

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan (§ 9 Abs.8 BauGB)
"Südwest"- Änderung VI
der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim

Inhalt

1.	Allgemeines	2
1.1	Geltungsbereich	2
1.2	Aufstellungsbeschluß	2
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	2
3.	Planungsziele und Planungsansätze	2
3.1	Allgemeines	2
3.2	Gründe für die Aufstellung	2
3.3	Planungsziele	3
3.4	Planungsgrundsätze	3
3.5	Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege	6
4.	Auswertung der Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange	6
4.1	Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
4.2	Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	7
4.3	Auslegung (Offenlage)	7
4.4	Auswertung der im Rahmen der Auslegung (Offenlage) eingegangenen Anregungen und Bedenken	7
5.	Abwägung	7
6.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	7
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	7
6.2	Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse	7
7.	Planverwirklichung	8
8.	Flächenangaben	8
9.	Kostenschätzung	8

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: _____ 1999
AZ.: 631610-13 DA.-Schauernh.
767

1.0 Allgemeines

Bei dem Bebauungsplan "Südwest"- Änderung VI handelt es sich um die Bebauungsplanänderung eines seit dem 12. Jan. 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim. Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südwest"- Änderung VI umfaßt ein ca. 1,0 ha großes unbebautes Gebiet innerhalb eines bereits komplett bebauten Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes. Die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß konkretisiert.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Ortsgemeinderat Dannstadt-Schauernheim hat in seiner Sitzung vom 24.06.1992 die Bebauungsplanänderung und somit die Aufstellung des Bebauungsplans "Südwest"- Änderung VI gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

2.0 Einfügung in die Gesamtplanung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die zu beplanende Fläche als Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus" festgesetzt. Die neueren Planungsabsichten der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim stellen eine nicht erhebliche Änderung des Bebauungsplans da, weil lediglich ein, für die Kindertagesstätte nicht benötigter Teil, der Gemeinbedarfsfläche als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden soll. Die Änderung ist als nicht wesentlich zu bezeichnen, da die ursprünglichen Ziele des FNP's "Gemeinbedarfsfläche" nicht in großem Umfang verändert werden. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus" dargestellt. Das Bürgerhaus wird an dieser Stelle nicht realisiert, da es im alten Ortskern bei dem ehemaligen Schul- und Gemeindehaus errichtet werden soll. Die Gemeinbedarfsfläche wird nun - in wesentlichen Teilen - als Standort für eine Kindertagesstätte genutzt.

3.2 Gründe für die Aufstellung

Aufgrund der von der Verwaltung erstellten Zahlen sowie der Tendenz zur Ganztagesbetreuung von Kindern in einer Kindertagesstätte wurde der Bedarf an Betreuungsplätzen ermittelt. Nach den Zahlen der Verwaltung soll eine zweigruppige

Kindertagesstätte mit einer späteren Erweiterungsmöglichkeit auf drei bis vier Gruppen auf einer Teilfläche der derzeitigen Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus" errichtet werden.

3.3 Planungsziele

Ziel der Planung ist, die öffentliche Nutzung "Kindertagesstätte" in einem städtebaulichem Gesamtkonzept auf einem Teil der Fläche zu realisieren und die für die Kindertragestätte nicht benötigte Fläche mit einer der Umgebung angepaßten Wohnbebauung zu beplanen.

Der Geltungsbereich bezieht auch die umliegenden Verkehrsflächen ein, um die notwendigen verkehrsberuhigenden Maßnahmen für die Kindertagesstätte sowie eine Bushaltemöglichkeit und die notwendigen Stellplätze mit in die Planung aufzunehmen. Die Nutzungverteilung der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte und Wohnbebauung soll derart sein, daß für die Kindertagesstätte eine Grundfläche von mindestens 1.500 bis 2.000 m² zur Verfügung steht. Der übrige Bereich ist für die Wohnbebauung vorgesehen.

3.4 Planungsgrundsätze

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Kindertagesstätte ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche notwendig. Ausschlaggebend für die Größe der Gemeinbedarfsfläche ist der für eine maximal viergruppige Kindertagesstätte und der benötigten Spiel- und Freiflächen von mindestens 500 m² notwendige Flächenbedarf. (vgl. Richtlinie für die räumliche Ausstattung, das Personal und den Betrieb von Kindergärten"; RdErl. d. Soz. Min. v. 04.12.1970 -III d 473-10/02).

In Anlehnung an die umgebende Gebietscharakteristik wird für die restliche Fläche ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die umgebende Bebauung berücksichtigt. Nur für Gemeinbedarfsfläche wurde das Maß der baulichen Nutzung höher festgesetzt, um den besonderen Erfordernissen der Kindertagesstätte hinsichtlich einer zukünftigen Erweiterung gerecht zu werden. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird bestimmt durch Baugrenzen, die Festsetzung von Traufhöhen als Obergrenzen und durch die maximal zulässige Grund- und Geschößfläche.

- BAUWEISE

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die bestimmt, daß die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Die zulässige Hausform wird im Allgemeinen Wohngebiet auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO auf Einzelhausbebauung beschränkt. Das Gebäude soll innerhalb der Baugrenzen möglichst als ein geschlossener Baukörper errichtet werden. Dies schließt nicht aus, daß das Gebäude auch in einzelne Wohneinheiten gegliedert sein kann.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND NEBENANLAGEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich durch Baugrenzen bestimmt und großzügig festgesetzt, um dem ausführenden Architekten einen entsprechenden Spielraum offen zu lassen. Eine Beschränkung der Überbauung ergibt sich u. a. aus dem Maß der baulichen Nutzung und den Abstandsvorschriften der Landesbauordnung. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet ist durch entsprechende Festsetzungen auf bestimmte Flächen beschränkt.

Aufgrund des in diesem Gebiet vorhandenen Parkraumdrucks wird vorgesehen, für jede neu errichtete Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Durch die Notwendigkeit, ein Bauvorhaben möglichst wirtschaftlich zu planen, ist es notwendig, entsprechend viele Wohneinheiten auf einem begrenzt zur Verfügung stehendem Raum unterzubringen. Dies entspricht auch dem Grundsatz des "sparsamen Umgangs mit Grund und Boden" in § 1 Abs.5 BauBG. Somit läuft die optimale Ausnutzung der Fläche für benötigten Wohnraum einem Nachweis der dafür notwendigen Stellplätze entgegen. Aus diesem Grund wird es als gerechtfertigt erachtet, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Dies fordert zum einen die beengten Verhältnisse und die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB), die es ausschließen, die hinteren Grundstücksbereiche für die notwendigen Stellplätze zu nutzen, da ansonsten der Wohnbau keine Grün- und Freiflächen zugeordnet werden könnten. Einer Überbauung dieser Freifläche im hinteren Grundstücksbereich steht auch die für den Aufenthalt im Freien günstige Südwest-Exposition entgegen sowie die sich im direkten Anschluß befindenden Spiel- und Freiflächen der Kindertagesstätte (Emissionen durch Lärm und Abgase).

Die Unterbauung des Geländes mit einer Tiefgarage stellt zwar auch eine Bodenversiegelung dar, kann aber durch eine Integration der Tiefgaragenanlage in das Kellergeschoß des Wohngebäudes begrenzt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, das Garagendeck vollständig zu begrünen, um auf diesem Wege die notwendigen Grün- und Freibereiche zu realisieren.

Die für die Kindertagesstätte notwendigen Stellplätze können in der Weinbietstraße sowie in der Hambacher Straße erstellt werden. Die in der Hambacher Straße ausgewiesenen Stellplätze für die Kindertagesstättenpersonal werden auf nur vier Stellplätze im Anschluß an den Einmündungsbereich der Hambacher Straße angeordnet, um die Interessen der Anwohner zu berücksichtigen und eventuelle Belästigungen auf ein zumutbares Maß zu beschränken.

- VERKEHRSFLÄCHEN

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß ihrer Zweckbestimmung und Trägerschaft. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" werden die in den Straßenzügen Kurpfalzstraße und Weinbietstraße befindlichen Parkplatzflächen festgesetzt.

Für den Querschnitt der Hambacher Straße ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, ein "Verkehrsberuhigter Bereich" mit den Verkehrszeichen 325/326 gemäß StVO festgesetzt. Die Intension dieser Festsetzung ist, den Querschnittscharakter der Straße als Wohn- und Aufenthaltsbereiche nochmals zu unterstreichen. Die Ausgestaltung der Zone "Verkehrsberuhigter Bereich" erfolgt in der späteren Ausbauplanung.

Die übrigen Querschnitte werden ansonsten als öffentliche Verkehrsfläche mit Querschnittsaufteilung und Grünflächen als Bestandteile der öffentlichen Verkehrsanlagen dargestellt. Hierdurch wird die Gestaltung der Verkehrsflächen verdeutlicht und besser herausgestellt. Die sonstigen verkehrsberuhigenden

Maßnahmen sind gestalterischer Art und so gehalten, daß die in ihrer jetzigen Breite bestehende Erschließung auf 6,00 m Asphaltfläche incl. Rinne reduziert wird (optische Verengung der Querschnittes durch unterschiedliche Materialwahl von Asphalt und Rinne). Diese Maßnahmen lassen sich kostengünstig realisieren (notfalls auch durch farbliche Kennzeichnung). Damit verengt sich die optische Querschnittsbreite und somit nachgewiesener Weise auch die gefahrenen Geschwindigkeiten. Die verkehrsrechtliche Anlage einer Tempo-30-Zone wäre aus zwei Gründen zu fordern. Erstens wegen der Kindertagesstätte und zweitens wegen der in der Nähe befindlichen Schule und der sich in der Albert-Schweitzer-Straße befindenden Schulbushaltestelle. Da aus diesem Grund die Kurpfalzstraße/Weinbietstraße unmittelbarer Schulweg für zahlreiche Kinder ist.

- STELLPLÄTZE ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Im Bereich der Weinbietstraße wurden vor der Kindertagesstätte insgesamt 7 Stellplätze mittels einer Parkbucht mit Senkrechtaufstellung konzipiert. Sie dienen der Unterbringung der für die Kindertagesstätte notwendigen Kurzzeitstellplätzen für die Eltern, die Ihre Kinder bringen und abholen. Für die Wohnbaufläche wurden ebenfalls entlang der Weinbietstraße eine Parkbucht mit Senkrechtaufstellung vorgesehen, die wie auch die Stellplätze für die Kindertagesstätte entsprechend eingegrünt werden.

Die in der Hambacher Straße befindliche Parkbucht wurde ausgewiesen, um die dortige Parkmöglichkeit zu erhalten. Hier wurden 12 Stellplätze mit einer entsprechenden Übergrünung geschaffen. Lediglich vier Stellplätze sind für dem Personal der Kindertagesstätte vorbehalten.

Mit der gewählten 90 Gradaufstellung ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu realisieren. Desweiteren gewährleistet die 90 Gradaufstellung ein leichtes Ein- und Ausparken (ein Durchfahren und Wenden in der Hambacher Straße, wie es die Längsaufstellung erfordert, entfällt). Die im Bereich der Hambacher Straße vorhandenen Stellplätze der Anwohner bleiben erhalten.

Die Parkbucht entlang der Kurpfalzstraße wurde als eine Stellplatzanlage mit 90 Gradaufstellung festgesetzt. Hierdurch entstehen in diesem Bereich eine erheblich höhere Anzahl von Stellplätzen gegenüber der vorherigen Längsaufstellung und es wird eine Verbesserung der Parkraumsituation erreicht. Der Querschnitt wurde entsprechend der Planzeichnung umgestaltet.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Festsetzung im Süden des Plangebiets zum Anpflanzen eines Heckensaumes entlang des Wohnweges ist als Trennung der vorhandenen Wohnnutzung von den Freibereichen der neugeplanten Wohnbebauung gedacht. Neben der Funktion als Sichtschutz dient sie als Raumkante zur der bestehenden Wohnnutzung. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche stellt sie eine Abschirmung der Spiel- und Freibereiche von der bestehenden Wohnbebauung dar.

Die sonstigen Anpflanzungsfestsetzungen dienen der Reduzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die zu erwartende Bebauung auf ein Mindestmaß.

- GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, mögliche Verunstaltungen zu vermeiden und eine an die vorhandene Gestaltung in diesem Bereich angeglichene Bebauung zu erhalten.

Durch den Bebauungsplan "Südwest-Änderung VI" werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die im wesentlichen der Schaffung einer, sich der Umgebung anpassenden Bebauung dienen. Deshalb wurde für die Bebauung der Grundstücke eine zur Erschließungsanlage traufständige Ausrichtung der Wohngebäude gewählt, um den Platz räumlich zu fassen. Aus diesem Grund wurde eine winkelförmige Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die Fassung des Platzes ebenfalls zu empfehlen, zumal sich die Freibereiche dann im südwesten befinden und damit für den Aufenthalt im Freien eine optimale Exposition besitzen.

Aus städtebaulichen Gründen wurden Dachneigung und Fassadengestaltung (Materialbeschränkung) so gewählt, daß ein harmonische Nebeneinander von Bestand und Neuplanung entstehen kann. Die gilt insbesondere für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Dachaufbauten.

Entlang der Erschließungsstraße wird auf die Einfriedung der privaten Grundstücke (Ausnahme: Kindertagesstätte und deren höhere Erfordernisse an Sicherheit) verzichtet, damit die bei konventioneller Einfriedung vorhandene eindimensionale Wirkung des Straßenraumes zugunsten eines erlebbareren Querschnittes hergestellt wird. Diese Vorgartenbereiche haben somit einen fast halböffentlichen Charakter, der nachweislich in vielen Fällen als Kommunikationsbereich angenommen wird und so die sozialen Kontakte innerhalb des Wohngebietes ermöglicht.

3.5 Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege

Zur Änderung des Bebauungsplanes wurden keine landespflegerischen Planungsgrundlagen erstellt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen keine zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan, da bereits die Realisierung einer Fläche für den Gemeinbedarf beinhaltete. Die Fläche, die nicht für die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" benötigt wurde und als Wohnbaufläche festgesetzt ist, stellt in dem Sinne keine wesentliche Erhöhung der Versiegelung dar, wenn man bedenkt, daß für die einst vorgesehene Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus" eine höhere Versiegelung in Form von Stellplätzen und Erschließungsflächen (Eingangsbereiche, Platzflächen vor dem Gebäude) angefallen wären.

4.0 Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit einem Schreiben vom 11. November 1992 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert worden. Ihnen ist eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zugestimmt worden, innerhalb der die TöB ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten.

Von der Möglichkeit der Stellungnahme machten die TöB wie folgt gebrauch: Insgesamt wurden 26 TöB beteiligt, hiervon gaben 8 Träger keine Stellungnahme ab, 11 Träger hatten keine Anregungen und Bedenken und 6 Träger äußerten Anregungen und Bedenken, diese Stellungnahmen wurden geprüft und nach Abwägung und per Beschluß in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.2 Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 30.11.92 bis einschließlich 14.12.92 wurde die frühzeitig Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Während dieser Zeit gingen insgesamt 22 Anregungen und Bedenken der Bewohner der Hambacher Straße ein. Es wurde in der Folge versucht, in ausführlichen Gesprächen mit den Anwohnern, deren Anregungen und Bedenken mit in die Planung einfließen zu lassen. Nach breitem Konsens mit den Anwohnern wurde dieser innerhalb der politischen Gremien geprüft und nach Abwägung und per Beschluß in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.3 Auslegung (Offenlage)

(wird ergänzt sobald erfolgt)

4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung (Offenlage) eingegangenen Bedenken und Anregungen

(wird sobald erfolgt ergänzt)

5. Abwägung

Bei der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und die in § 1 Abs. 5 genannten Grundsätze sind berücksichtigt worden. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die nicht mehr für das Bürgerhaus notwendige Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und in diesem Zuge die Restflächen für Wohnbebauung vorzusehen, da hierfür in Dannstadt-Schauernheim ein dringender Bedarf besteht.

6.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Südwest-Änderung VI" wird die Nutzung der noch unbebauten Grundstücke geregelt. Es werden durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Ausweisung einer Kindertagesstätte wird die vom Staat geforderte Daseinsvorsorge für die Erziehung und Bildung der Kinder erfüllt. Außerdem wird durch den Bebauungsplan die Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht, für den ein dringender Bedarf besteht.

1. Planverwirklichung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans ist lediglich eine Vermessung notwendig, da die Ortsgemeinde Eigentümerin aller Grundstücke ist. Nach Verkauf der Grundstücksfläche der Wohnbebauung an eine interessierte Baugesellschaft ist eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

8. Flächenangaben

Gesamtfläche des Plangebiets	10.070 m ²
davon sind:	
- Fläche für Gemeinbedarf	1.748 m ²
- Fläche für Wohnbebauung	1.556 m ²
- Konventionellen Querschnitt (Bestand)	4.567 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.581 m ²
- Grünfläche als Teil der Erschließungsanlagen	616 m ²

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die notwendigen Umbaumaßnahmen sind inclusive Unterbau und Mehrwertsteuer, zzgl. ca. 15 % Nebenkosten (Planung und Bauleitung) überschlägig ermittelt.

Voraussichtliche Kosten für die Umbaumaßnahmen in den Querschnitten Kurpfalzstraße, Weinbietstraße und Hambacher Straße

- Kurpfalzstraße	29.600,- DM
- Weinbietstraße	39.840,- DM
- Hambacher Straße	20.000,- DM

Aufgestellt: im Januar 1993

durch die
Architekten und Ingenieur GmbH
Richard-Wagner-Straße 78
6750 Kaiserslautern



Dannstadt-Schauernheim den, 20.04.93

[Handwritten signature]

