

**ORTSGEMEINDE
DANNSTADT - SCHAUERNHEIM**

BEGRÜNDUNG

zum

**BEBAUUNGSPLAN
"NEUER FRIEDHOF"
- NEUAUFSTELLUNG I -**

SEPTEMBER 1998 / DEZEMBER 1998

APRIL 1999

Bearbeiter :

Planungsbüro **butsch + faber**
Carl-Spitzweg-Straße 2a
67240 Bobenheim - Roxheim
Telefon 06239 / 4674
Telefax 06239 / 4773

Inhalt

- 1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
- 2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
- 3 Rechtsgrundlagen
- 4 Aussagen der übergeordneten Planung
- 5 Bestandsbeschreibung
- 6 Städtebauliches Konzept
- 6-1 Verkehrliche Erschließung
- 6-2 Bebauungsstruktur und Nutzung
- 6-3 Grünordnung
- 6-4 Ver- und Entsorgung
- 6-5 Lärmbetrachtung
- 7 Bodenordnung
- 8 Kosten

- 9 Abwägung der Bedenken und Anregungen
Auswertung der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange und der Offenlage

1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim beabsichtigte die Änderung des Bebauungsplanes "Neuer Friedhof" von 1982 (nicht ausgefertigt). Die Umsetzung der ursprünglich dort formulierten Zielsetzungen war langfristig nicht zu erwarten. Vielmehr bestand Bedarf nach einer Mischnutzung mit ausreichend dimensionierter Stichstraße und Wendemöglichkeit für LKW.

Im Rahmen der Bearbeitung des Änderungsplanes wurde ein Lärmgutachten beauftragt. Im Ergebnis wurden erhebliche Überschreitungen der Richtwerte im Bereich der Landesstraße festgestellt, sodaß davon auszugehen war, daß bereits 1982 eine Vorbelastung des Gebietes bestand. Eine nachträgliche Ausfertigung des Bebauungsplanes war somit nicht möglich.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Ortsgemeinde die Erarbeitung des Bebauungsplanes "Neuer Friedhof" - Neuaufstellung I - , in welchem der bisher noch unbebaute Bereich östlich des Friedhofs sowie dessen Erschließung geregelt werden sollen. Desweiteren soll langfristig eine Möglichkeit offengehalten werden, die Sondergebietsfläche Gartenbau zu erschließen.

2 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortsgemeinde Dannstadt östlich des Friedhofes und nördlich der L 530. Der Planungsbereich wird umgrenzt im :

- Norden: von der Nordgrenze der Parzelle Nr. 699 und der Verlängerung dieser Grenze in Richtung Westen bis zum nachfolgend beschriebenen Radius
- Osten: von einer Senkrechten zur vorbeschriebenen Nordgrenze, die in einem Abstand von 91 m zur Westgrenze von Flurstück-Nr. 699 auf den Grundstücken Flurstücknrn. 699 und 695/2 verläuft
- Süden: von den Nord- und Westgrenzen des Grundstückes Am Rathausplatz 22 , der Nordgrenze des Grundstückes Am Rathausplatz 20, den Ost-Nord-West- und Südgrenzen des Grundstückes Am Rathausplatz 18, der verlängerten Ostgrenze des Grundstückes Am Rathausplatz 18 bis zur Südgrenze der L 530 und der Südgrenze der L 530
- Westen: von einer Senkrechten durch die L 530, die 20 m westlich der Westgrenze des Grundstückes Am Rathausplatz 18 verläuft, der Nordgrenze der L 530, von einer Parallelen auf dem jetzigen Friedhofsgelände, die in einem Abstand von 11,5 m zur Ostgrenze des jetzigen Geh- und Radweges verläuft und einem Radius von 11 m, gebildet um den Mittelpunkt der in Verlängerung einer Parallelen (Abstand 1,5 m südlich) zur Südgrenze von Flurstück 699 und 7,00 m westlich der Westgrenze von Flurstück Nr. 699 liegt.

Die Größe des Planungsbereiches beträgt ca. 0,45 ha.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne u.a. eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Weiterhin sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Öffentliche und private Belange sind gerecht gegeneinander abzuwägen.

4 Aussagen der übergeordneten Planung

Die im Verfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus.

Nördlich angrenzend ist Sondergebiet Gartenbau dargestellt. Desweiteren ist in der Fortschreibung des Landschaftsplanes die öffentliche Randeingrünung entlang des Radweges dargestellt. Weitergehende Aussagen trifft die übergeordnete Planung nicht.

5 Bestandsbeschreibung

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Brachfläche. Östlich grenzt ein großzügiger Gartenbereich mit Ziergarten und Nebenanlagen an, der zu dem nahezu vollständig bebauten Grundstück an der L 454 gehört.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich landwirtschaftliche Nutzung. Westlich liegt der Friedhof und südlich / östlich grenzt die bebaute Ortslage von Dannstadt an. In einem Abstand von 200 m befindet sich die A 652.

6 Städtebauliches Konzept

6-1 Verkehrliche Erschließung

Die Mischbaufläche soll über einen Abzweig von der L 530 erschlossen werden. Die Stichstraße wird in einer Breite von 6 m mit einem beidseitigen 1,5 m breiten Grünstreifen ausgebildet. Desweiteren wird der bereits vorhandene Fuß- und Radweg erhalten und in einer Breite von 2,5 m entlang der Straße geführt. Am Ende der Stickerschließung befindet sich eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge mit einem Radius von 9 m zuzüglich 2 m Überhangfläche. Ausgehend von diesem Wendehammer verläuft eine Erschließungsstraße (Breite 5,5 m) entlang der Mischbaufläche. Der bestehende Radweg wird weitergeführt.

Im Rahmen der Planung des Einmündungsbereiches auf die L 530, damit verbunden erforderliche Verlegung der Verkehrsinsel und Verschwenk der Rad- und Fußwegführung wird zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer (Schulweg) eine Gesamtlösung angestrebt. Eine Verbreiterung der Verkehrsinsel und eine angepaßte Weiterführung des Weges auf der

gegenüberliegenden Straßenseite ist hierzu erforderlich. Die geplante Verkehrsinsel ist in der Planzeichnung in der Grobstruktur eingetragen und wird derzeit im Detail geplant.

6-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Mischbaufläche, in Weiterführung der Nachbarnutzung im Süden, festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden Friedhofsnutzung werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an der in der BauNVO dargelegten Obergrenze von GRZ 0.6.

Zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper werden die Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden dient der Begrenzung der wohnbaulichen Nutzung in dem Gebiet.

Zur Reduzierung der Erschließungskosten wurden die Straßenflächen auf ein Mindestmaß beschränkt. Neben gestalterischen Gründen soll das Lichtraumprofil durch Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze nicht noch weiter eingeschränkt werden. Daher werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen straßenseitig vor der vorderen Baugrenze ausgeschlossen. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, Anlagen zur Beseitigung fester Abfallstoffe sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Gebäude sind von diesem Verbot ausgenommen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Dachform, Dachneigung und Festsetzungen zur Belichtung des Dachraumes. Hierbei werden ortstypische Satteldächer mit Mindestdachneigung von 30 ° und Höchstdachneigung von 38 ° festgesetzt. Es sind rote bis braune Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Bei den Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Desweiteren werden Ausnahmen im Rahmen einer ökologischen Bauweise gestattet. Am Ortsrand gelegen dienen diese Festsetzungen der Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft. Ergänzend wirken die Festlegungen zur Belichtung des Dachraumes.

Zur Vermeidung von hoch aus dem Gelände ragenden Kellergeschossen wird die Sockelhöhe beschränkt.

Festsetzungen zu Einfriedungen, Werbeanlagen und Vorgartenflächen dienen der Gestaltung des Ortsbildes und sollen störende Gestaltelemente vermeiden helfen.

6-3 Grünordnung

Innerhalb des landespflegerischen Planungsbeitrages wird dargelegt, welche Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind und welche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück umgesetzt werden sollen.

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen ist. Hierfür soll eine Fläche im Bereich der Renaturierung Marlach /Stechgraben aufgewertet werden. Die Kosten werden dann anteilig nach der Bauplatzfläche aufgeteilt.

Hierzu wird zwischen Ortsgemeinde und Grundstückseigentümer bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Weitere Ausführungen zur Grünordnung enthält der Landespflegerische Planungsbeitrag. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen wird in den Bebauungsplan in die textlichen Festsetzungen übernommen.

6-4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen erfolgt über Anschlüsse an bestehende Ortsnetze.

6-5 Lärmbetrachtung

Im Rahmen der ursprünglich beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes "Neuer Friedhof" wurde ein Lärmgutachten beauftragt.

Das Gutachten wurde erstellt von :
Schalltechnisches Ingenieurbüro
Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz

Innerhalb des Gutachtens wurden die Geräuschemissionen der angrenzenden Betriebe sowie die Verkehrsgeräuschemissionen ermittelt, beurteilt und Maßnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen.

Zusammenfassend wurde festgestellt :

"Bezüglich der Gewerbegeräuschsituation zeigt die Immissionsberechnung und die Beurteilung anhand üblicher Betriebsabläufe der jeweiligen Gewerbebetriebe, daß mit einer Überschreitung des Tagesimmissionsrichtwertes für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht zu rechnen ist."

"Die Berechnung der Verkehrsgeräuschemissionen verdeutlicht, daß es sich bei dem Plangebiet um ein durch Verkehrslärm stark vorbelastetes Gebiet handelt." Sowohl Tages- als auch Nachtorientierungswerte werden im gesamten Gebiet überschritten.

"Da durch realistische aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwahl) innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Verbesserung der Geräuschkategorie nicht zu erzielen ist, können nur Innenwohnbereiche durch passive Maßnahmen ausreichend geschützt werden. Dies bedeutet, daß an möglichen Wohnhäusern, je nach Lage im Plangebiet, Fenster der Schallschutzklassen 3 bis 5 eingebaut werden müßten. Die Wohnräume sollten Belüftung und Entlüftungsanlagen erhalten, da ein ausreichender Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht werden muß.

Detaillierte Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

7 Bodenordnung

In Abstimmung mit dem Eigentümer wird ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren angestrebt.

8 Kosten

Die Kosten der Erschließung werden gemäß Baugesetzbuch verteilt.

9 Abwägung der Bedenken und Anregungen Auswertung der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlage

Bürgerbeteiligung / Offenlage

Die Verwaltung hat den Planentwurf in der Zeit vom 19.10.1998 bis einschl. 19.11.1998 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden Anregungen von Herrn Ludwig Fischer vorgetragen.

Herr Fischer befürchtet Vernässungen der angrenzenden, von ihm bewirtschafteten Ackerflächen durch die Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer in die Grünflächen.

Desweiteren regt er an, daß der vorhandene private landwirtschaftliche Wendeweg zum Wendehammer am Friedhof hin eine Notausfahrt erhält.

Stellungnahme und Abwägung

Der Anregung wird in der Form nachgekommen, daß ein Überlauf in die angrenzenden Ackerflächen vermieden wird. Eine Zufahrt von den Ackerflächen auf den Wendehammer soll nicht ermöglicht werden, da Verschmutzungen der gepflasterten Straße befürchtet werden und die Anlage des Muldensystem gestört wird.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.1998 um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Zugang gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben :

- o Planungsgemeinschaft Rheinpfalz
- o Kreisverwaltung Ludwigshafen
- o Straßen- und Verkehrsamt Speyer
- o Autobahnamt Montabaur
- o Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft
- o Gesundheitsamt
- o Gewässerverband Isenach-Eckbach
- o Deutscher Wetterdienst

- o Planungsgemeinschaft Rheinpfalz

Die Planungsgemeinschaft macht Anregungen hinsichtlich der Ortsrandeingrünung geltend.

Die Gemeinde verweist darauf, daß der bestehende Randeingrünungsstreifen weitgehend erhalten bleibt und die im Bebauungsplan enthaltene Randeingrünung für ausreichend befunden wird, zumal die nördlich angrenzende Fläche im Flächennutzungsplan nach wie vor als Sondergebiet "Gartenbau" dargestellt ist.

- o Kreisverwaltung Ludwigshafen

Die Kreisverwaltung teilt Anregungen zur Planzeichnung, zu den textlichen Festsetzungen und zur Landespflege mit.

Hierbei verweist die Kreisverwaltung auf die sehr große Breite der Erschließungsstraße. Sie schlägt vor, die Erschließungsstraße als Mischfläche mit einem Zusatz "Spielstraße" oder "Wohnstraße" auszuweisen.

Zudem sollten die Sichtdreiecke eingetragen werden.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen und der Landespflege werden redaktionelle Änderungswünsche vorgetragen.

Der Anregung nach Verminderung der Straßenbreite kann aufgrund mehrerer Abstimmungen nicht nachgekommen werden. Zudem soll diese Straße auch gewerbliche Flächen anbinden, sodaß durch die getrennte Ausweisung der Verkehrssicherheit den Vorrang gegeben wird, zumal es sich hierbei um einen Schulweg handelt. Die Sichtdreiecke werden im Plan nachgetragen.

Den Anregungen zu den textlichen Festsetzungen wird nachgekommen, wobei insbesondere die Festsetzung zu den Nebenanlagen überarbeitet wird. Den Anregungen zur Landespflege wird insoweit Rechnung getragen, als daß der Hinweis auf heimische Bäume und Sträucher ergänzt wird.

Zu den Baumstandorten ist anzumerken, daß die im Friedhof entfallende Baumreihe im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechend ersetzt werden soll. Eine Aufnahme in den geplanten Grünstreifen erscheint aufgrund der Breite nicht zweckmäßig. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches war nicht erforderlich, da durch die Eigentümergeleichheit eine Selbstverpflichtung ausreicht. Hinsichtlich der genauen Festlegung der Ersatzflächen wird auf das noch laufende Flurbereinigungsverfahren verwiesen, weswegen noch keine örtliche Fixierung erfolgen kann. Die Gemeinde verweist jedoch auf die beschlossene Vollkompensation.

o **Straßen- und Verkehrsamt Speyer**

Das Straßen- und Verkehrsamt stimmt unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu :

- Die Detailpläne der Einmündung sind zur Prüfung vorzulegen.
- Die geplante Querungshilfe soll noch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Forderungen für Schallschutzmaßnahmen können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Die Detailpläne für den Ausbau sind selbstverständlich dem Amt vorzulegen. Derzeit ist eine Detailplanung beauftragt, die die Verlegung der Verkehrsinsel behandelt. Die Insel wird nachrichtlich in ihren Grundzügen in den Bebauungsplan übernommen. Vorsorglich wurde bereits die gesamte Straßenbreite mit in den Geltungsbereich einbezogen. Hinsichtlich der Lärmproblematik verweist die Gemeinde auf die Stellungnahme zum Autobahnamt Montabaur.

o **Autobahnamt Montabaur**

Das Autobahnamt Montabaur macht Bedenken geltend, da die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zur Tagzeit nicht durch entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen gesichert wird.

Auch hier verweist die Gemeinde darauf, daß die Richtwertüberschreitungen von 4 dB(A) zur Tagzeit nicht als so gravierend anzusehen sind, daß zwingend aktive Maßnahmen zu ergreifen wären. Es werden für die Eigentümer Möglichkeiten geboten, die Außenwohnbereiche über die Errichtung von Nebenanlagen entsprechend zu schützen. Nach einer Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung ist der Orientierungswert kein absoluter Höchstwert und Überschreitungen bis zu 5 dB(A) können Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Das gesamte Mischgebiet wurde deshalb auch entsprechend gekennzeichnet. Weitergehend werden die im Schreiben genannten Ergänzungen unter Hinweise aufgenommen.

o **Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft**

Das StAWA verweist darauf, daß das auf den versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern ist (Geländemulden, Verdunstungsbecken) und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen ist.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen sicherzustellen.

Bei der Überprüfung der Altablagerung konnten anhand der vorliegenden Unterlagen keine diesbezüglichen Belastungen festgestellt werden.

Im Bebauungsplan wurde durch die nördlich angrenzende Grünfläche die flächenmäßige Voraussetzung geschaffen, ein Muldensystem anzulegen. Es wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Hinsichtlich des Altlastenverdacht wurde in einer weiteren Stellungnahme des StAWA mitgeteilt, daß kein Sanierungsbedarf gegeben ist. Im Bebauungsplan sind keine weitergehenden Festlegungen zu treffen.

o Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt macht erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung als Mischbaufläche geltend. Desweiteren wird auf die Empfehlungen des Bundesgesundheitsamtes zur Nutzung von Dachflächenwässern im Haushalt hingewiesen.

Hinsichtlich der Nachwertüberschreitungen werden entsprechende Festsetzungen gewählt. Die Überschreitung der Tagesorientierungswerte läßt im Rahmen der Abwägung ein Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen zu. Gleichwohl wurde den Grundstückseigentümern über entsprechende Festsetzungen, die Möglichkeit des Schutzes der Außenwohnbereiche gegeben.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden im Bebauungsplan selbst, auch nicht unter 7.3.5, keine Festsetzungen getroffen, lediglich unter Hinweise wird auf den schonenden Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser hingewiesen.

o Gewässerverband Isenach-Eckbach

Gemäß Anregung des Gewässerzweckverbandes sollten die Ersatzmaßnahmen im Bereich von Gewässern erbracht werden.

Der landespflegerische Ausgleich, der nicht im Gebiet selbst erbracht werden kann, wird im Bereich der Renaturierung Marlach / Stechgraben nachgewiesen. Daher wird der Anregung ohnehin Rechnung getragen.

o Deutscher Wetterdienst

Der Wetterdienst verweist darauf, daß die Auswirkungen der beabsichtigten Planungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse nur im Rahmen einer klimatologischen Untersuchung näher bewertet werden können.

Der Rat beschließt, der Anregung nicht zu folgen. Auf Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Größe des Gebietes wird ein klimatologisches Gutachten für nicht erforderlich gehalten.

Nähere Ausführungen zur Abwägung sind den Beschlußvorlagen zu den Ausschuß- und Ratssitzungen zu entnehmen.

Erneute Offenlage

Die Verwaltung hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21.12.1998 bis einschl. 11. 01.1999 erneut öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit sind keine Anregungen vorgetragen worden.

Aufgestellt im September 1998 / ergänzt im November/Dezember 1998
ergänzt im April 1999

Planungsbüro **butsch + faber**

Bearbeiter: Frau Dipl.-Ing. Angela Butsch

Dannstadt - Schauernheim,

.....
Bürgermeister