

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN**

"UNTERE MÜHLSTRASSE"

MAI 2001

9794bgr.doc□

Inhalt

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Planerische Konzeption**
- 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortszentrum Dudenhofens unmittelbar nordwestlich des Konrad-Adenauer-Platzes. Das Plangebiet, gelegen innerhalb des ausgewiesenen Sanierungsgebietes, umfaßt ca. 0,45 ha und wird begrenzt

- im Norden
durch die St.Klara-Straße
- im Westen
durch die östliche Grenze der Flurstücke 90, 91 (St. Klara-Str. 5 und 7) und 143 (Rottstraße 6)
- im Süden
durch die Rottstraße
- im Osten
durch die Untere Mühlstraße (einschließlich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

83/4, 84, 85, 86, 87, 88, 143/2, 144, 285/9.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Dudenhofen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck. Dieser Siedlungsdruck äußert sich in einer verstärkten Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken sowohl in Neubaugebieten als auch im bebauten Ortsmittelbereich.

Um der Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken im Ortsinnenbereich Rechnung zu tragen, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Untere Mühlstraße" die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Bodenordnung und zeitgemäße Neubebauung der westlichen Seite der Unteren Mühlstraße geschaffen werden. Bislang ist dieser innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes gelegene Bereich gekennzeichnet durch mehrere Baulücken und leerstehende Gebäude.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dabei insbesondere

- eine zeitgemäße, aber ortstypische Bebauung entlang der Unteren Mühlstraße in angemessener Verdichtung mit Doppel- oder Reihenhäusern
- die Wahrung der ortstypischen Maßstäblichkeit und Gestaltungsmerkmale
- eine Aufwertung der Unteren Mühlstraße sowie

- eine angemessene Berücksichtigung des öffentlichen Parkraumbedarfes

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar. Angesichts der bestehenden Flächennutzung im Umfeld und der beabsichtigten Wohnbebauung ist jedoch eine Ausweisung als "Mischgebiet" oder "Dorfgebiet" nicht angemessen. Das Planungsgebiet wird daher als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planungsgebietes, durch das der Ortskern von Dudenhofen hinsichtlich der Nutzungsstruktur nicht nachhaltig geprägt werden wird, ist die Planung dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

4. Planerische Konzeption

Durch den Bebauungsplan "Untere Mühlstraße" soll die Bebauung entlang der Unteren Mühlstraße entsprechend den Zielen der Stadtsanierung grundlegend neu geordnet werden.

Die derzeit vorhandene Bebauung entlang der Unteren Mühlstraße ist aufgrund ihres Alters und schlechten Unterhaltungszustandes nicht erhaltungswürdig und zwischenzeitlich weitgehend abgebrochen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sind daher die noch vorhandenen Gebäude Untere Mühlstraße 7, St.Klara-Straße 3 sowie ein Lagergebäude als abzubrechend gekennzeichnet.

Die Gebäude entlang der Rottstraße sind erhaltenswürdig; jedoch ergeben sich im Rahmen der Neubebauung entlang der Unteren Mühlstraße veränderte Nutzungsmöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Neubebauung ist vorgesehen in Form einer Bebauung mit einer an die Ortskernsituation angepaßten verdichteten Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken. Zulässig werden ca. 11 Gebäude in verdichteter Bauweise..

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung erfolgt eine Ausweisung des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet. Zur Vermeidung von

planungsrechtlich ansonsten möglichen rein gewerblich genutzten Gebäuden wird für die Obergeschosse zwingend eine Wohnnutzung vorgeschrieben.

Ausgeschlossen werden zum Schutz der geplanten und angrenzend vorhandenen Wohnbebauung vor Immissionen sowie zur Wahrung des Ortsbildes Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Eine Ausweisung als Dorfgebiet, die von der Umgebungsnutzung her begründbar wäre, erfolgt nicht, da ansonsten städtebaulich unerwünschte Nutzungen baurechtlich zugelassen werden müßten. Da im Umfeld jedoch noch in geringem Maße Tierhaltung besteht, erfolgt ein diesbezüglicher Hinweis.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Teilflächen entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO gegenüber den in der BauNVO angegebenen Höchstgrenzen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl um 25 % erhöht, da ansonsten keine ortskerntypischen baulichen Dichten zu erzielen sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dabei gewahrt. Im übrigen ist das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an den im Planungsgebiet bzw. angrenzend vorhandenen Gebäudebestand festgelegt.

Zur Wahrung der historischen Baustrukturen wird im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein Grenzanbau an die Straßenkante festgesetzt. Zudem wird teilweise entsprechend der ortsüblichen Bauweise ein einseitiger seitlicher Grenzanbau vorgeschrieben.

Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist aufgrund der damit einhergehenden Verkehrsbelastung sowie zur Wahrung der dörflichen Sozialstrukturen nicht gewünscht. Die Zahl der Wohneinheiten wird daher auf 2 je Wohngebäude beschränkt.

Ein Teil der für eine Neubebauung vorgesehenen Fläche wurde nach Abbruch der ursprünglich vorhandenen Gebäude als Stellplätze genutzt. Um hierfür Ersatz zu schaffen, ist vorgesehen, im Planungsgebiet entlang der Unteren Mühlstraße öffentliche Parkplätze zu schaffen. Der Parkplatzbereich wird dabei so ausgestaltet, daß eine Nutzung im Rahmen dörflicher Festveranstaltungen möglich ist. Während dieser Veranstaltungen (z.B. Spargelfest) ist mit Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen.

Zur Verhinderung einer übermäßigen Bebauung der Freiflächen wird die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Flächen zwischen den Baufenstern und der Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Die

rückwärtigen Gartenbereiche bleiben damit vor einer Nutzung als private Verkehrsfläche geschützt.

Weiterhin wird, um eine Inanspruchnahme der ohnehin knappen öffentlichen Stellplätze im Ortskern von Dudenhofen zu vermeiden, geregelt, daß je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Mit den vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen zu Dachneigung, Firstrichtung, Gaubenausbildung, Fassadengestaltung, Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen werden auf Grundlage der vorhandenen Strukturen und Eigenarten des Planungsgebietes und seiner Umgebung die Mindestregelungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes getroffen.

Die besonderen Regelungen hinsichtlich der Ausbildung von Nebengiebeln bei traufständigen Gebäuden entlang der St.Klara- bzw. der Unteren Mühlstraße sollen sicherstellen, daß trotz der aus wirtschaftlichen Gründen vorgesehenen traufständigen Bauweise die ortsübliche Giebelständigkeit gestalterisch wirksam wird.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Verkehrserschließung durch die Untere Mühlstraße sowie die Rott- und St.Klara-Straße wird vom Grundsatz her beibehalten. Die Untere Mühlstraße wird jedoch entsprechend ihrer überwiegenden Aufenthaltsfunktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Zudem wird im nördlichen Bereich die Straßenfläche um 1 m verbreitert, um den verschiedenen verkehrlichen Belangen besser Rechnung tragen zu können.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Planungsgebiet in ausreichendem Umfang vorhanden. Ggf. wird jedoch im Rahmen einer Neugestaltung der Unteren Mühlstraße eine Erneuerung des Leitungsnetzes erforderlich.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 17 LPflG Rheinland-Pfalz ist die Erarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu jedem Bebauungsplan vorgeschrieben. Weiterhin sind gemäß § 1a Baugesetzbuch im Rahmen der Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landespflege hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landespflegegesetz sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die

Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

In seinem jetzigen Zustand ist das Planungsgebiet weitgehend bebaut bzw. stellt eine temporäre Baulücke mit der Zwischennutzung öffentlicher Parkplatz dar. Grundsätzlich besteht auch ohne den Bebauungsplan Baurecht nach § 34 BauGB.

Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht bewirkt; Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes sind in Teilbereichen bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Dudenhofen,

den

.....
Körner
(Ortsbürgermeister)