

BEGRÜNDUNG

1.0 Ziel und Zweck

1.1 Allgemein

Die Gemeinde Dossenheim ist bestrebt, im Rahmen der Ortskernsanierung den Bereich Kronenburger Hof neu zu ordnen und neu zu gestalten.

Der Kronenburger Hof liegt zentral im alten Ortskern zwischen Rathausstraße und Hauptstraße. Er ist kein 'geplanter Platzbereich', vielmehr ist der Platz erst in der Nachkriegszeit durch Abbruch verschiedener Häuser und Nebengebäude entstanden.

Derzeitig finden über das Jahr verteilt die unterschiedlichsten Nutzungen, wie Markt

Kerweplatz

Weihnachtsmarkt

Parkplatz

Sommertagszug (Abschlußfest)

max. 2 Vereinsveranstaltungen

auf diesem von Bewohnern und Besuchern Dossenhems gut angenommenen Freibereich statt.

Im Zuge der Neugestaltung der Platzflächen soll zur Bewältigung der dringend erforderlichen Pkw-Stellplätze eine 2-geschossige Tiefgarage unter dem Platz für ca. 140 Pkw geschaffen werden.

Die Platzränder sind, soweit möglich, durch ergänzende Bebauung und Begrünung zu bilden, bzw. neu zu erstellen.

Ein Gestaltungskonzept wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbes gefunden und zwischenzeitlich vom Gemeinderat zur Realisierung empfohlen.

Geltendes Baurecht ist z.Zt. der Bebauungsplan vom August 1978 'Hauptstraße - Im Reigart - Am Kronenburger Hof'.

In diesem Plan sollte noch auf dem Platz ein Bürgerhaus errichtet werden; dieser Standort wurde jedoch zwischenzeitlich aufgegeben.

Um das neue Planungskonzept 'Platzgestaltung mit Tiefgarage' baurechtlich umsetzen zu können, ist aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen eine Änderung und Erweiterung des bisherigen Bebauungsplanes in dem erforderlichen Teilbereich notwendig.

1.2 Lage und Größe

Der zu genehmigende Bebauungsplan 'Hauptstraße Westl.-Teil - Am Kronenburger Hof' liegt an der Hauptstraße, Rathausstraße und Am Kronenburger Hof und umfaßt folgende Parzellen: 207, 212/1 u. 224 teilw. 350, 351 teilw. 351/1, 352, 352/1, 4975 teilw., 4986, 356, 358, 360, 361/1, 408/1.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 ha.

1.3 Änderungen und Erweiterungen gegenüber bisherigem Baurecht.

1.3.1 Verkehr

Die Rathausstraße erhält in Teilbereichen als Fahrstraße eine geänderte Führung und wird halbkreisförmig auf der Westseite des Platzes geführt.

Die Stichstraße Kronenburger Hof schließt unmittelbar an die verschwenkte Rathausstraße an.

Diese Veränderung bewirkt zum einen eine Verkehrsberuhigung der unteren Rathausstraße, zum anderen werden die Gaststätte, der Altentreff und der Biergarten des Anwesens Adlersaal (Parz. 207) unmittelbar an den öffentlichen Platzraum angeschlossen.

Die Einmündung der Rathausstraße erfolgt ca. 15 m weiter westlich in die Hauptstraße durch ein sogenanntes 'Torhaus' führend (Durchfahrtsbreite mind. 3,00 m).

Für Großfahrzeuge (Baumaschinen, Feuerwehr) kann die bisherige Rathausstraße nach wie vor genutzt werden. Das Durchfahren soll durch umlegbare Poller reguliert werden.

1.3.2 Tiefgarage/Parkplätze

Unter der gesamten Platzfläche soll eine 2-geschossige Tiefgarage für ca. 140 Pkw-Stellplätze errichtet werden.

Die Zu- und Abfahrtsrampe liegt auf der Westseite des Platzes, unmittelbar an der ca. 4 m hohen Natursteinwand, bzw. dem fensterlosen Giebel der Parzelle 360.

Oberirdische Parkplätze für Kurzzeitparker sind nördlich der verschwenkten Rathausstraße vorgesehen, ca. 10-12 Stck.

Hierdurch werden Stellplatzanforderungen erfüllt und gleichzeitig der Platz von Autos freigehalten.

Die Platzfläche kann bei besonderen Anlässen (z.B. Versammlung im Adlersaal) als zusätzliche Parkfläche genutzt werden, jedoch nur mit Genehmigung der Verwaltung.

1.3.3 Hochbauten

Die Platzfläche wird auf der Ostseite durch vorhandene Bebauung eingefasst. Die Parzelle 207 (Adlersaal, Café Blaas, Altentreff) ist - den bisherigen Bebauungsplan erweiternd - einbezogen worden, um auch dieses Anwesen neu ordnen zu können. - siehe oben -

Zwischen neu zu schaffender Platzfläche und Hauptstraße, Parz. 358 und 356, soll das sogen. Torhaus errichtet werden - als räumlicher Abschluß des Platzes zur Hauptstraße hin.

Ein offener 1/4 kreisförmiger filigraner Pavillon soll den Platz nach Norden und zur verschwenkten Rathausstraße hin schließen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen- und Geschosflächen-zahlen wurde z.T. erforderlich, um den Charakter der dichten Dorfkernbebauung (Bestand) zu erhalten. Hierbei ist sichergestellt, daß die allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.

1.3.4 Platzgestaltung und Funktion

Die Platzfläche steigt von der Hauptstraße nach Norden hin leicht an. Eine Gliederung des gesamten Freibereiches erfolgt durch unterschiedliche Oberflächenbeläge für Straße und Platzflächen, sowie durch die eingestellten Hochbauten (Torhaus und Pavillon) sowie durch teilweise schon vorhandene Natursteinwände. Weitere Gestaltungsmittel sind Bäume und eine offene Wasserrinne, welche durch den vorhandenen verdolten Brenkenbach gespeist werden soll.

Die Nutzung des neuen Marktplatzes soll - in gleicher Weise wie bisher - für Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt und Kerwe, bzw. Straßenfest - erfolgen. Die Platznutzung für Publikumsveranstaltungen ist auf max. 5 % der Jahrestage beschränkt.

1.3.4.1 Gestaltung der Hochbauten

Die Gestaltung der Fassaden und Dachflächen aller Neu- und Umbaumaßnahmen soll nach den Zielen der Ortskernsanierung erfolgen.

1.3.5 Baufenster

Das Baufenster der Parz. 360 und 360/1 wurde im rückwärtigen Bereich geringfügig nach Norden verschoben, um im Falle eines Neubaus anstelle der heutigen Scheune und des Wohnhauses im Erdgeschoß zusätzliche Stellplätze und eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück für Kunden des Ladengeschäftes (Metzgerei Künzer) schaffen zu können.

Die nach LBO notwendigen Abstandsflächen zur nördl. Grundstücksgrenze werden eingehalten.

1.3.6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen im Bereich Rathausstraße bleiben wie bisher funktionsfähig auf der bisherigen Trasse.

Sämtliche Versorgungsleitungen, welche den Platzbereich z.Zt. queren (Anschluß an Straße - Kronenburger Hof und Wohnungsneubau Parz. 352) müssen innerhalb der Tiefgarage geführt werden. Die bestehende Trafostation an der Nordwestecke des Platzes muß aufgegeben und anderweitig neu geschaffen werden.

1.3.7 Geräuschemission aus Straßenverkehr

Der zu erwartende Verkehrslärm vor und nach der beabsichtigten Baumaßnahme wurde in einem Gutachten vom 24.4.89 mit Ergänzung vom 5.1.90 (2. TG-Ebene) des Ing.-Büros von Rekowski u. Wolff nachgewiesen.

Das Gesamturteil besagt, daß nach Verlegung der Rathausstraße und dem Bau der Tiefgarage sich die Geräuschemission aus Straßenverkehr nur um weniger als 1,5 dB (A) erhöhen kann.

1.3.8 Geräuschimmission bei Veranstaltungen

Die künftig auf dem Platz stattfindenden Veranstaltungen sollen - mit Ausnahme der Markttage - auf max. 18 Veranstaltungstage pro Jahr beschränkt bleiben.

Die zulässigen Lärmbelastungen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Zeitblock	Uhrzeiten		Beurteilungs- pegel	Einzelmeß- (Spitzenwerte)
	werktags	sonn- u. feiertags		
1 (tags)	8.00-20.00	9.00-13.00 u. 15.00-20.00 Uhr	70 dB	90 dB
2 (Ruhezeiten)	6.00- 8.00 ¹⁾ 20.00-22.00	7.00- 9.00 13.00-15.00 20.00-22.00 Uhr	65 dB	85 dB
3 (nachts)	0.00- 6.00 22.00-24.00	0.00- 7.00 22.00-24.00 Uhr	55 dB	65 dB

Das Nähere ist durch Benutzungsordnung zu regeln.

Das alljährlich auf dem Platz stattfindende Kirchweihfest mit dem "Bannweidgericht" und dem "Holzäpfeltanz" (zwei Veranstaltungstage) und der damit verbundene Bewirtungsbetrieb verursacht nach den durchgeführten Geräuschmessungen einen Lärmpegel, der diese Werte überschreitet. Im Jahre 1976 wurde diese Veranstaltung von der "Mühlbrücke" verlegt und hat beim "Kronenburger Hof" in der Ortsmitte seinen Platz gefunden.

Die Gemeinde pflegt mit dieser Veranstaltung ein überliefertes Kulturerbe, welches in der Bevölkerung hohe Akzeptanz findet.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den daraus entstehenden Lärmimmissionen sind nicht praktikabel.

Die Verlegung dieser Veranstaltung an einen peripheren Ort außerhalb der Wohngebiete würde dem traditionsgebundenen Inhalt nicht Rechnung tragen.

Bei der Abwägung mit den Ruhebedürfnissen der Anwohnerschaft muß den Belangen der Gemeinschaftspflege der Vorrang gegeben werden. Die alljährlich einmal wiederkehrender Veranstaltung ist als Vorausbelastung hinzunehmen.

In Anbetracht der Gesamtbelastung durch die von der Nutzung des Platzes ausgehenden Lärmquellen ist für das gesamte Plangebiet objektgebundener (passiver) Lärmschutz vorgesehen (siehe schriftliche Festsetzungen).

Diese Festsetzungen greifen in den vorhandenen Baubestand nur ein, wenn genehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen werden.

2.0 Kosten der Gemeinde

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehene Planänderung zusätzlich Erschließungskosten für die teilweise Verlegung der Rathausstraße in Höhe von ca. 150.000,-- DM

Die Finanzierung der Straßenbaumaßnahmen erfolgt durch den Gemeindehaushalt.

3.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind bei 3 Grundstücken in geringem Umfang erforderlich und können im wesentlichen durch Grundstückstausch und Vermessung in Teilbereichen erreicht werden (Parz.360, 4975 u.351).

4.0 Schlußbemerkung

Anlagen dieser Begründung sind:

1. Fachgutachten "Lärmschutz" Büro Rekowski-Wolff vom 24.4.89
- Straßenlärm - mit Ergänzung vom 5.1.90 (2. TG-Ebene).
2. Fachgutachten "Lärmschutz" Büro Rekowski-Wolff vom 18.10.1989
- historische Veranstaltungen -.

Gefertigt: Heidelberg, 05.01.1990
P. JOEST H. WALTHER
FREIE ARCHITEKTEN BDA
BERGSTR. 52 TEL. 06221/49139
6900 HEIDELBERG
Dossenheim, 16. Januar 1990.


.....
Der Bürgermeister

Faint, illegible text or markings in the lower right quadrant of the page.