

Begründung

Aus folgenden Gründen sollte in dem Änderungsbereich Gemarkung Hirschhorn Flur 1 Nr. 705/5, 705/6 und 705/8 eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden:

1.) Die umliegende Bebauung ist durchgängig zweigeschossig, so daß eine Einfügung in die Umgebung gewährleistet ist und diese Eigentümer in ihrer Situation nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

2.) Unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung sind die Erdgeschoßzonen der betroffenen Gebäude so stark beeinträchtigt, daß eine eingeschossige Bauweise wirtschaftlich und funktionell nicht vertretbar ist.

3.) Bezogen auf die stadträumliche Wirkung entlang der Grabengasse ist eine Zweigeschossigkeit sogar wünschenswert. Der Straßenraum wird klarer gefaßt und die Torwirkung in Richtung Freier Platz in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Gebäude Grabengasse 2 deutlicher markiert.

4.) Bei einer Gebäudetiefe von 10 m und einem Gebäudeabstand von ca. 8 m ist eine vernünftige städtebauliche Entwicklung auch mit einer Zweigeschossigkeit im Blockinnenbereich gewährleistet.

5.) Die Hauptstraße (Bereich Freier Platz) und Grabengasse wird durch eine straßenbegleitende zweigeschossige Bebauung geprägt. Bis auf die Geschossigkeit hat dies der Planverfasser des Bebauungsplan seinerzeit auch für die betroffenen Grundstücke festgeschrieben. Die Begrenzung auf 1 Geschöß begründet sich aus einer damals konkreten Bauabsicht (Kino über mehrere Grundstücke), sodaß Geschossigkeit und Lage in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Das Bauvorhaben wurde allerdings nicht realisiert.

6.) Die Vorgabe einer eingeschossigen Bauweise schränkt die Nutzung sehr stark ein und schließt eine Nutzung zu Wohnzwecken praktisch aus.

7.) Aufgrund der geringen Anzahl von freiem Baugelände in Hirschhorn wird eine effektive und wirtschaftliche Ausnutzung der wenigen Bauplätze gleichfalls durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch begründet, in dem es heißt, daß einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung, der in Hirschhorn ohne Frage gegeben ist, besonders Rechnung getragen werden soll.

8.) Nach den Festlegungen im Flächennutzungsplan ist die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit der Kernstadt aufgrund der topographischen Situation, der Hochwassergefährdung und der ausgewiesenen Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, sehr beschränkt. Um so wichtiger ist eine Innenentwicklung (Baulücken schließen, Umnutzung, Sanierung, Aufstockung, Verdichtung). Da die betroffenen Grundstücke im Zentrum (Stadtmitte) liegen, ist eine Verdichtung hier sogar wünschenswert.