

BEBAUUNGSPLAN " SÜDWEST " - NEUFASSUNG

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan Dannstadt-Schauernheim "Südwest" wurde am 18.4.1972 von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung verbindlich. Für drei Teilgebiete des Planes wurden seitdem Änderungsplanungen aufgestellt. Die letzte wurde von der Kreisverwaltung Ludwigshafen mit Verfügung vom 26.9.1980 genehmigt.

Aufgrund vorliegender unterschiedlicher Bauwünsche für einige Teilbereiche des Baugebietes und wegen zwischenzeitlich vorliegender Detailplanungen für Kindergarten und Schule ist jetzt eine erneute Anpassung des Planes an heutige Erfordernisse notwendig. Da es sich bei den Änderungen z.T. um punktuelle Änderungen, z.T. aber auch um Änderungen für den gesamten Planbereich handelt, und da durch die geplante Umwidmung von "Flächen für den Gemeinbedarf" in Wohnbauflächen einige Grundsätze der bisherigen Planung berührt werden, hat der Gemeinderat der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung einer Neufassung des Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Durch die Neufassung des Bebauungsplanes sollen:

- für alle Wohnbauten, bei denen aufgrund von Befreiungen eine vom Plan abweichende Ausführung erfolgt ist, die durchgeführten Abweichungen jetzt planungsrechtlich festgeschrieben und für den gesamten Bereich allgemein als zulässig festgesetzt werden;
- einige der z.Zt. vorliegenden anderen Änderungswünsche, z.B. hinsichtlich Bebauungsart und Bauweise, in die allgemeinen Festsetzungen aufgenommen werden;
- für das Gebiet, das bisher für eine Schulerweiterung vorgesehen war, eine Wohnbebauung festgesetzt und der bisher als "Fläche für die Errichtung eines Kindergartens" vorgesehene Bereich in die Wohnbebauung einbezogen werden.

Änderungsanträge bestehen z.B. für einige noch nicht bebaute Grundstücke, die bisher festgesetzte "geschlossene" bzw. "besondere" Bauweise durch die "offene" Bauweise zu ersetzen. Diesen Wünschen soll stattgegeben werden, da sie den heutigen Bedürfnissen nach bestimmten Wohnformen entsprechen und das Gesamtkonzept nicht ungünstig verändern.

Änderungswünsche bestehen darüberhinaus für einige Gartenhofhäuser hinsichtlich der Dachausbildung. Bisher waren bei diesen Gebäudegruppen ausschließlich Flachdächer vorgeschrieben. Aus bautechnischen Gründen wird von einigen Bauherren der Bau von geneigten Dächern gewünscht. Diese Möglichkeit der Dachausbildung - jeweils in Abstimmung auf die gesamte Hausgruppe - wird in den Bebauungsplan aufgenommen, da hier ebenfalls keine grundsätzliche Veränderung der planerischen Zielsetzungen erfolgt.

Weitere Änderungswünsche betreffen die Ausbildung von Sichtblenden zwischen den einzelnen Abschnitten der Reihenhäuser und von Zäunen für die Außenumgrenzung an einigen Stellen des Gebietes (Zaunhöhe, Zaunart). Auch diese Veränderungen der bisherigen Festsetzungen sind unbedenklich, da sie sich jeweils auf mehrere Grundstücke beziehen und keine nachbarrechtlichen Belange verletzen.

Für die Bebauung mit Wohngebäuden von Grundstücksflächen, die bisher als "Fläche für den Gemeinbedarf" vorgesehen waren, sprechen zwischenzeitlich durchgeführte Erhebungen über den Flächenbedarf bei Schule und Kindergarten. Die Untersuchung hat ergeben, daß die bisher für die Erweiterung der Schule ausgewiesene Fläche nicht in vollem Umfang für eine Schulerweiterung benötigt wird, so daß ca. $\frac{3}{5}$ der bisherigen Gemeinbedarfsfläche einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Auch das noch nicht bebaute Kindergartengelände östlich der Kurpfalzstraße wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt, da der Bedarf an Kindergartenplätzen zwischenzeitlich rückläufig ist. Sollte doch noch ein Bedarf bestehen, so kann er in der Gemeinbedarfsfläche der Schule gedeckt werden. Das bisher ausgewiesene Kindergartengelände kann daher ebenfalls für eine Wohnbebauung genutzt werden.

Die gesamten übrigen Ausweisungen des genehmigten Planes, z.B. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, werden weitgehend beibehalten. Das Gebiet ist zwischenzeitlich auch überwiegend bebaut, und die Bebauung wurde weitestgehend aufgrund der früheren Festsetzungen vorgenommen, so daß ein Bedarf nach einer Änderung der Nutzungsfestsetzungen nicht besteht.

- 1.3 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 25,7 ha. Das sind rd. 3,9 ha weniger als die Fläche des früheren Bebauungsplangebietes. Die Differenz von 3,9 ha entfällt auf die Altbebauung westlich der Hauptstraße, die bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches lag, bei der Neufassung aber aus dem Geltungsbereich herausgelassen wurde. Der Grund für die Veränderung des Geltungsbereichs liegt in der z.Zt. laufenden Detailplanung für die künftige Bebauung im Altbaubereich, insbesondere im Bereich der rückwärtigen "Scheunenzonen". Damit die Erhebungen für diese Bebauung Zug um Zug durchgeführt werden können und nicht durch bindende Festsetzungen in einem Bebauungsplan belastet werden, ist diese Abtrennung des Altbaubereichs zweckmäßig.

Von den 25,7 ha des neu festgesetzten Plangebietes entfallen rd. 1,2 ha auf die "Fläche für den Gemeinbedarf", davon 0,8 ha auf die Schulfläche und 0,4 ha auf eine Fläche für ein Bürgerhaus, über dessen Bau allerdings an dieser Stelle noch keine endgültige Entscheidung vorliegt.

- 1.4 Die Erschließung des Gebietes ist überwiegend abgeschlossen. Lediglich bei den zusätzlich ausgewiesenen Neubauf lächen im früheren Bereich der Schule und des Kindergartens ist ein zusätzlicher Bau von Wohnstraßen erforderlich.

Das gleiche gilt für die Ver- und Entsorgung der Bauflächen. Die Leitungen sind im gesamten Gebiet vorhanden und müssen lediglich in den Neubauzonen ergänzt werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die Erschließungsmaßnahmen in den neu geplanten Wohngebieten entstehen der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim voraussichtlich folgende überschläglic ermittelte zusätzliche Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 260.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1(2) BBauG	DM 210.000,--
zusammen	DM 470.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Erstellung 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 50.000,--

3. Bodenordnende Maßnahmen

Umlegung der Grundstücke innerhalb der zusätzlich ausgewiesenen Neubaufflächen.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Erschließungsmaßnahmen in den Neubaufflächen soll sofort nach Beendigung der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt zur Errichtung der Hochbauten in dieser Zone richtet sich anschließend nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Im gesamten übrigen Gebiet sind die Erschließungsmaßnahmen schon vor längerer Zeit durchgeführt, so daß hier keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Dannstadt-Schauernheim, den 21. Okt. 1985 / 03.06.87



Ortsbürgermeister

Stellung dieses Bebauungsplanes wurde am 16. 10. 1985

fließen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 28. 11. 1985.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 19. 12. 85 - 20. 12. 85.

Die öffentlichen Planungsträger wurde am 07. 11. 1985 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 05. 12. 85, 16. 10. 85.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem auszulegenden Planentwurf am 11. 09. 86.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 19. 03. 1987.

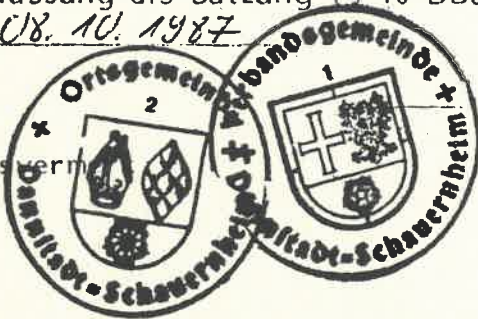
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Freitag, den 27. 03. 1987 bis einschließlich , den zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen 2 Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 03. 06. 87 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 04. 07. 1987.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BBauG u. § 24 GemO) erfolgte am 08. 10. 1987.

[Signature]
Ortsbürgermeister



Genehmigung gem.

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 12. Jan. 1988
63/610-13
Az.: Da-Schauernheim 16d

Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 16. 02. 1988.

[Signature]
Ortsbürgermeister



DANNSTADT SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SÜDWEST“- NEUFASSUNG

M. 1 : 1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM

20.1. 1984 / 25. 4. 1985 / 21. 10. 1985 / 29. 1. 1986 / 3. 6. 1987

[Signature]