

Im Auftrag


(Eichner)

Regierungsrat

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "MENNONITENHOF", FRIEDELSCHEIM

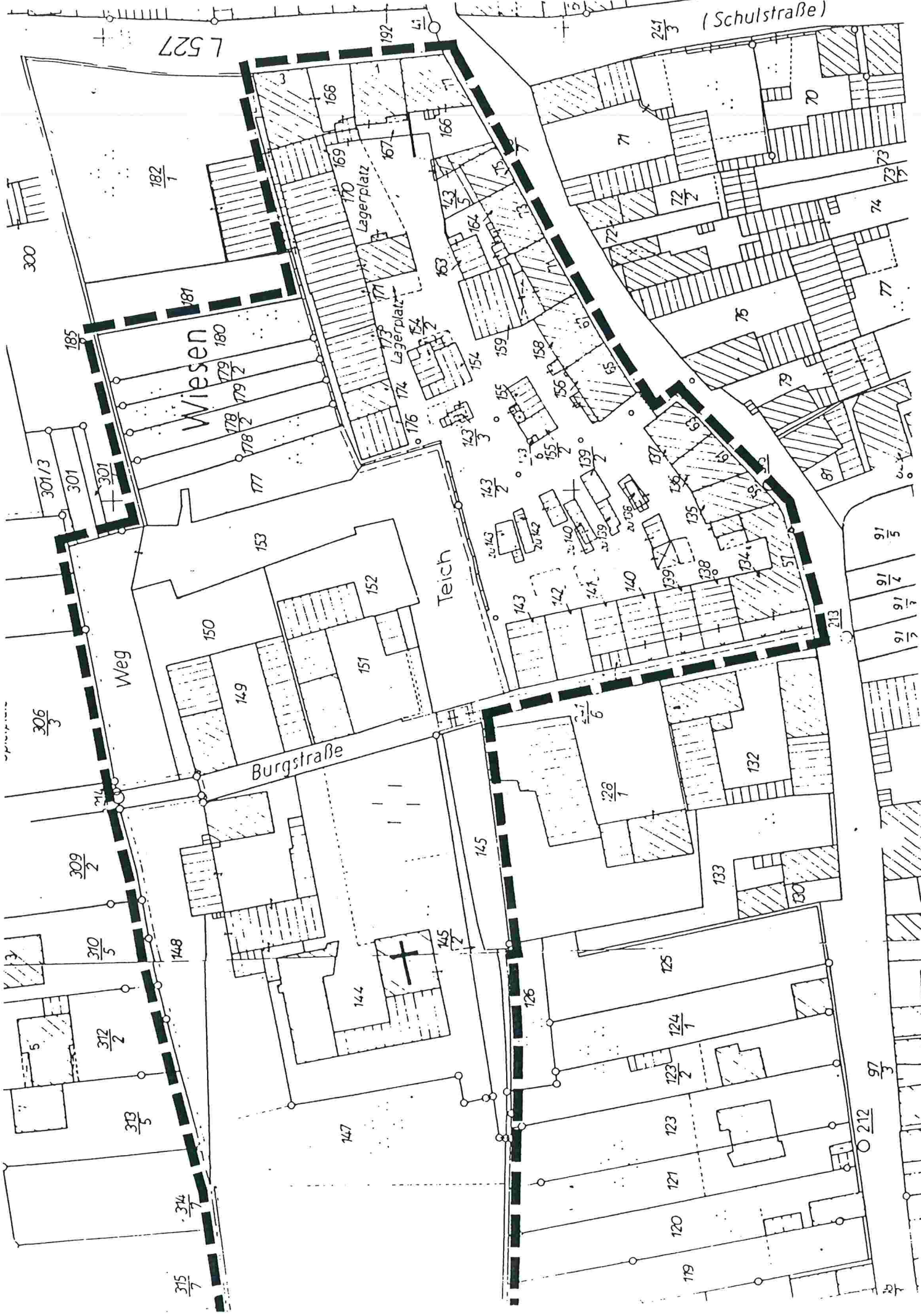
Die Ortsgemeinde Friedelsheim möchte mit der städtebaulichen Erneuerung des "Mennonitenhofes" die besondere Problemlage ihres Ortskerns verbessern. Sowohl die Bebauung als auch die Freiflächen dieses Gebietes sind einerseits von besonderer historischer Bedeutung für den Ort Friedelsheim und andererseits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



L 527

(Schulstraße)

Wiesen

Teich

Weg

Burgstraße

315/7

314/7

313/5

312/2

310/5

309/2

306/3

301/3

185

181

182/1

147

144

145/2

145

150

153

177

178/2

179/2

170

169

168

167

166

165

164

163

162

161

159

158

155

154

153

152

151

150

149

148

147

146

145

144

143

142

141

140

139

138

137

136

135

134

133

132

131

130

129

128

127

126

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

102

101

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

80

79

78

77

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES "MENNONITENHOF"

UMBAU, ERNEUERUNG UND GESTALTUNG DES ORTSKERNS VON FRIEDELSCHEIM

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.

Seit 1985 ist das Gebiet des Bebauungsplanes in der Förderung nach Städtebauförderungsgesetz. Daher kann sofort nach Beschlußfassung und Genehmigung des Bebauungsplanes mit Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung begonnen werden.

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 drei landwirtschaftliche Betriebe. Entsprechend dieser vorhandenen dörflichen Strukturen erfolgte die Ausweisung als Dorfgebiet (MD).

Diese Ausweisung weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab, dort ist im Bereich des ehemaligen Jagdschlusses ein Sondergebiet, das der Erholung dienen soll dargestellt. Bei der städtebaulichen Untersuchung dieses Bereiches hat sich jedoch gezeigt, daß die Fläche größtenteils von landwirtschaftlichen Betrieben, die auch zukünftig sich weiterentwickeln wollen, (Angabe der Eigentümer) genutzt wird, deshalb wurde entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der zukünftig beabsichtigten Nutzung hier ein Dorfgebiet ausgewiesen. Hierbei wurden die überbaubaren Flächen jedoch auf ein Minimum beschränkt, sodaß die an die Wasserfläche angrenzende Fläche, von einer Bebauung freigehalten wird, ebenso die Vorgartenfläche vor der Mennonitenkirche, als auch im nördlichen Bereich eine Grünfläche zum anschließenden Baugebiet freigehalten wird.

Zur Erreichung des Zieles der Schaffung einer innerörtlichen Erholungsfläche wurden folgende weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Erhaltung der Wasserfläche des Schwabenbaches, incl. Uferbegrenzung und Großbaumbestand an Pappeln und Kastanien
- Erhaltung der Wasserfläche des Schwabenbaches im Norden bis zur Burgstraße, Ersatz des Großbaumbestandes durch Neuanpflanzungen
- Gestaltung des Dorfgangers als einzige größere öffentliche Freifläche im Ortskern.
- Ausweisung eines öffentlichen Weges um die Wasserfläche des Schwabenbaches und Teile des ehemaligen Jagdschlusses.
- Ausweisung von Dauerkleingärten im Osten der Wasserfläche.
- Ausweisung einer öffentlichen Grünanlage im Osten der Wasserfläche.

Die vorgenommenen Ausweisungen im Bebauungsplan stellen somit eine sinngemäße Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes dar.

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 A₁ A₃ B₁ B₂ und B₃ eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Erst durch diese Werte lassen sich die städtebaulichen Mißstände beseitigen, vor allem das bisherige Gesamthandseigentum der Grundstückseigentümer auflösen, sodaß eine öffentliche Verkehrsfläche klar abgegrenzt wird und klare private Hofflächen abgegrenzt und gestaltet werden können. Die Erhöhung ist somit zwangsläufig erforderlich um die bestehende historische Situation zu erhalten und wieder herzustellen und um gleichzeitig die erforderliche Erschließung zu gewährleisten. Der Gesamtanteil an Freiflächen öffentlich und privat verringert sich nur wenig gegenüber der momentanen Situation.

Für die verbleibenden Bereiche A₂ und C sind die Höchstwerte nach § 17 BauNVO Abs. 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 gewahrt 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.

Im Bereich des ehemaligen Jagdschlusses wurden wie in anderen Teilen des Ortes in der regional typischen Gehöftbauweise diese Flächen wieder bebaut. Zur Erhaltung dieser typischen Bauweise wurde sie auch für die zukünftigen Veränderungen der baulichen Anlagen als zwingende Festsetzung aufgenommen. Hierbei sind die baulichen Anlagen U-förmig um den an die Straße anschließenden Innenhof zu gruppieren. Diese Bauweise weicht von den Möglichkeiten nach § 22 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO ab und wurde somit als besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.

Hierbei ist auch in den Rückgebäuden Wohnnutzung zulässig.

Die Erschließung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat über entsprechende 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 unbebauten 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

Aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen der Beseitigung von Mißständen ist es erforderlich bestehende kleinere Nebengebäude die sich größtenteils in desolatem Zustand befinden zu beseitigen.

- a Zur Erstellung der Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich bestehende Nebengebäude sowie teilweise zerfallene kleinere Nebengebäude zu beseitigen um auf diesen Flächen die vorgesehenen Straßen und Wege auszubauen. Restflächen sollten den Anliegern übertragen werden.
- b Des weiteren sind nach § 59 Abs. 8 BBauG in der Umlegung die Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen zu bezeichnen, die der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung entgegenstehen. Die Kennzeichnung der abzubrechenden Gebäude ist somit auch als Hinweis für die Umlegung zu verstehen.

Die Kennzeichnung der Gebäude ist folgendem Plan zu entnehmen.



Burgstraße

Teich

Wiesen

Schulstr.

L 527

133

132

128

145

145

149

151

152

153

154

155

156

158

159

163

164

166

167

168

169

170

171

173

174

176

177

178

179

180

181

182

189

zu 143

zu 142

zu 140

zu 139

zu 138

213

143

142

141

140

139

138

137

136

135

134

133

132

131

130

129

128

127

126

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

102

101

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

80

79

78

77

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Um den historischen Gegebenheiten im Ortskern bei allen baulichen Gestaltungsmaßnahmen gerecht zu werden, wurden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- Ausbildung der Dächer als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 45°.
- Dacheindeckung mit Ziegeln in roten bis rotbraunen Tönen
- Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Hofflächen mit Kleinpflaster in rotbraunen Tönen
- Einfriedungen bis max. 1 m Höhe als
 - Sandsteinmauer
 - senkrecht gelatteter Holzzaun
 - senkrecht gesprosser schmiedeeiserner Zaun
- Die Garage vor der Mennonitenkirche ist durch Sandsteinquader zu verkleiden. die Brüstung ist in Sandstein auszubilden.

7. ERHALTUNGSFESTSETZUNGEN

Die Sandsteineinfriedungen um die Gartenanlage vor der Mennonitenkirche sind zu erhalten, da sie im Zusammenhang mit den sie umgebenden Gebäuden den Bereich des ehemaligen Jagdschlusses prägen. Dieser Bereich ist insgesamt von geschichtlicher Bedeutung für die Gesamtgemeinde.

8. 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.

Die von den Pfälzwerken geforderte Bereitstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen kann nach Absprache mit den Pfälzwerken entfallen.

9. KOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten sind der Anlage 1 zu entnehmen und betragen rund 1.070.000,- DM. Da das Gebiet des Bebauungsplanes Mennonitenhof als Sanierungsgebiet nach StBauFG anerkannt ist, muß die Gemeinde nur ein Drittel der Kosten in ihren Haushalt dafür bereitstellen, also ca. 360.000,-DM. Die Bereitstellung der Mittel kann für einen Zeitraum von 10 Jahren erwartet werden.

Anlage 1

K O S T E N Ü B E R S I C H T

A)	<u>Öffentliche Maßnahmen</u>		
1.	Ausbau der Wasserfläche um das ehemalige Jagdschloß hier: Sandfang	DM	40.000,--
2.	Renovierung des alten Backhauses - äußere Instandsetzung	DM	80.000,--
	- Innenausbau	DM	60.000,--
3.	Herstellung der Erschließungs- anlagen im Innenhof Pflasterung und Möblierung	DM	380.000,--
4.	Treppenaufgang zum Turm des ehemaligen Jagdschlusses	DM	280.000,--
5.	Renovierung und Gestaltung der Brücke über den Schwabenbach	DM	16.000,--
6.	Ausbau der Wasserfläche um das ehemalige Jagdschloß hier: Erweiterung nördlich des ehemaligen Jagdschlusses	DM	150.000,--
7.	Gestaltung der Grünanlagen ent- lang der Wasserflächen	DM	51.600,--
			<hr/>
		DM	1.067.600,--
			=====

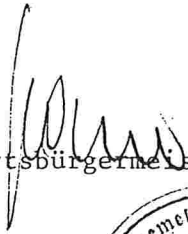
10. UMLEGUNG

Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird die gesetzliche Umlegung nach BauGB durchgeführt.

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

Friedelsheim, im März 1987

Bauer, Ortsbürgermeister



Bezirksregierung Rheinrhecan-Pfalz

Zur Entscheidung

25. März 1993

vom:

Az.: 35/405-03-DÜW-FRIEDELSTHEIM/