

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Hirschhorn (Neckar)
für das Gebiet "Ersheim-Ost".

1. Begründung zur Erweiterung des Baugebietes.

Wiederholten Vorschlägen aus der Praxis folgend, hat die Stadtverordneten-Versammlung beschlossen, daß für das Gebiet "Ersheim-Ost" ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Das Baugebiet "Ersheim-Ost" ist für die vorgesehenen Zwecke besonders geeignet, weil sich hier eine vielschichtige Bebauung ermöglichen lässt. Dazu kommen auch günstige Grundstücksverhältnisse, die erwarten lassen, daß vertretbare Bauplatzpreise erzielt werden können. Im übrigen bedeutet dieser Bebauungsplan eine organische Weiterführung der bereits bestehenden Bebauung in Flur II unter Berücksichtigung der dortigen Erschliessungsmöglichkeiten. Er stellt städtebaulich die Realisierung einer Konzeption dar, die nicht zuletzt auch die Schutzwürdigkeit und die Umgebung der Ersheimer Kapelle besonders berücksichtigt.

Die bis jetzt erschlossenen Baugebiete reichen nicht aus, den Bedarf an Bauplätzen und auch Industriegelände für die kommenden Jahre zu decken. An Bauleitplänen besitzt die Stadt Hirschhorn (Neckar) einen Flächennutzungs-, Generalbebauungs- und Baugebietsplan nach dem Hessischen Aufbaugesetz und für einige Teile des Stadtgebietes Bebauungspläne, die unter der Herrschaft des Bundesbaugesetzes aufgestellt worden sind. In absehbarer Zeit muss ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Im Augenblick ist das noch nicht möglich, weil größere Planungen der Straßenbauverwaltung bevorstehen. (B37), deren Ergebnisse abzuwarten sind.

Die Stadt Hirschhorn (Neckar) hatte am 30. Juni 1965 3.495 Einwohner. Im Jahre 1956 waren es 3.056 Einwohner, am 6. Juni 1961 3.121 Einwohner, bei einem vorhandenen Wohngebäudebestand von 532 = 959 Wohnungen.

In den zurückliegenden Jahren ist die Wohnbevölkerung ständig und konstant angestiegen. Infolge des natürlichen Zuwachses, durch Ansiedlung neuer und die Vergrößerung bestehender Betriebe, aber auch durch die immer stärkere Tendenz Auswärtiger, sich in der landschaftlich und verkehrsmässig günstig gelegenen Stadt anzusiedeln, dürfte die Bevölkerungszahl weiter anwachsen. Nach unseren Berechnungen müssten bis zum Jahre 1980 bei gleichbleibender Entwicklung wie jetzt noch rund 300 bis 400 Wohnungen notwendig sein. In vorausschauender Weise sollte dieser Bedarf durch rechtzeitige Schaffung von baureifen Baugebieten gedeckt werden können. Insoweit entspringt auch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einem dringenden Bedürfnis. Nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß zur Zeit in Hirschhorn (Neckar) noch eine erhebliche Zahl Wohnungssuchender registriert ist, unter denen sich mehrere Notstandsfälle befinden, die die festgelegten Voraussetzungen dazu erfüllen.

2. Lage und Umfang des Baugebietes

Das in dem Bebauungsplan ausgewiesene Gelände liegt in der Gemarkung Hirschhorn (Neckar), Flur II, auf dem linken Neckarufer, im Ostteil der grossen Neckarschleife. Die betroffenen Grundstücke werden zur Zeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich im Eigentum von Privaten, des Landes Hessen und der Stadt Hirschhorn (Neckar). Das Gelände steigt nach Süden hin etwa mit durchschnittlich 8 ‰ an. Die Erschliessung des Baugebietes (ausschliesslich des Industriegeländes) erfolgt von Norden her in Verlängerung des bestehenden Be- und Entwässerungsnetzes. Später wird das Baugelände erschliessungsmässig von Westen her an den bereits geplanten Höhenweg angeschlossen.

Die planerisch ausgewiesene Gesamtfläche von 81.780 qm ist folgendermaßen zur Nutzung vorgesehen:

- a) Reines Wohngebiet für 35 ein- oder zweigeschossige Familienheime (24 250).

- b) Allgemeines Wohngebiet für zwei viergeschossige Wohnblocks mit ca. 32 Wohnungen, drei fünfgeschossige Wohnhäuser in Y-Form mit ca. 45 Wohnungen. Da es sich um ein an der Peripherie liegendes Wohngebiet mit verhältnismässig großer Wohndichte handelt, können anstatt der Erdgeschosswohnungen alternativ auch Läden und dergl. für die tägliche Lebenshaltung und den damit verbundenen Bedarf vorgesehen werden (11.640 qm).
- c) Gelände für die Erweiterung des Friedhofes in 2 Abschnitten ist notwendig, weil in der nächsten Zeit bereits auf das letzte, jetzt noch zum Friedhof gehörige und nicht für seinen Zweck beanspruchte Gelände zurückgegriffen werden muss. Der I. Abschnitt wird in Kürze benötigt, der II. Abschnitt zu einem noch nicht festgelegten späteren Zeitpunkt. Die Flächen des II. Abschnitts können bis auf weiteres als Kleingartengelände Verwendung finden. In dem Ersheimer Friedhof befindet sich ein großer Teil von Familiengräbern alteingesessener Hirschhornener Bürger. Bei Todesfällen von in den letzten Jahrzehnten nach hier verzogener Einwohner muss in der Regel neues Gelände für die Schaffung der benötigten Grabstellen beansprucht werden. Die Zeit ist abzusehen, bis wann unter Berücksichtigung der derzeitigen Entwicklung der jetzige Friedhof fast ganz ausgelastet ist (4.480 qm).
- d) Industriegebietsstufe II im Osten des Baugebietes (21 000 qm). Es wird durch die Verlängerung der Be- und Entwässerungsleitungen in der Ersheimer Straße erschlossen. Umschlagmöglichkeiten für den Neckar bestehen bei dem Grundstück Flur II Nr. 371/2. Für dieses Gebiet sollen Betriebe, die geräusch-, geruch- und raucharm arbeiten, zugelassen werden. Im Hinblick auf die künftig zu erwartende Entwicklung in Hirschhorn (Neckar) ist ein weiteres Industriegebiet unerlässlich.

- e) Gelände für Kleingärten am Neckar und östlich des Friedhofes (8.070 qm). Der vorgesehene Platz wurde eingepflanzt, weil die Sicht zur Ersheimer Kapelle aus verschiedenen Gründen nicht verbaut werden sollte. Darüber hinaus besteht immer wieder Nachfrage von interessierten Kleingärtnern, die an einer gut erreichbaren Stelle einen Garten bewirtschaften wollen. Es handelt sich um solche Interessenten, die innerhalb des Stadtkerns wohnen und in unmittelbarer Nähe ihres Hauses keine Möglichkeit zur Anlage eines Gartens haben.
- f) Flächen für Straßen.
- g) Gelände für Abwasserbeseitigung (270 qm).

3. Städtebauliche Massnahmen

Die westlich angrenzende Bebauung besteht im wesentlichen aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Diese Bebauung wird ähnlich im nördlichen - niedrig liegenden - Teil des Baugebietes fortgesetzt. Nach Süden zu werden mit dem ansteigenden Gelände höhere Wohngebiete geplant. An der höchsten Stelle sollen als städtebaulicher Akzent fünfgeschossige Y-Punkthäuser stehen. Der zwischen diesen grösseren Wohnhäusern vorgesehene Grünraum wird durch Grünzüge parallel zu den Straßen mit den vorhandenen Grünflächen verbunden. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist bei den Y-Häusern vorgesehen. Er wird durch Hecken und Parkplätze von der Straße getrennt.

Die sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen sind im angrenzenden Ortsgebiet vorhanden und reichen für das neue Baugebiet mit aus.

4. Straßen und Einstellplätze

Die Straßen werden als Anlieferstraßen mit einer Breite von 5 - 6 m und 1 - 2 m breiten Fußgängerwegen geplant. Garagen-einfahrten sind für jedes Einzelgrundstück vorgesehen. Die Garagen sollen mindestens 3 - 4 m von der Gehsteiggrenze entfernt sein. Der angegebene Garagenstandort und die Garagengröße sind nicht bindend, jedoch sollen Garagen

benachbarter Grundstücke zusammengefasst werden. (Flachdach ist obligatorisch). Für die größeren Wohnhäuser sind Wagenstellplätze in ausreichender Zahl vorzusehen, wie aus dem Plan ersichtlich. Weitere Wagenstellplätze können anstelle von Grünstreifen vorgesehen werden. Die Wohnblocks werden durch private Wohnwege an die Straßen angeschlossen.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das zu bebauende Gelände ist so gegliedert, daß eine Bebauung unter Berücksichtigung der jetzigen Grenzen nicht möglich ist. Aus diesem Grunde wird zu gegebenem Zeitpunkt das Land neu geordnet werden müssen. Die Anordnung der Umlegung erfolgt so früh als möglich.

6. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Die Bauweise, Geschößzahl und Ausnutzung der bebaubaren Flächen sind im Plan festgelegt.

Zur Gestaltung wird zusätzlich folgendes festgesetzt:

ein- bis zweigeschossige Bebauung

Satteldach ohne Drenpel, keine Gaupen, Dachüberstand max. 30 cm (einschl. Rinne). Flachdach kann in besonderen Fällen gestattet werden. Dachausbau nur bei Belichtung von den Giebelseiten. Firstrichtung bei den Häusern östlich der Nord-Süd-Straße parallel zu den Seitenstraßen. Firstrichtung der beiden Häuser in den grossen Grundstücken im Nord-Westen des Gebietes (oberhalb der Böschung) beliebig. (Hier auch Flachdächer, Walmdächer oder L-Form möglich). Dachdeckung: ziegel- bis schieferfarben.

vier- bis fünfgeschossige Bebauung

Flachdach 0°, Sockelhöhe max. 0,80 m. Es kann ein Speichergeschoss bis max 2,50 m Geschöshöhe zugelassen werden.

Industriegebiet

Satteldach 15 - 20° oder Flachdach. Soll der benachbarten Bebauung angeglichen werden.

7. Überschlägige Kosten

Für die städtebaulichen Massnahmen im vorliegenden Baugebiet werden voraussichtlich folgende - nur überschlägig ermittelte - Kosten entstehen:

1. Straßenbauarbeiten	DM 340.000,--
2. Kanalisation	DM 130.000,--
3. Wasserleitung	DM 47.000,--
4. Planbearbeitung, Bodenordnung und Vermessung	DM 35.000,--
	<u>-----</u>
Summe der Erschliessungskosten	DM 552.000,--
	=====

Erschliessungskosten pro qm Nettobauland
(ohne Friedhof- und Kleingartenflächen)

$$\frac{552.000}{56.890} = 9,70 \text{ DM}$$

Von den Anliegern werden nach der zur Zeit geltenden Regelung 45 % der Erschliessungskosten getragen. Der Erschliessungsaufwand steht im vertretbaren Verhältnis zur Rentabilität.