

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "MENNONITENHOF", FRIEDELSCHEIM

Die Ortsgemeinde Friedelsheim möchte mit der städtebaulichen Erneuerung des "Mennonitenhofes" die besondere Problemlage ihres Ortskerns verbessern. Sowohl die Bebauung als auch die Freiflächen dieses Gebietes sind einerseits von besonderer historischer Bedeutung für den Ort Friedelsheim und andererseits durch Brandschäden und sonstige bauliche Mängel teilweise vom Zerfall bedroht.

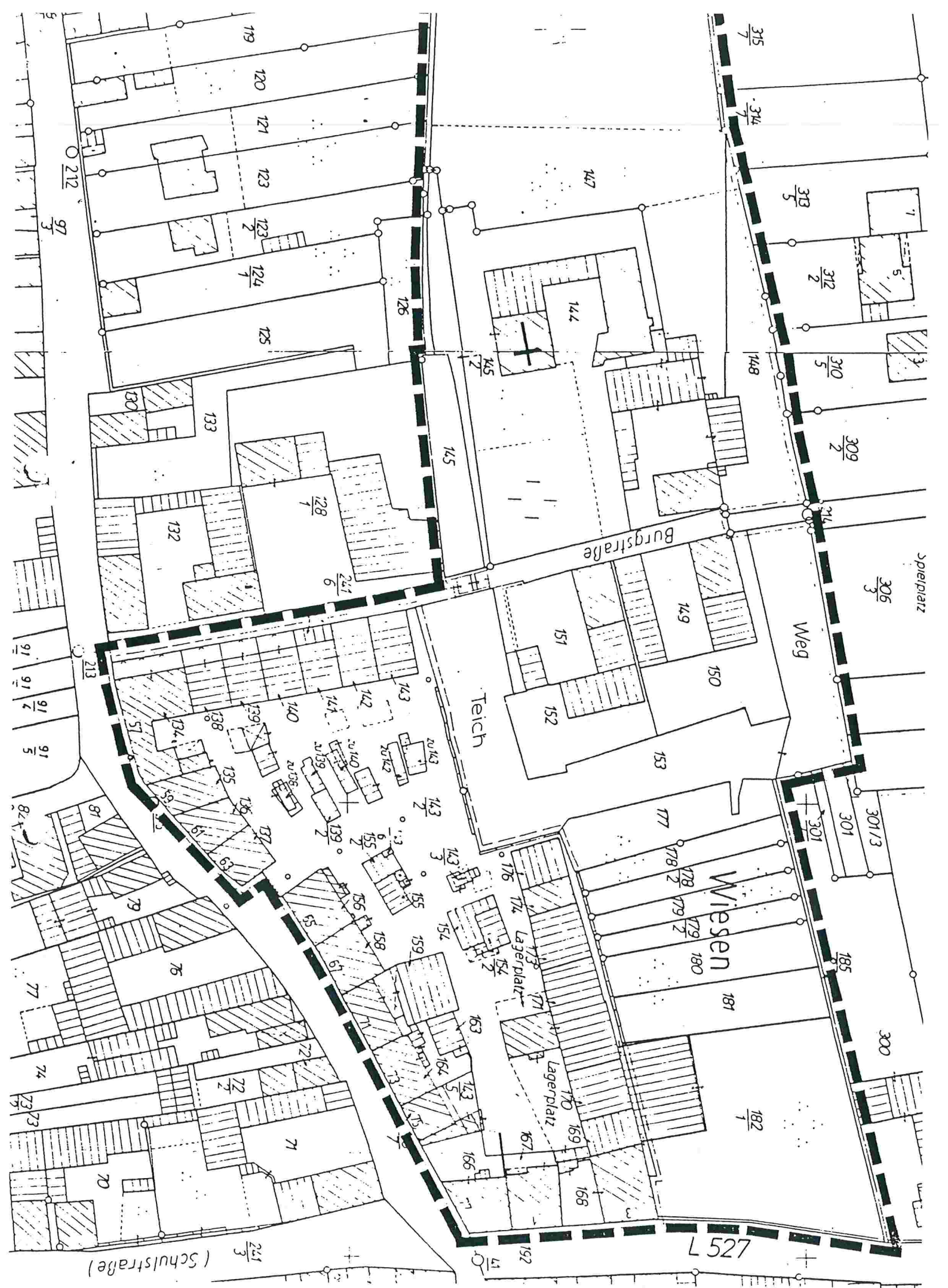
Zur Beurteilung der städtebaulichen Mißstände und zur Entwicklung einer Erneuerungskonzeption wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die Zusammenstellung der Ergebnisse dieser Untersuchung bilden die Grundlage für den Bebauungsplan "Mennonitenhof".

1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan umfaßt etwa 2 ha. des historisch gewachsenen Ortskerns. Er beinhaltet speziell den historischen Mennonitenhofbereich und den Bereich des ehemaligen Jagdschlusses von Friedelsheim mit der vorhandenen Wasserfläche des Schwabenbaches.

Von seiner historischen Entwicklung her ist dieser Bereich als ein schon im Ortsgrundriß ablesbarer, besonders strukturierter Bereich gekennzeichnet. Das vorhandene historisch bedingte Gemeinschaftseigentum der Hauseigentümer an der Hoffläche (d.h. die Hoffläche gehört allen Hauseigentümern im Mennonitenhof. Jeder Hauseigentümer hat einen nicht lokalisierten Eigentumsanteil an der Hoffläche.) bildet ein zusätzliches Unterscheidungskriterium zu anderen Bereichen des Ortskerns.

bei



Burgstraße

Weg

Teich

Wiesen

Lagerplatz

Lagerplatz

Lagerplatz

241/3 (Schulstraße)

L 527

2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES "MENNONITENHOF"

UMBAU, ERNEUERUNG UND GESTALTUNG DES ORTSKERNS VON FRIEDELSSHEIM

STÄRKUNG DER FUNKTION WOHNEN IM ORTSKERN

Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Gebäude entlang der Bahnhofstraße, Hauptstraße und Burgstraße

Erhaltung der Gebäude von historischer, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

Schaffung von neuem, zusätzlichem attraktiven Wohnraum im Ortskern.

Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Verkehrsberuhigung und Grüngestaltung der öffentlichen Freiflächen.

ERHALTUNG DER HISTORISCHEN RESTE DER EHEMALIGEN SCHLOSSANLAGE

GESTALTUNG EINES ATTRAKTIVEN ORTSMITTELPUNKTES

Attraktivierung und Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen entlang der Wasserfläche des Schwabenbaches.

GRUNDGESTALTUNG ZUR REALISIERUNG DIESER ZIELE SIND:

- Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und Auflösung des Gemeinschaftseigentums
- Neugestaltung der Erschließungsflächen des Hofbereiches
- Verbesserung der Bausubstanz (Renovierung)
- Ersatz von verfallener Bausubstanz (durch Brandschäden verursacht) durch Neubaumaßnahmen.

3. STÄDTEBAULICHE MISSTÄNDE

Entsprechend § 3 (3) StBauFG sind folgende Mißstände vorherrschend:

- Vorhandene Ruinen der niedergebrannten Gebäude
- die bauliche Beschaffenheit einzelner Wohnungen und Arbeitsstätten bedürfen außer Modernisierung und technischer Gebäudeausstattung auch Instandsetzungsarbeiten
- die Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Flächen der durch

- Brand zerstörten Gebäude ist beeinträchtigt
- die Verunreinigung dieser Fläche beeinträchtigt die Wohnumfeldqualität
- die Funktionsfähigkeit des Mennonitenhofes ist in bezug auf die Erschließung und den ruhenden Verkehr eingeschränkt.

Die diesem Bereich zukommende Funktion, den sozialen, kulturellen und baulichen Ortsmittelpunkt von Friedelsheim zu bilden, kann im momentanen Zustand nicht erfüllt werden.

Folgerung:

Nach den Kriterien des Städtebauförderungsgesetzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebauliche Mißstände vorhanden und somit die städtebauliche Erneuerung zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan fixiert die Ziele der Neugestaltung rechtlich bindend.

4. STÄDTEBAULICHES NEUORDNUNGSKONZEPT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Momentan befinden sich im Mennonitenhofbereich noch ein Weinabfüllbetrieb, zwei kleinere Schreinereibetriebe sowie drei landwirtschaftliche Betriebe.

Die vorhandenen gewerblichen Betriebe konzentrieren sich im östlichen Teil des Mennonitenhofes. Eine Weiterführung der Betriebe ist von den Eigentümern beabsichtigt. Die ursprüngliche Absicht, diesen Bereich als "besonderes Wohngebiet" § 4a BauNVO auszuweisen, ist hiermit stark eingeschränkt, eine Umwidmung von gemischter Baufläche in Richtung Wohnbauflächen entspricht nicht der vorhandenen tatsächlichen Nutzung. Aus diesem Grund erfolgte die Ausweisung als Mischgebiet (Mi).

Im Bereich des ehemaligen Jagdschlusses sowie im südwestlichen Teil des Mennonitenhofes befinden sich 3 landwirtschaftliche Betriebe. Entsprechend dieser vorhandenen dörflichen Strukturen erfolgte die Ausweisung als Dorfgebiet (MD).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Über § 17 (a) für MD und § 17 (9) sowie § 17 (10) für Mi aus städtebaulichen Gründen werden die Höchstwerte des § 17 Absatz 1, 3 und 4 im Bebauungsplan erhöht (§ 17 (9) und (10)).

Vor dem Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung waren bereits 37 % des Mennonitenhofes bebaut (Grenzen L 527 und L 525; Burgstraße, Wasserfläche des Schwabenbaches sowie Südgrenze der Gärten im Norden des Mennonitenhofes).

Nach Abzug der notwendigen Erschließungsflächen im Innenhof erhöht sich die Überbauung auf 47 % des Mennonitenhofes. Die Geschossigkeit kann überwiegend mit 2 Geschossen angesetzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist: Die ursprüngliche historisch geprägte Form des Mennonitenhofes zu erhalten, d.h. die Blockstruktur wieder zu ergänzen, als auch die Qualität des momentan noch privaten Innenhofes am Wasser, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die hierdurch bedingte Reduzierung der privaten Hof- und Gartenflächen zu Gunsten der Allgemeinheit, erhöht damit zwangsläufig die Höchstwerte der baulichen Nutzung. Der Anteil der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen liegt aber insgesamt wesentlich über durchschnittlichen Werten für vergleichbare Bereiche in anderen Gemeinden.

Geringere private Freiflächen werden somit durch das größere Angebot an öffentlichen Flächen ausgeglichen (Dorfanger, Wasserfläche, verkehrsberuhigte Erschließungsstraße). Entsprechend der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs wurde für den Bereich A_1 A_3 B_1 B_2 und B_3 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Erst durch diese Werte läßt sich eine wirtschaftliche Bebauung mit einer entsprechenden Haustiefe realisieren.

Für die verbleibenden Bereiche A_2 und C sind die Höchstwerte nach § 17 BauNVO Absatz 1 gültig, GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8.

Durchschnittlich wird zukünftig eine GRZ von 0,56 erzielt werden können, wobei sich der Verkehrsflächenanteil von 20 % auf ca. 30 % erhöht.

Die Geschoßigkeit und Höhenentwicklung wurden in ihre maximalen Ausnutzungsmöglichkeiten von 2 Geschoßen so gewählt, daß die historische Baustruktur auch in ihrer Höhenentwicklung gewährt bleibt.

Die grundsätzlich unterschiedlichen beiden Bauweisen im Ortskern von Friedelsheim, zum einen die geschlossene Bauweise vor allem im Mennonitenhof, und zum anderen die U-förmige Gehöftbauweise, sind auch zukünftig in diesem historisch geprägten Bereich zu erhalten.

Die Erschließung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat über entsprechend verkehrsberuhigende und kinderfreundlich gestaltete Flächen zu erfolgen. Im Bereich um die alten Kastanien ist ein entsprechender Dorfanger zu gestalten. Um die Reste der ehemaligen Burganlage ist teils auf privatem und teils auf öffentlichem Grund ein Fußweg anzulegen, er kann in einfacher Weise mit wassergebundener Decke ausgeführt werden.

Die noch un bebauten Freiflächen entlang des Schwabenbaches sind auch zukünftig von der Bebauung freizuhalten und weiterhin als Rebfläche bzw. als Kleingärten zu nutzen, oder als öffentliche Grünfläche zu gestalten. Die großkronigen alten Bäume wie die Pappeln und die Kastanienbäume, die erst durch einen Baumchirurgen behandelt wurden, sind auch weiterhin zu schützen und zu pflegen. Genauso ist die Wasserfläche des Schwabenbaches zu erhalten und zu pflegen.



Wichtige historische Bauteile, wie die alten Torbögen, sind zu erhalten und zu pflegen, ebenso ist das ehemalige Backhaus (Flur Nr.: 155,155/2, 143/6) zu erhalten und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen; größere Türen oder Tore sind jeweils möglichst nur auf der dem Hof abgewandten Seite zulässig.

5. ABRISS BESTEHENDER GEBÄUDE

Zur Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind die im Plan 1 gekennzeichneten Gebäude und Nebenanlagen von den Eigentümern zu entfernen.

6. REALISIERUNGSMASSNAHMEN

Folgende Maßnahmen können zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden:

- Säuberung und Ausbau der Wasserflächen
- Herstellung der Erschließungsstraßen und Wege.

Bereits vorhanden sind sämtliche Erschließungsanlagen wie: Wasser, Strom, Abwasser, Post.

7. KOSTEN

Oberschlägig ermittelte Kosten:

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen entstehen Kosten von ca. 300 000,-- DM. Die Bereitstellung dieser Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

8. UMLEGUNG

Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird die gesetzliche Umlegung nach BBauG durchgeführt

Ziel der Umlegung ist es, das Gesamthandseigentum der Hoffläche im "Mennonitenhof" den einzelnen Eigentümern zuzuordnen und die momentan private Erschließung in eine öffentliche Erschließung umzuwidmen.

Friedelsheim, im August 1982

Ortsbürgermeister

