

GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„SCHAUERNHEIM WEST“ – ÄNDERUNG I UND AUFHEBUNG I

SATZUNGSEXEMPLAR

Bearbeitungsstand: 30.01.2008



STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR – PETER FISCHER FELDBERGSTRASSE 18-20 - 68163 MANNHEIM
Tel.: 0621 793412 Fax: 0621 793487 e-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de - www.stadtplanungfischer.de

ORTSGEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SCHAUERNHEIM WEST" – ÄNDERUNG I UND AUFHEBUNG I

Stand: 30.01.2008 - Satzungsexemplar

-
- I. **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316) und der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105)

HINWEISE

Für die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Schauernheim West“ - Änderung I und Aufhebung I gelten die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des Bebauungsplanes „Schauernheim West“, in Kraft getreten am 14.07.2006, sofern sie nicht nachfolgend ergänzt, geändert oder aufgehoben werden.

I. **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

I 10. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche im Teilbereich B sind gemäß der Plandarstellung Laubbaum-Hochstämme entlang des angrenzenden Fußweges zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 12 m betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv genutzte Gräser- und Kräuterfluren durch eine Initialansaat anzulegen.

I 12. **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

I 12.1 **Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Einrichtungen folgender Art:**

- **Betreutes Senioren-Wohnen**
- **Seniorenwohn- und Pflegeheim**
- **Mehrgenerationenhaus**



Ausnahmsweise können zugelassen werden, sofern sie der Hauptnutzung untergeordnet sind:

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für gesundheitliche Zwecke**
- **Gebäude und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens**
- **Gebäude und Räume für Dienstleistungen für Pflege und Gesundheit**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**
- **Wohnungen für Bedienstete**
- **Beherbergungseinrichtungen für Angehörige**
- **Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen**

I 12.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I 12.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit 0,4 festgesetzt.

I 12.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit max. 7,5 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit max. 11,0 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,5 m.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist jeweils die Oberkante Straßendecke der angrenzenden, fertigen Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe. Bei Pultdächern zählt der obere Dachabschluss als First.

Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt.

I 12.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen mit einer mindestens einreihigen Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung gemäß Gehölzliste A des Hinweises Nr. 13 zu bepflanzen. Mindestens 5 % des Gehölzbestandes sind als Laubbäume in Form von Heistern vorzusehen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Gräser- und Kräuterfluren anzulegen und extensiv zu pflegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

II 1a Dachform und Dachneigung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Pultdächer auszuführen. Zeldächer sind ebenfalls zulässig, Flachdächer sind nicht zulässig.

Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind neben den vorgenannten Dachformen auch Flachdächer zulässig.

HINWEISE

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A 2.2 wird der Bebauungsplan „Schauernheim West“ aufgehoben.

B E G R Ü N D U N G gem. BauGB

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Schauernheim West“ der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim ist mit der Bekanntmachung am 14.07.2006 in Kraft getreten. Im westlichen Ortsrandbereich von Schauernheim wurden insgesamt rund 10,05 ha für die Erschließung eines Wohngebietes ausgewiesen. Einbezogen in den Bebauungsplan sind auch bereits bebaute Grundstücke an der Dürkheimer Straße bzw. am Alsheimer Weg sowie eine Grünzone entlang des Stechgrabens im Süden des Gebietes und daran angrenzende Ausgleichsflächen.

Im Süden des Plangebietes soll eine größere Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden (bisher „Allgemeines Wohngebiet“).

Außerdem hat sich gezeigt, dass in drei Teilbereichen eine geringfügige Anpassung und kleinere Änderungen der Festsetzungen zweckmäßig sind. Dies betrifft:

- eine Verschiebung einer Baugrenze, um einen größeren Abstand zum angrenzenden Anwesen zu sichern,
- die Herausnahme einer privaten Gartenzone aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (war bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll weiterhin als Garten genutzt werden) und die damit erforderliche Anpassung der Baufenster und Festsetzungen zu Einzel- bzw. Doppelhäusern der nördlich angrenzenden Grundstücke (neue Grundstückseinteilung erforderlich),
- die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche.

Bedingt durch die demographische Entwicklung ist in der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim zukünftig ein größerer Bedarf an Einrichtungen für alte Menschen zu erwarten. Diese Einrichtungen und Betreuungsangebote sollen innerhalb der Verbandsgemeinde in einem Bereich zusammengefasst werden. Der Standort im Süden des Neubaugebietes Schauernheim West ist hierfür gut geeignet. Die Flächen befinden sich innerhalb der Ortslage mit direktem Bezug zum Grünzug entlang des Stechgrabens. Da die erforderlichen Einrichtungen innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisiert werden können, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich an die geplanten Nutzungen angepasst werden.

Der Gemeinderat hat daher die I. Änderung des Bebauungsplanes „Schauernheim West“ gem. BauGB beschlossen.

2. Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst mehrere Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schauernheim West“. Sie werden wie folgt begrenzt:

Teilbereich A 1, rd. 1006 m²:

Änderung im Bereich der beiden Einzelhausbauplätze westlich angrenzend an das Grundstück Dürkheimer Straße 15 auf Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 1896/9, 1138/8, 1139/3, 1138/5, 1135/1.

Teilbereich A 2.1, rd. 1075 m²:

Änderung im Bereich der 4 Doppelhausbauplätze westlich des Grundstückes Uhlandstraße 2 auf den Grundstücken 1039/1 und 1040/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 1041/1 und 1042/1.

Teilbereich A 2.2, rd. 556 m²:

Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1039/2 und 1040/2 westlich der Grundstücke Uhlandstraße 2 und 4.

Teilbereich A 3, rd. 235 m²:

Änderung auf den Grundstücken 1039/7 und 1040/7 westlich des Grundstückes Uhlandstraße 16.

Teilbereich B, rd. 12490 m²:

Änderung im Bereich nördlich der landespflegerischen und wasserrechtlichen Ausgleichsfläche nördlich des Stechgrabens (A. 1.5 Ö) bis zur südlichen Grenze der Doppelhausbauplätze südlich des verlängerten Alsheimer Weges, begrenzt durch die äußeren Grenzen der beiden geplanten Stichstraßen zwischen der vorgeschriebenen Ausgleichsfläche und dem verlängerten Alsheimer Weg, auf Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 1042/1, 1044, 1045/1, 1048, 1050/1, 1050/2, 1052, 1054 und 1055/1.

3. Verfahren

Im Teilbereich B wird die Art der baulichen Nutzung von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Betreutes Senioren-Wohnen, Seniorenwohn- und Pflegeheim und Mehrgenerationenhaus“ geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht grundlegend verändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen:

Am 1.1.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Das BauGB wurde u.a. um den § 13a ergänzt. Dieser regelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine festgelegte Größe von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschreitet.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Des Weiteren ist bei diesen Bebauungsplänen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

4. Begründung der Änderungen

4.1 Teilbereich A 1

Der Bebauungsplan „Schauernheim West“ setzt im Bereich westlich der vorhandenen Bebauung an der Dürkheimer Straße eine Wohnbebauung fest.

Die Baugrenzen wurden in einem Abstand von jeweils 3 m zu den angrenzenden Grundstücken links der Dürkheimer Straße festgesetzt.

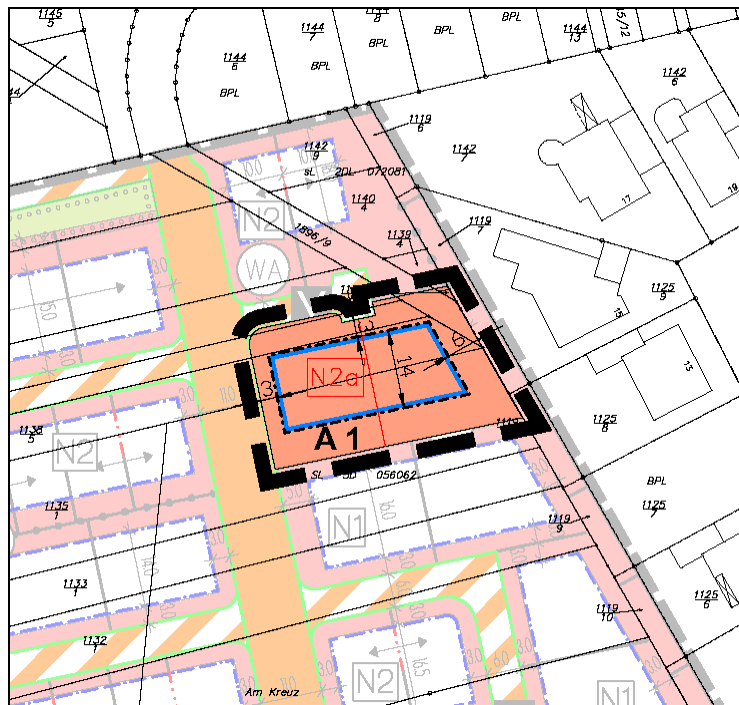
Das Gebäude „Dürkheimer Straße 15“ steht wegen des Grundstückszuschnitts näher an der geplanten Bebauung als die südlich angrenzenden Gebäude. Der Abstand zum Baufenster beträgt nur ca. 15 m und ist damit um mindestens 3 m geringer als bei den südlich angren-

zenden Grundstücken (Dürkheimer Straße 9 = 18 m, Dürkheimer Straße 7 = 23 m, Dürkheimer Straße 3 = 25 m). Bisher war hier, auf zwei Grundstücken, eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Der Ortsgemeinderat hatte am 28.06.2006 beschlossen, dass die Gemeinde versuchen wird, sich im Baulandumlegungsverfahren die westlich an das Anwesen „Dürkheimer Straße 15“ angrenzenden Bauplätze zuteilen zu lassen. Die Gemeinde will dann versuchen diese beiden Bauplätze zusammen als einen Einfamilienhausplatz zu veräußern und damit eine Bebauung mit einem größeren Abstand zum angrenzenden Anwesen zu sichern. Bei der Vermarktung von Bauflächen hat sich jedoch gezeigt, dass nur eine Nachfrage nach kleineren Grundstücksflächen besteht, so dass im Zuge der übrigen Änderungen auch dieser Bereich geändert werden sollte.

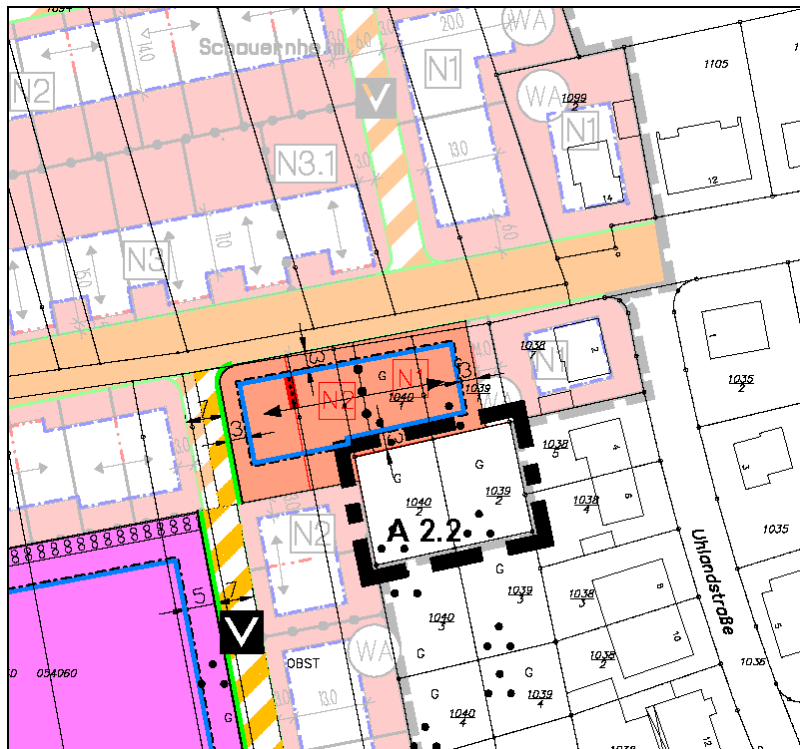
Im Teilbereich **A 1** (s. nachfolgende Abbildung) soll nun die Baugrenze um 3 m verschoben werden, so dass der gleiche Mindestabstand zwischen den Gebäuden wie beim südlich angrenzenden Anwesen „Dürkheimer Straße 9“ festgelegt wird. Damit das verbleibende Baufenster weiterhin einen Spielraum für einen Gebäudezuschnitt erlaubt, wird neben einer Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung ermöglicht.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden damit nicht grundlegend geändert.



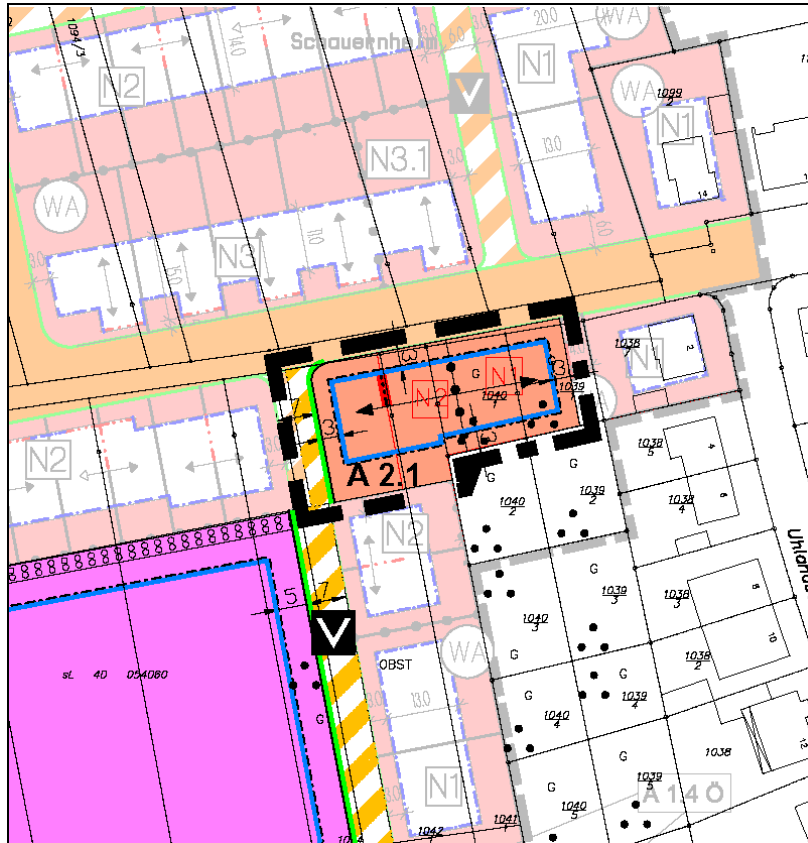
4.2 Teilbereich A 2.1 und A 2.2

Im Bebauungsplanverfahren äußerte der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 1039/2 und 1040/2 den Wunsch, seine Grundstücke auch weiterhin als Hausgarten zu nutzen. Zielsetzung des Bebauungsplanes war es, so viel untergeordnete Fläche wie möglich in den Geltungsbereich einzubeziehen und da zunächst keine gegenteilige Äußerung des Grundstückseigentümers vorlag, wurde die Fläche bei der Planung berücksichtigt. Mittlerweile ist die Nachfrage nach Bauflächen zurückgegangen. Diese Flächen (Teilbereich **A 2.2**, s. nachfolgende Abbildung) sollen daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schauernheim West“ für diesen Bereich werden aufgehoben. Die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung im Teilbereich **A 2.2** richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB.



Durch die Herausnahme der beiden Grundstücke wird auch eine Überplanung der nördlich angrenzenden Grundstücke im Teilbereich **A 2.1** erforderlich (s. nachfolgende Abbildung). Hier waren bisher zwei Doppelhäuser vorgesehen. Mit der Änderung der Grundstückszuschnitte kann jetzt nur noch ein Einzel- und ein Doppelhaus errichtet werden. Die bisherigen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

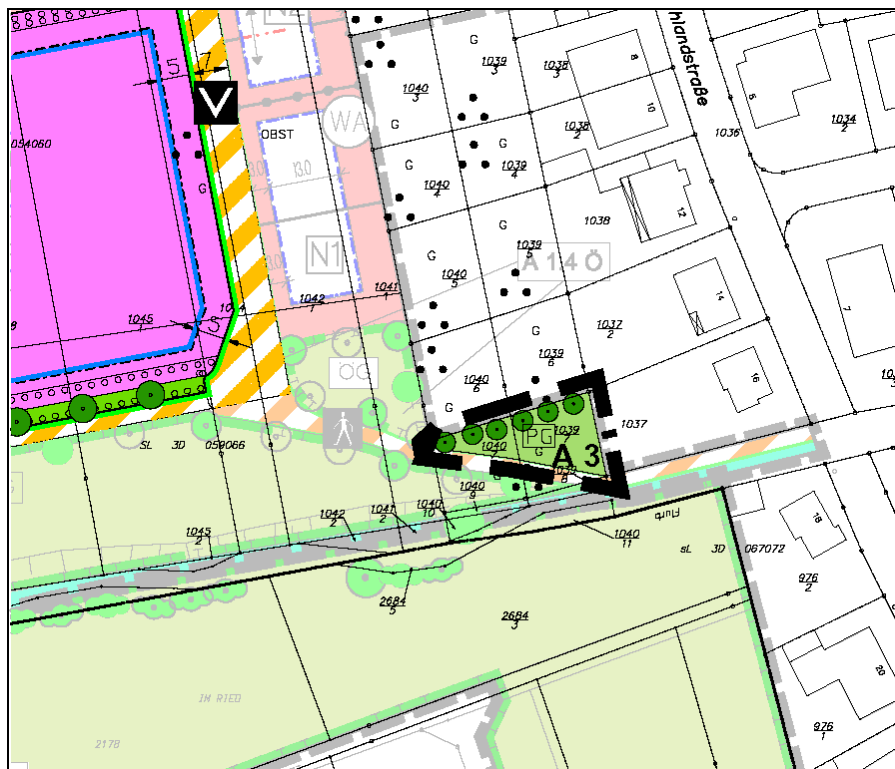
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden damit nicht grundlegend geändert.



4.3 Teilbereich A 3

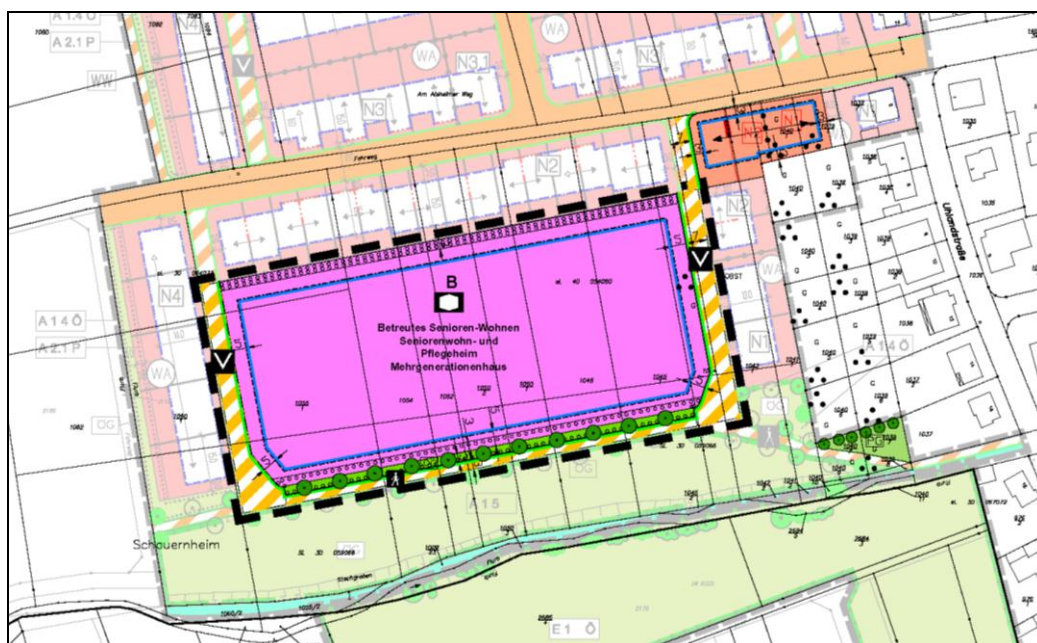
Im Süden des Plangebietes befinden sich öffentliche Grünflächen. Die Teilfläche der Grundstücke Flst-Nr. 1040/7 und 1039/7, die nördlich des Stechgraben-Randweges liegen (A 3, s. nachfolgende Abbildung), soll auch weiterhin privat als Gartenland genutzt werden. Anstelle einer öffentlichen Grünfläche wird hier eine private Grünfläche festgesetzt. Eine wesentliche Zielvorgabe der Wasserwirtschaft ist es, dass Fließgewässer, dort wo es möglich ist, aus ökologischen Gründen mit einem ausreichend breiten Uferrandstreifen ausgestattet werden. Daher wird der Fußweg nicht am südlichen Rand der Grundstücke 1039/7 und 1040/7 geführt.

Die Festsetzung wird damit nicht grundlegend verändert. Die Festsetzungen zu den zu erhaltenden Bäumen werden nicht verändert. Die zwei zu pflanzenden Bäume werden in der westlich gelegenen Grünfläche realisiert. Auf die Funktionalität der nördlich des Stechgrabens gelegenen Ausgleichsfläche hat die Änderung keinen Einfluss.



4.4 Teilbereich B

Zur Deckung des Bedarfs an Einrichtungen für Senioren sollen im Süden des Plangebietes die erforderlichen Flächen bereitgestellt werden. Zwischen den beiden Stichstraßen, nördlich der Grünzone am Stechgraben, wird eine rd. 10.510 m² große Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt (s. nachfolgende Abbildung).



Die öffentliche Verbindungsstraße zwischen den beiden Straßenstichen, die zur Erschließung der bisherigen Wohngrundstücke erforderlich war, entfällt. Dafür werden die Stichstraßen nach Süden bis zum Fußweg verlängert und die östliche Stichstraße von 6 auf 7 m verbreitert. Am Ende der Straßenstiche werden Wendeanlagen berücksichtigt und als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Fußweg wird über diese Wendeanlagen geführt und verbindet sie miteinander. Die Verkehrsflächen werden damit optimiert.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist im Bereich der östlichen Wendeanlage ein Baum als zu erhalten festgesetzt. Um die Verkehrsflächen im Änderungsbereich B zu optimieren muss dieser Baum aufgegeben werden. Es handelt sich jedoch um keinen markanten, ortsbildprägenden Baum. Die öffentliche Grünfläche zwischen der Baufläche und dem Fußweg und die dort geplanten Baumpflanzungen bleiben erhalten.

Die genaue Art der Einrichtung steht noch nicht fest. Zugelassen werden sollen deshalb verschiedene Einrichtungen, die den Bedürfnissen von Senioren entsprechen können. Dazu zählen:

- **Betreutes Senioren-Wohnen**
Die Wohnungen werden altengerecht und barrierefrei errichtet, so dass die alten Menschen selbständig in ihren Wohnungen oder in speziellen Einzel- und Gruppenwohnungen leben können. Ergänzt wird das Seniorenwohnen um Angebote von Betreuungsleistungen, haustechnischen- und Pflegedienstleistungen, die nach Bedarf in Anspruch genommen werden können.
- **Seniorenwohn- und Pflegeheim**
Ein Seniorenwohn- und Pflegeheim ist eine Heimeinrichtung zur Unterbringung, Betreuung und Pflege alter Menschen und ergänzt das o.g. betreute Senioren-Wohnen. Hierzu kann auch die Unterbringung in einer Tagespflegeeinrichtung vorgesehen werden.
- **Mehrgenerationenhaus**
Das Mehrgenerationenhaus ist ein offener Ort für den Austausch von Menschen verschiedenen Lebensalters. Es vernetzt Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen wie z.B. Kinderbetreuung, Seniorenakademie, Beratungen, Hilfsdienste etc.

Um das Angebot an Einrichtungen und Dienstleistungen zu erweitern sollen ausnahmsweise weitere Nutzungen zugelassen werden, die jedoch insgesamt der Hauptnutzung untergeordnet sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, z.B. als Cafe, Bistro, Restaurant, das als Begegnungsstätte der Bewohner und auch von Gästen von außerhalb genutzt werden kann und soll.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (Ärzte, Krankengymnasten, o.ä.)
- Gebäude und Räume für Dienstleistungen für Pflege und Gesundheit (Masseur, Friseur, Nagelstudio, Apotheke o.ä.)
- Anlagen für sportliche Zwecke

- Wohnungen für Bedienstete
- Beherbergungseinrichtungen für Angehörige
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, der GRZ und der Gebäudehöhe definiert.

Durch die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche sollen Mindestabstände zur nördlich angrenzenden Bebauung, zu den angrenzenden Erschließungsstraßen und zur südlichen Grünzone entlang des Stechgrabens gesichert werden.

Da noch nicht feststeht, an welcher Stelle die Gebäude genau stehen werden und um eine möglichst große Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen, wurde das Baufenster großzügig dimensioniert. Die Begrenzung der Baukörper erfolgt durch die Festsetzung der GRZ. In Anlehnung an die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige GRZ von 0,4 wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Traufhöhe ist mit 7,5 m festgesetzt und damit einen Meter höher als bei den angrenzenden Gebäuden. Der Spielraum für die Geschossanordnung wird dadurch gegenüber einer Einzelhausbebauung mit Satteldach erhöht und so den Anforderungen an die geplanten Nutzungen und Bauformen angepasst. So kann beispielsweise bei der Ausbildung eines Staffeldachgeschosses eine ausreichend hohe, geschlossene Brüstung realisiert werden. Trotzdem soll die Gebäudehöhe die angrenzenden Wohngebäude nicht überragen. Deshalb wurde die Gesamthöhe der Gebäude wie bei den angrenzenden Wohngebäuden im Gebiet auf 11 m und bei Gebäuden mit Flachdach auf 7,5 m begrenzt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein mind. 3 m breiter bepflanzter Grünstreifen festgesetzt, der das Gebiet von den benachbarten Wohngrundstücken trennt und die unterschiedlichen Nutzungen gliedert. Gleichzeitig wird damit der Übergang zwischen der Doppelhausbebauung und den Gebäuden der Einrichtungen des Seniorenwohnens gestaltet.

Dannstadt-Schauernheim, den _____

Bürgermeister