

GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM/PFALZ

BEBAUUNGSPLAN " MITTE-ÄNDERUNGSPLAN II" (Südlicher Teil)

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan Dannstadt-Schauernheim "MITTE" wurde durch Verfügung der Kreisverwaltung Ludwigshafen vom 5.2.1976 unter Az: 64/610-07 genehmigt. Für den nördlichen Teil des Plangebietes (nördlich der Autobahn A 65) wurde ein erster Änderungsplan am 14.3.1978 rechtskräftig. Für den südlichen Teil des Plangebietes ist jetzt ebenfalls eine Planänderung notwendig, um die vorgesehene Wohnbebauung den zwischenzeitlich veränderten Wohnwünschen und Ansprüchen anzupassen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim weist diesen Bereich des Ortsteils Dannstadt als "geplante Wohnbaufläche" aus. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisung auf, er ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der bereits bebauten Ortslage von Dannstadt. Es wird im Norden von der Autobahn A 65, im Westen von der bestehenden Bebauung entlang der Speyerer Straße und im Süden von der Ludwigshafener Straße (L 530) begrenzt.

Um für die Bebauung des Geländes, unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich veränderten Planungsziele, die rechtliche Grundlage zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung eines Änderungsplanes nach BBauG beschlossen.

- 1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 11,7 ha. Davon entfallen rd. 0,9 ha auf eine öffentliche Spielplatz-/Parkfläche am nordöstlichen Gebietsrand sowie rd. 1,0 ha auf einen Lärmschutzwall entlang der Autobahn im Norden des Gebietes. Die Brutto-Wohnbaufläche liegt somit bei rd. 9,8 ha.
- 1.3 Das Bauprogramm des genehmigten Bebauungsplanes sah im mittleren Bereich des Gebietes den Bau von mehreren 4-geschossigen Wohnblocks vor. Diese Wohnform entspricht jedoch nicht mehr den heute erkennbaren Wohnwünschen der in der Gemeinde nach Wohnungen oder Bauplätzen nachfragenden Bevölkerung. Um eine Fehlplanung hinsichtlich der angebotenen Wohnformen zu vermeiden, sollen vor dem endgültigen Beginn der Erschließungsmaßnahmen die Planausweisungen auf heutige Wohnwünsche abgestimmt werden. Es wird daher im südlichen Teil und in Gebietsmitte statt der Geschößbebauung eine verdichtete Flachbebauung mit vorwiegend 2-geschossigen Reihenhäusern vorgesehen. Lediglich am südwestlichen Gebietsrand wird noch ein 3-geschossiger Wohnblock ausgewiesen, in dessen Erdgeschoß - bei Bedarf - Läden integriert werden können. Der gesamte übrige, d.h. der nördliche Bereich wird entsprechend der Baulandnachfrage für eine 1- und 2-geschossige Einzelhausbebauung vorgesehen.

Die Ausweisung im gesamten Bereich erfolgt weiterhin als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO. Diese Ausweisung ergibt sich aus der Lage der Bebauung in unmittelbarer Nähe der Autobahn im Norden, so daß Lärm- und Schadstoffimmissionen nicht völlig ausgeschlossen werden können.

- 1.4 Das geplante Erschließungssystem wird gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht geändert. Die Einfahrt in den Gebietsbereich erfolgt weiterhin von der Ludwigshafener Straße (L 530) aus. Diese ist im Einmündungsbereich ausreichend breit, so daß die notwendigen Abbiegespuren gekennzeichnet werden können. Innerhalb des Gebietes wird weiterhin ein Ringstraßensystem vorgesehen, über das die einzelnen Wohnquartiere erschlossen werden. Für die Wohnstraßen im östlichen und nördlichen Gebietsbereich ist ein Querprofil und ein Ausbau vorgesehen, der zu einer Verkehrsberuhigung führen soll. In diesen Straßen wird auch eine alleeartige Begrünung im Straßenraum geplant, um den Wohnstraßencharakter zu betonen.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg an der östlichen Gebietsgrenze wird erhalten. Der landwirtschaftliche Verkehr kann sich folglich weiterhin abseits des Wohngebietsverkehrs bewegen.

- 1.5 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt, wie bisher schon geplant, über das zu verlängernde örtliche Versorgungsnetz. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an den Hauptsammler vorgesehen, der von Westen her durch das Gebiet zieht und zur Kläranlage nordöstlich des Baugebietes weiterführt.

- 1.6 Zur Sicherung einer Gebietsdurchgrünung werden textliche und zeichnerische Bepflanzungsfestsetzungen getroffen. Die in den Wohnstraßen vorgesehenen Bäume sollen zu einer starken Durchgrünung der öffentlichen Flächen führen und schon kurzfristig den optischen Eindruck des Gebietes bestimmen. Die allgemeinen Festsetzungen für die Grüngestaltung auf den Privatgrundstücken sollen auch zu einer zusätzlichen Durchgrünung des Gebietes führen.

Entlang der Landesstraße 530 ist aus Sichtschutzgründen ein Grünstreifen eingepflanzt. Der Lärmschutzwall im Norden des Gebietes soll ebenfalls mit einer dichten Strauch- und Baumbepflanzung versehen werden, um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

Für das Plangebiet wurde im August 1982 ein Schalltechnisches Gutachten aufgestellt. Die durchgeführten Messungen haben die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn ergeben, da die von dort ausgehenden Emissionen höher als die zulässigen Werte für Wohngebiete sind. Im Lärmschutzgutachten wird daher der Bau eines Lärmschutzwalles parallel zur Autobahn vorgeschlagen. Dieser Vorschlag wurde durch Beschluß des Gemeinderates in den Bebauungsplan übernommen, so daß die Anlage des Walles mit einer Höhe von 7,0 m über der Autobahn rechtlich abgesichert ist. Die vom Gutachter vorgeschlagene Verlängerung des Walls um ca. 50 m nach Osten wurde ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM	5.795.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BBauG	DM	3.600.000,--
	DM	<u>9.395.000,--</u>

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim vom 31.3.1962 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 940.000,--

Dieser Betrag wird, je nach Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der Gemeinde für die nächsten Jahre bereitgestellt. Die übrigen Kosten werden entsprechend der Erschließungssatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Baulandumlegung im gesamten Planungsgebiet.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsstraßen soll sofort nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Dannstadt-Schauernheim, den 31.5.1983

 
Ortsbürgermeister

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.05.1980 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.09.1980 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 09.07.1981.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am: 21.07.1983.

Dieser Plan lag in der Zeit vom 01.08.1983 bis einschließlich 02.09.1983 öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.12.1983 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 12.03.1984 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

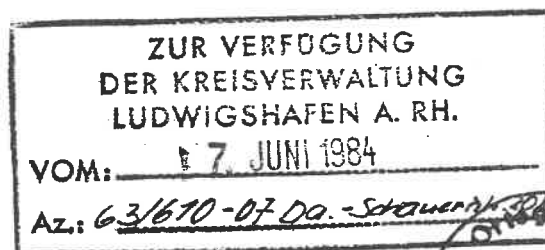
Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) wurde durch den Gemeinderat am 31.01.1984.



(Dienstsegel)

Ortsbürgermeister

Genehmigung



Die ortsübliche Bekanntmachung
erfolgte am: 28.06.1984

Ortsbürgermeister

DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „MITTE“ ÄNDERUNGSPLAN II
M. 1 : 1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA MANNHEIM
30. JULI 1981 / 18. MÄRZ 1983 / 31. MAI 1983