

VOM: 6. 8. 87 / 6. 12. 88

AZ: 63/610-73 Dannst.-Schau.
23

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

- 1.1 Das Baugebiet "Im Kirschgarten" liegt im Ortsteil Dannstadt, unmittelbar östlich des alten Ortskerns. Es schließt direkt an die vorhandene Altbebauung östlich der Kirchenstraße an. Die Gebietsgrenzen sind: im Süden die neuere Wohnbebauung des Viehbachweges, im Osten der Riedgraben und im Norden der Weg "Am Schulgässel" bzw. die dort liegenden Ackergrundstücke.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet "Im Kirschgarten" ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim bisher noch nicht als "geplante Wohnbaufläche" ausgewiesen. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich ist daher im "Parallelverfahren" gemäß § 8 (3) BBauG vorgesehen.

Die Notwendigkeit zur Erschließung von Wohnbauflächen über den im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Bereich hinaus ergibt sich aus der z.Zt. immer noch starken Baulandnachfrage. Das in der Gemeinde Dannstadt in den letzten Jahren erschlossene Neubaugebiet "Südwest" ist überwiegend bebaut; eine zusätzliche Nachfrage kann hier nicht mehr gedeckt werden. Die von der Ortsgemeinde betriebene und durch mehrere Untersuchungen in Gang gekommene Umnutzung der alten Bausubstanz (z.B. der Scheunen) im Ortskern wird zwar einen Teil der künftigen Baulandnachfrage abdecken können. Dieser Umbau des Ortskerns vollzieht sich erfahrungsgemäß aber nur in einem langen Zeitraum und kann den akuten Baulandbedarf nur z.T. decken. Die Gemeinde ist daher, u.a. wegen akuter Bauwünsche im Bereich Kirschgarten, gehalten, zusätzliche Wohnbauflächen zu erschließen. Um dafür die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß BBauG beschlossen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch die 6 bereits bebauten und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Viehbachweg" erfaßten Grundstücke nördlich der Straße einbezogen, um den Randbereich zwischen diesen Grundstücken und der Wohnbaufläche regeln zu können. Eine Änderung der verbindlichen früheren Festsetzungen - mit Ausnahme einer zusätzlichen Wegführung- ist nicht geplant.

- 1.2 Das Bebauungsgebiet umfaßt eine Fläche von rd. 4,1 ha. Hiervon entfallen rd. 1,0 ha auf die vorhandene Altbebauung entlang der Kirchenstraße und rd. 0,45 ha auf die bereits bebauten Grundstücke nördlich des Viehbachweges. Für eine Neubebauung stehen damit rd. 2,65 ha Bruttofläche zur Verfügung.
- 1.3 Das Bauprogramm sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Neubebauung 1- und 2-geschossige Einzelhäuser sowie Kettenhäuser mit wechselnd 1-u.2-geschossigen Gebäudeteilen vor. Im Norden des Gebietes ist außerdem eine 3-geschossige Gebäudezeile geplant.

Die vorgesehenen Haustypen entsprechen voraussichtlich den künftigen Wohnwünschen in diesem Gebiet der Gemeinde. Insbesondere kommt die Ausweisung von Kettenhäusern den Wünschen nach relativ kleinen Grundstücken entgegen. Die hier gewählte Gebäudeform mit jeweils giebelständigen Hauptgebäuden entlang der Grundstücksgrenzen und mit relativ steil geneigten Dächern nimmt die vorgegebene Gestalt der überwiegend in

"Haus-Hof-Bauweise" errichteten Altbebauung im Prinzip wieder auf, so daß sich die Neubaufäche auch gestalterisch dem alten Ortskern angliedert.

Der Bau von Miet- oder Eigentumswohnungen in der 3-geschossigen Gebäudezeile im Norden soll zu einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Wohnformen führen.

Für die Altbebauung entlang der Kirchenstraße wird die vorhandene, d.h. "gewachsene" Bausituation festgeschrieben. Das betrifft insbesondere die zur Kirchenstraße hin orientierten Wohngebäude, die mit ihrer relativ geringen Breite und ihrer 1 1/2-Geschossigkeit das optische Bild dieses Strassenzuges "ortstypisch" bestimmen und daher erhalten bleiben sollen.

Für die rückwärtigen Teile dieser Grundstücke, d.h. für die Gebäude in der "Scheunenzzone" soll künftig eine Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohngebäuden zulässig sein. Dadurch soll eine angemessene Verdichtung innerhalb der bereits bebauten Ortslage erreicht werden, so daß u.a. die Erschließung von Neubaufächen am Rand der Gemeinde, d.h. der übermäßige Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen reduziert wird. Die Traufhöhe dieser "Scheunengebäude" wird entsprechend der vorgegebenen Situation mit mind. 4,50 m und max. 5,0 m festgesetzt, so daß auch bei Ersatz-Neubauten die geschlossene, einheitliche Gestalt dieser Zone erhalten bleibt.

Zur Sicherung des im Nordwesten des Gebietes noch vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes werden diese Grundstücke als "Dorfgebiet" festgesetzt - jedoch wird eine zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung, die evtl. zu Störungen oder Belästigungen der Nachbarbebauung führen kann, dadurch eingeschränkt, daß sie nur noch ausnahmsweise zugelassen werden. Der allmähliche Übergang von einem ehemals landwirtschaftlich strukturierten Gebiet über die gemischte Nutzung zur Wohnnutzung soll dadurch begünstigt werden.

Die übrige Bebauung entlang der Kirchenstraße wird - entsprechend der vorhandenen Nutzung - als "Mischgebiet", die dahinterliegende Neubebauung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Eine Einstufung als "Reines Wohngebiet" kann wegen der Nachbarschaft zur Altbebauung und wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht erfolgen.

- 1.4 Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch Bau einer 5,5 - 7,5 m breiten Erschließungsstraße, die im Nordwesten an die Kirchenstraße und im Südosten an den Viehbachweg anbindet. Um die Fahrgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge zu reduzieren und um Durchgangsverkehr aus diesem Neubaugelbiet weitestgehend fernzuhalten, sollen die Straßen als "verkehrsberuhigte Bereiche" ausgebaut werden. Darüber hinaus wird durch ein mehrmaliges Verschwenken der Straßen, d.h. durch die damit verbundene Reduzierung der Voraus-Sicht, der "fußgängergerechte" Ausbau in diesem Gebiet verstärkt.

Die Anbindung der Wohngebäude in der "Scheunenzzone" ist von der Gartenseite aus geplant, da eine Zufahrt über die Höfe von der Kirchenstraße her wegen der z.T. beengten Lage schwieriger wäre. Außerdem könnte wegen der zweiseitigen Erschließung auch eine eigentumsrechtliche Trennung von Vorder- und Rückgebäude erfolgen, sofern so etwas gewünscht wird.

Zusätzlich zu den für einen "Mischverkehr" auszubauenden Straßen wird in Ost-West-Richtung ein nur den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltener Weg ausgewiesen. Er soll eine gefahrenfreie Verbindung zwischen dem Neubaugelbiet und dem Bereich entlang des Riedgrabens sichern. Im Norden ist eine solche Fußwegverbindung z.T. bereits durch den Weg

"Am Schulgässel" vorhanden - dieser soll nach Osten hin bis zum Graben verlängert werden. In südlicher Richtung wird zusätzlich ein Weg zwischen der Neubaufäche und dem Viehbachweg mit Anschluß an den im Süden bereits vorhandenen Fuß- und Wirtschaftsweg vorgesehen, so daß künftig eine Wandermöglichkeit entlang des ganzen östlichen Ortsrandes entsteht. Eine Wandermöglichkeit ist in Zukunft auch durch einen Weg unmittelbar westlich des Riedgrabens gegeben.

- 1.5 Das Neubaugelände wird z.Zt. als Ackerland, stellenweise auch zum Obst- anbau genutzt. Teile davon gehören einer Gärtnerei. Bäume und Sträucher sind nur in geringer Zahl vorhanden, lediglich entlang des Riedgrabens steht eine hochgewachsene Pappelreihe, die das Gebiet optisch und klein- klimatisch bestimmt. Durch die Bebauung des bisher landwirtschaftlich ge- nutzten Geländes entsteht eine zusätzliche "Versiegelung" des Bodens, die aber durch Bepflanzung der Baugrundstücke und durch die Bereit- stellung öffentlicher Grünflächen ausgeglichen werden soll. So wird ins- besondere entlang des Riedgrabens eine 25 m breite öffentliche Grünzone vorgesehen, durch die eine Durchlüftung dieser Niederungszone parallel des Riedgrabens weiterhin gesichert wird.

Innerhalb dieser Grünzone, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird, soll ein öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren angelegt werden. Dieser liegt am Rande des Gebietes, damit von evtl. Lärmemissionen nur eine kleine Zahl von Angrenzern betroffen ist. Die Wege dorthin sind aber kurz. Außerdem ist diese Randlage geeignet, die Verbindung zum freien Landschaftsraum zu sichern.

Im Nordosten und im Süden des Gebietes sind schmalere öffentliche Grün- zonen vorgesehen: im Norden, um das Gebiet durch Bepflanzung zur freien Landschaft hin abzuschirmen bzw. um eine Einbindung der Bau- flächen in den angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen; im Süden, um eine "Pufferzone" zwischen der Alt- und der Neubebauung zu schaffen.

Die heute noch vorhandenen, rückwärtigen Gartenflächen der Altbebauung entlang der Kirchenstraße sollen weiterhin von einer Bebauung freigehal- ten werden. Sie sollen als Zier- und Hausgärten für die Wohnungen dienen, die in der "Scheunenzonen" durch Umnutzung der alten Bausubstanz oder in Ersatzneubauten geschaffen werden.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, daß die zu pflanzenden Bäume und Sträucher vorwiegend aus einer Artenliste mit heimischen, standort- gerechten Gehölzen gewählt werden müssen, ist mit dem Ziel einer optischen Anpassung an den bereits vorhandenen Bewuchs, insbesondere dem entlang des Riedgrabens, erfolgt.

- 1.6 Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Ableitung des Schmutz- wassers erfolgt über das zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen zusätzlichen 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 877.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BBauG	DM 705.000,--
	DM 1.582.000,--

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 160.000,--
=====

Die Gemeinde will den auf sie entfallenden Anteil - je nach Erschließungsfortschritt - in den Haushalten der nächsten Jahre bereitstellen. Die übrigen Kosten werden gemäß Erschließungssatzung auf die Anlieger des Gebietes umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Umlegung des Baugebietes in den zu erschließenden Neubauflächen, d.h. ohne die bereits bebauten Grundstücke entlang der Kirchenstraße und des Viehbachweges.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Straßenbaumaßnahmen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Beendigung der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Dannstadt-Schauernheim, den 26.4.1988



[Handwritten signature]

Ortsbürgermeister