN. Es steigt nach Osten bis zu einer Höhe von 178,0 m ü.NN. an.

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

"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 kühleren und wärmeren 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/lufthygienischer 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 lufthygienisch 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."

"Der Bereich "In der Hühl" funktioniert als Sammel- und Abflußbereich der Kaltluft, die über den Mittel- und Oberhang zuströmt. Der intensivste Zu-strom von Kaltluft kommt hier aus dem östlich angrenzenden Wald, der bis in die Kammlagen reicht."

"In der Hühl sollte keine weitere Bebauung ausgewiesen werden. Ist dies nicht durchzusetzen, so sollten bauliche Erweiterungen nur noch in geringem Umfang im Anschluß an die bestehenden Gebäude vorgenommen werden. Der Hohlweg in Verlängerung der Steig und der parallel dazu nordöstlich verlaufende Weg sind als Leitlinien der Kaltluft zu erhalten. Dazwischen wäre nur noch einzeilige, eingeschossige Bebauung auf eine Länge von maximal 100 m möglich."

"Eine Bebauung des gesamten Bereichs In der Hühl, die sich über den Hohlweg und die (großflächige) nordöstlich anschließende Hangzone "Im Berg" erstrecken würde, ist aus klimaökologischen Gründen nicht zu empfehlen, da das bodennahe Strömungsgeschehen in diesem Hangeinschnitt dadurch nachhaltig gestört würde."

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die im Süden und Norden vorhandenen, das Gebiet begrenzenden Wege ergeben sich relativ große Grundstückstiefen, die zwischen ca. 35 m und 50 m liegen. Um der allgemeinen Zielsetzung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, werden daher in diesem Planbereich keine Einzelhäuser sondern ausschließlich Doppelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser und eine Reihenhäusergruppe mit relativ schmalen Grundstücksbreiten vorgesehen. Auf der für Neubauten verfügbaren Fläche ergeben sich dabei 9 Baugrundstücke mit Breiten von jeweils ca. 13 - 14 m.

Um einen Luftstau zu vermeiden, werden die Hauptgebäude jeweils parallel zu den nördlich und südlich vorhandenen Wegen/ den Kaltluftbahnen gestellt. Die Gebäude rücken wegen der Grundstückstiefe auch ausreichend weit von den in der klimaökologischen Untersuchung ermittelten Luftbahnen ab.

Um die Höhe der Gebäude gering zu halten und damit eine gute Einpassung in die landschaftliche Situation zu sichern, wird die Zahl der Vollgeschosse mit lediglich einem Geschoß festgesetzt. Zusätzlich soll allerdings ein Ausbau der Dachräume als Vollgeschosß zulässig sein. Die Traufhöhe der Gebäude über dem gewachsenen Gelände wird auf max. 5,20 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl wird unterhalb des nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Masses mit 0,3 festgesetzt, so daß entsprechend der seit Januar 1990 gültigen neuen Baunutzungsverordnung eine "Versiegelung" von maximal 0,45 % 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.

Für die vorhandene Altbebauung im westlichen Teil des Plangebietes werden die Baugrenzen so angeordnet, daß jeweils eine angemessene Erweiterung der Gebäude möglich wäre, größere Neubauten aber ausgeschlossen sind.

1.5 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes "Hühl" kann gesondert von derjenigen im Bereich "Endweg" durchgeführt werden.

Der Anschluß der Neubauf Flächen ist über den vorhandenen Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes gegeben. Er zweigt von dem ausgebauten Bergweg im Westen ab, hat aber im vorderen Bereich, bedingt durch die dort vorhandene topographische und bauliche Situation, eine nur relativ geringe Breite. Im Bereich der Neubebauung ist dagegen eine Verbreiterung auf eine Gesamtbreite von 4,75 m möglich, wobei die Verbreiterung des Weges ausschließlich in südlicher Richtung erfolgt, so daß die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke von dieser Ausbaumaßnahme nicht berührt werden.

Der vorhandene und verbleibende Engpaß im westlichen Teil des Erschließungsweges wird als unbedenklich angesehen, da die hiervon betroffene Strecke relativ kurz ist und von beiden Seiten her eingesehen werden kann.

Der Erschließungsweg soll als "Mischverkehrsfläche", d.h. ohne Trennung von Fahrbahn und Gehwegbereich ausgebaut werden. Durch entsprechende Einbauten soll auch eine langsame Fahrweise erreicht werden.

Vom östlichen Ende der Erschließungsstraße wird ein Gehweg zur "Steig" geführt. Damit soll den Fußgängern eine Rundwandumöglichkeit und ein kurzer Weg zu dem landschaftlich reizvollen Hohlweg angeboten werden. Der Gehweg in der Steig bleibt unverändert erhalten und dient weiterhin als Wanderweg zwischen dem Altort und der im Osten der Gemeinde liegenden Erholungslandschaft.

1.6 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Entsorgung der Abwässer soll durch Verlängerung des vorhandenen örtlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetzes erfolgen.

1.7 Grünordnung (Prof. Dr. Miess)

Das Plangebiet umfaßt eine nach Nordwesten 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 extensiven Streuobstanbau genutzt wird. Charakteristisch für die südwestliche Abgrenzung des Bebauungsplans ist ein in die Lößauflage einge-

schnittener Hohlweg, dessen Böschungen teilweise durch eine überwiegend aus heimischen Gehölzen bestehende Baum- und Strauchschicht bedeckt sind. Zur Sicherung der Böschungen sind ergänzende Pflanzungen mit heimischen Gehölzen notwendig. Zur Erhaltung des Hohlwegcharakters ist es außerdem erforderlich, die Sohle nicht zu befestigen und seine Funktion als Fußweg zu erhalten.

Die zur Pflanzung wahlweise aufgeführten Bäume auf den privaten Gartengrundstücken umfassen überwiegend Kern- und Steinobsthochstämme. Sie sollen den durch die frühe Blühphase gekennzeichneten Charakter der Vorhügellzone erhalten und damit die Einfügung des Wohnbaugebietes in die umgebende Landschaft erleichtern. Die festgesetzten Pflanzungen dienen durch die Verdunstungsleistung zugleich der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, so daß dieses in seiner Ausprägung weniger abhängig von der Frischluftzufuhr aus Nachbarklimaten ist. Durch die lockere, in Fließrichtung lokaler Windströmungen ausgerichtete Bebauung wird aber auch die Frischluftzufuhr aus der Umgebung ermöglicht.

1.8 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 Altbaugelände abfließen. Eine Verunreinigung der Luft durch Emissionen, hervorgerufen durch Brennstoffe der Gebäudeheizungen, hätte daher eine erhebliche Minderung der Wohnqualität und Gesundheitsgefährdungen zur Folge.

Um diese Gefahren von vornherein 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 der 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	65.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM	160.000,--
	zus. DM	<u>225.000,--</u>

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

10/100, d.s. rd. DM 23.000,--
=====

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 eine Bodenordnung durch Vermessung vorgesehen. Sollte zwischen den Grundstückseigentümern keine Einigung erreicht werden, so ist eine Baulandumlegung gemäß § 45 ff. BauGB geplant.

4. Beginn der Baumaßnahmen

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

Hirschberg, den 28.4.1992



Bürgermeister