

Begründung in der Fassung vom 28. Juni 1999

1. Planungsgebiet

Der Bereich des beabsichtigten Bebauungsplanes umfasst eines der ältesten Siedlungsgebiete der Gemeinde Dusslingen. Die Anfänge seiner Bebauung gehen in das frühe Mittelalter zurück.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die Hindenburgstraße (Platz) und den Grünraum an der Steinlach.
- Im Süden durch die Uffhofenstraße, die überleitet in die westliche Dorfstraße und die Wischergasse.
- Im Norden durch das Teilstück der Kirchstraße und der Niederhofenstraße, welche wieder überleitet in den nördlichen Hindenburgplatz.

Der umschriebene Gestaltungsbereich des Bebauungsplans ist willkürlich begrenzt, da das Gebiet engverflochten ist mit angrenzenden Quartieren im Westen, Norden und Osten entlang des Steinlachufers.

Das Gesamtgebiet ist durch die Stadelgasse und die Maiengasse, von der Dorfstraße zum Hindenburgplatz führend, in drei Bereiche unterteilt.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 1,6 ha.

Das Gebiet umfasst 57 Grundstücke, von denen 5 nicht bebaut sind.

Topographisch ist das Gebiet geprägt durch ein nahezu gleichmäßiges Gefälle nach Osten zum Uferbereich der Steinlach. Zwei schmale Bachläufe, Aalfanggraben und der nördlich außerhalb des Gebietes liegende Weilersbach, entwässern das Gelände in die Steinlach.

Die Bebauung ist geprägt durch die ehemals hier vorherrschende landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit der Bewohner. Große Baukörper mit geringer Wohnnutzung und hohem Anteil an landwirtschaftlichen großvolumigen Räumen (Stall und Scheune) prägen deshalb das Ortsbild:

Die zweigeschossigen Steildachbaukörper formen giebelstellig den Straßenraum mit offenen Grünräumen im rückseitigen Hofbereich, genutzt für Obst- und Gemüseanbau, sowie Kleinviehzucht.

2. Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften

Der Wechsel der Erwerbstätigkeit von der landwirtschaftlichen zur Dienstleistungsgesellschaft und dem damit verbundenen Bedarf für andere Wohnformen, die Abwanderung der jungen Generation, mit neuen Wohn- und Lebensweisen, in die Neubaugebiete führt dazu, dass die alten funktionslos gewordenen Gebäude verkauft werden.

Damit besteht die Gefahr, dass die Investoren sich weniger an den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde ausrichten, sondern im unternehmerischen Sinne die maximale Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die profitorientierte Vermarktung der Wohn- und Gewerbeflächen beachten.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Dusslingen beschlossen, für das umschriebene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Aus gesamtgemeindlicher Sicht besteht Interesse, die Siedlungsstruktur, die Ausbildung der Straßen- und Hofräume und die Grün- und Freiflächen zu bewahren.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen hierfür die rechtlichen Grundlagen schaffen.

3. Gebietsbeschreibung Analyse:

3.1 Umnutzung

Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

3.2 Städtebauliches Konzept

Raumbildung im Straßen- und Grünraum

Baukörper und Bauweise

Stellung und Masse der Baukörper

3.3 Erschließung

Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Fußgänger, Radfahrer

3.4 Grünräume

Grünraumkonzept für Siedlung und Landschaft (Steinlach)

3.5 Baukörpergestaltung

Dimension und Proportion

Anzahl der Geschosse

Gebäudegestalt (Ausbauten, Vorbauten, Dachkörper)

Fassade (Wand und Öffnung)

Baustoffe, Farben, Oberflächen