

# 1. Fertigung

## Begründung

(Stand 05.04.2000)

### **zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Südwest“, Änderung VII Landauer- bis Rietburgstraße im Ortsteil Dannstadt**

#### **01. Anlaß und Ziel der Planung**

Aufgrund der Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung inmitten allgemeiner und reiner Wohngebiete an der Landauer Straße (im Bebauungsplan „Südwest“ als Dorfgebiet ausgewiesen) ergibt sich die Möglichkeit zur Umwidmung des zur Disposition stehenden Grundstückes für eine Wohnbebauung.

Aufgrund seiner Lage eignet sich das Vorhabengebiet zur Arrondierung der Wohnnutzung und schafft Wohnraum in Form von Reihen- und Doppelhäusern im gewachsenen Ort.

Mit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Vorhaben- und Erschließungsplan soll die baurechtliche Rahmenbedingung geschaffen werden, um die o.g. Reihen- und Doppelhäuser durch einen Investor realisieren zu können.

#### **02. Beschreibung des Plangebietes**

##### **02.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt die privaten Grundstücke Flurstück-Nr. 1348 und Flurstück Nr. 1347/4. Darüber hinaus werden in den Geltungsbereich die Gehwegflächen entlang der Landauer Straße bzw. der Rietburgstraße einbezogen, die durch die Erschließungsplanung bzw. Ausführung tangiert werden.

Der Geltungsbereich selbst grenzt auf seiner kompletten Breite an die Landauer Straße im Süden sowie an die Rietburgstraße im Norden mit ihrer Randbebauung.

Im Osten und Westen grenzen bebaute Grundstücke mit ihren Gartenflächen an den Geltungsbereich an.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 4.000 m<sup>2</sup>.

#### 02.2. Bestehende Nutzung.

Die überplanten Grundstücke wurden ursprünglich als Fläche für die Unterbringung und Instandhaltung von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt. Der überwiegende Teil des Geländes ist versiegelt bzw. mit Gebäuden überstellt. Das Flurstück 1347/4 ist eine Baulücke im Bestand.

#### 02.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücksflächen befinden sich alle in privatem Eigentum.

#### 02.4. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BauGB ist aus o.g. Gründen nicht erforderlich. Die zukünftig als öffentlich ausgewiesenen Flächen sind der Stadt zu übereignen. In der Folge wird eine private Neuordnung durchzuführen sein.

### 03. Nutzung angrenzender Flächen.

An das Plangebiet grenzen auf allen Seiten Wohngebäude an, die in Form von Reihen-, Ketten- sowie Einzel- und Doppelhäusern errichtet wurden.

Teilweise bestehen in der Umgebung noch eine geringe Anzahl von Baulücken, die jedoch durch die ursprüngliche Bebauungsplanung bereits planungsrechtlich erfasst sind.

### 04. Bestehende Planungen.

Der überplante Bereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südwest“ - Neufassung der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim. Er wird in diesem Bebauungsplan als MD, also als Fläche für ein Dorfgebiet, ausgewiesen.

Im Rahmen dieser Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung lässt sich die geplante Bebauung nicht umsetzen, so daß der konkrete Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes ändert, somit gegeben ist.

## 05. Planungsinhalte

### 05.1. Städtebauliches Konzept.

Die Anordnung und Höheneinordnung der Häuser ergibt den Übergang zwischen der jeweils beidseits anschließenden bestehenden Bebauung und stellt sich wie folgt dar:

In direkter Orientierung zur Landauer Straße entstehen entlang von einem fußläufigen bzw. einem für den Fahrverkehr geeigneten Wohnstich je eine Vierergruppe von Reihenhäusern.

An diese schliessen sich an der nordöstlich gelegenen Gruppe 1 Doppelhaus, bei der darunterliegenden Gruppe 2 Doppelhäuser an.

Auf diese Art entstehen insgesamt 14 Wohneinheiten, die den strukturellen und städtebaulichen Übergang zwischen der Bebauung nordöstlich und südwestlich des Plangebietes herstellen.

### 05.2. Nutzungskonzept

Wie oben erwähnt, sollen auf dem überplanten Bereich (allgemeines Wohngebiet) 14 Wohnhäuser in Form von Reihen- und Doppelhäusern in 2-geschossiger Bauweise mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35° errichtet werden.

Sowohl für die Reihen- als auch für die Doppelhäuser ist pro Gebäude je eine Wohneinheit zugelassen, so daß sich entsprechend der Anzahl der Häuser auch 14 Wohneinheiten errichten lassen.

Aus der Notwendigkeit für jede Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen, müssen somit insgesamt 28 Parkierungsplätze nachgewiesen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit (GFZ) mit 0,8 entsprechen der Ausweisung des Bebauungsplanes als WA und den Vorgaben der BauNVO. Sie sind geeignet, die geplante Nutzung auf den Grundstücken zu realisieren.

### 05.3. Verkehrskonzept.

Die Erschließung erfolgt über 2 unabhängige Wege, wobei einer davon als öffentliche Erschließungsstraße die Anbindung für den Fahrverkehr darstellt und der 2. Erschließungsweg als fußläufige Andienung für die Reihen- bzw. Doppelhäuser dienen wird.

Die öffentliche Erschließungsstraße ermöglicht eine Notverbindung zur Rietburgstraße über einen verengten Verbindungsweg, der durch einen Ab-

sperrpfosten gegen unberechtigte Durchfahrtstendenzen abgesperrt werden wird.

Die Anbindung an die Rietburgstraße bleibt somit für den Radfahrer und den Fußgänger offen, um die Anbindung an die nördlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen zu gewährleisten.

#### 05.4. Ruhender Verkehr.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden ausschließlich auf dem Vorhabengrundstück in Form von Garagen mit Satteldach bzw. begrüntem Flachdach, ergänzt durch vorgelagerte Stellplätze, untergebracht.

#### 05.5. Grünordnerische Maßnahmen.

##### 05.5.1 Zielsetzung der Grünordnung:

Verbesserung bzw. Sicherung der Lebensqualität für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen sowie für die Menschen, die zukünftig im Plangebiet leben werden.

Im Rahmen der Grünordnung muß auf die Durchgrünung der Wohnbauflächen sowie auf die harmonische Einbindung der Planung in die umgebende Landschaft detailliert eingegangen werden. Im einzelnen seien folgende Maßnahmen besonders erwähnt:

Großflächige Entsiegelung der im Moment vorhandenen versiegelten Flächen.

Baum- und Strauchpflanzungen auf den Wohnbauflächen (Gärten und Vorgärten).

##### 05.5.2 Die Begrünung des Plangebietes.

Die Begrünung des Plangebietes durch Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist im zeichnerischen und Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

#### 05.6. Städtebauliche Daten.

##### 05.6.1 Flächenbilanz

Von dem ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Plangebiet werden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes Stand 06.09.1999 nachfolgende Flächen ausgewiesen.

Wohnbauflächen:	rd. 3.480 m <sup>2</sup>	( 87 %)
Flächen für die öffentliche Erschließung	rd. 520 m <sup>2</sup>	( 13 %)

### 05.6.2 Wohneinheiten (WE)

3 Doppelhäuser entspricht	6 WE
8 Reihenhäuser entspricht	8 WE
	<hr/>
Gesamt:	14 WE

### 05.6.3 Stellplätze

2 Stellplätze pro WE entspricht	28 Stellplätze
Gesamt:	14 Garagen und 14 vorgelagerte Stellplätze

## 06. Städtebaulicher- und Erschließungsvertrag

Wie vom Gesetzgeber im Rahmen des BauGB gefordert, wird vor Satzungsbeschuß zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein vorhabenbezogener Städtebaulicher-/ Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Regelung zur Erstellung der Planung sowie zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung beinhalten wird. Dieser Vertrag befindet sich im Moment in der Erarbeitung und wird nach Unterzeichnung Bestandteil der Satzungsunterlagen.

## 07. Landespflegerischer Planungsbeitrag

### 07.1 Ausgangslage

Das Grundstück an der Landauer Straße ist im Bebauungsplan „Südwest“ als Dorfgebiet mit einer GRZ von 0.2 und einer GFZ von 0.4 ausgewiesen. Als überbaubare Fläche ist das Bestandsgebäude fixiert. Diese Festsetzungsdichte ließe ein geringes Versiegelungspotential auf dem Grundstück erwarten. Die Tatsachen jedoch zeigen eine fast 90%-ige Versiegelung des Grundstückes durch Lager- und Abstellflächen z. T. mit Überdachung.

Selbst die unversiegelten Flächen sind anthropogen durch Lagerung von Materialien beeinflusst.

Folglich steht nur ein sehr geringer Anteil des Grundstückes für eine Spontanversickerung von Niederschlägen zur Verfügung.

## 07.2 Geplante Änderung/Auswirken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorgelegte Änderungsvorschlag sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0.4 und einer GFZ von 0.8 vor.

Aufgrund der Neuplanung im Rahmen der BauNVO '90 bestimmt sich das Maß der Versiegelung gemäß §19, Abs. 4 BauNVO mit maximal 0.6 (also 60% des Gesamtbaugrundstückes). Somit ergibt sich eine Mindestfreifläche von 40% die gärtnerisch gestaltbar und für die Spontanversickerung von Niederschlagswasser verfügbar ist.

## 07.3 Auswirkungen und Bewertung der Neuplanung

Die Neuordnung ergibt sowohl aus städtebaulicher als auch aus grünordnerischer Sicht eine Verbesserung der räumlichen Gesamtsituation. Die Einordnung von Einfamiliendoppel- und Reihenhäusern entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Das Entsiegelungspotential aufgrund der Neubebauung ergibt Siedlungsbiotope mit eigener Flora und Fauna.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß auf eine tiefergehende Betrachtung der landespflegerischen Situation verzichtet wird, da der Augenschein ausreicht, die oben getroffenen Aussagen zu bestätigen.

Zur Umsetzung der Begrünungsverpflichtungen aus den Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Rahmen der Projektrealisierung ein qualifizierter Freiflächenplan erstellt.