

Bebauungsplan "S ü d" Fußgönheim

- B E G R Ü N D U N G -

1. Allgemeines

1.1 Örtliche Zielsetzungen

Das Baugebiet "Süd" Fußgönheim ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll städteplanerisch eine Abrundung der vorhandenen Ortsbebauung im westlichen Teil herbeiführen. Der Bebauungsplan wird damit gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes will die Ortsgemeinde Fußgönheim darüberhinaus einen neuen Schwerpunkt im Angebot von Wohnbauplätzen schaffen. Dadurch soll insbesondere

- a) der örtliche Bedarf an Neubauplätzen befriedigt werden
- b) die Abwanderung junger Familien verhindert werden
- c) eine maßvolle Bevölkerungsentwicklung gefördert werden.

Diese Zielsetzungen stehen in engem Zusammenhang mit dem künftigen Arbeitsplatzangebot sowie dessen Wohnattraktivität. Daher ist die Entwicklung auf dem Sektor der Gewerbeansiedlung zu berücksichtigen, die sich innerhalb der Ortsgemeinde Fußgönheim, aber auch innerhalb der Verbandsgemeinde mit steigender Tendenz darstellt. Bereits der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan weist darauf hin, daß zur Stabilisierung der Erwerbstätigenquote und zur Festigung der gewerblichen Basis eine Erhaltung und Steigerung der Wohnstandortqualität gehört.

1.2 Regionalplanerische Aspekte

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes steht auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, welche eine Förderung der Wohnansiedlung an Achsenstandorten vorsieht. Fußgönheim ist ein solcher Achsenstandort mit unmittelbarem Anschluß an die A 650, die Rhein-Haardtahn sowie die Landesstraßen L 454 und L 525. Daher ist die verkehrsmäßige Anbindung an das regionale Straßen- und Bahnnetz problemlos; die Arbeitsplätze im Ballungsraum Ludwigshafen / Mannheim lassen sich leicht erreichen. Unter 6.2 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan ist zudem ausgeführt:

"Die obere Grenze einer vorhersehbaren Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde liegt bei ca. 10.000 Einwohnern im Jahre 1985, so daß für 700 neue Bewohner Einrichtungen und Bauflächen erforderlich sind. Ziel einer langfristigen raumordnerischen Konzeption muß es sein, die Entwicklung über diesen Zeitpunkt hinaus vorzubereiten und für den Ausbau zu einem größeren Siedlungsschwerpunkt entsprechend den Zielsetzungen der Regionalplanung offenzuhalten."

Dies geschieht u. a. durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfaßt ca. 8,2 ha. Der weitaus größte Teil der zu bebauenden Flächen befindet sich in Privathand. Der Bebauungsplan sieht Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie eine Fläche für öffentliche Zwecke als Vorbehaltsfläche vor. Diese Vorbehaltsfläche schließt unmittelbar an den bereits vorhandenen Bereich öffentlicher Einrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Spiel- und Tennisplätze an. Es sind vorgesehen:

65 Einzelhäuser
12 Doppelhäuser
19 Reihenhäuser

} 140 WE

i n s g e s a m t 96

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Änderung II zum Teilbebauungsplan (mit Erweiterung) i.d. 1. und 2. Unteren Langgewanne" vom 04.12.1973 im südlichen Bereich geändert.

3. Grünordnung, Spielplätze

Im Bereich zwischen "Unteren Sandgewannenweg" und Schwabenbach wird das Baugebiet durch eine Grünzone optisch und funktional in zwei Teilbereiche getrennt. Diese Grünzone gewährleistet in Verbindung mit der Begrünung entlang des Schwabenbaches eine harmonische Einbeziehung der freien Landschaft in das Baugebiet. Auch durch die Anordnung der Hausgrundstücke südlich des Schwabenbaches und die auf den Schwabenbach stoßenden Gärten sowie durch die Begrünung der Bachböschung wird der Charakter dieses Grünzuges unterstrichen. Innerhalb dieses Grünzuges wird ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Im unmittelbaren Anschluß westlich dieses Grünzuges liegt ein bereits vorhandener Bolzplatz; dieser ist so angeordnet, daß keine Belästigungen der Anwohner zu befürchten sind.

Das fußläufige Erreichen der freien Landschaft ist durch verschiedene in das Baugebiet führende Wirtschaftswege sowie verbindende Fußwege gewährleistet.

Zwischen dem Bereich der vorhandenen Bebauung Kindergarten - Grundschule - Tennisplätze wird ein Grüngürtel mit einer fußläufigen Verbindung zu dem geplanten Gelände für öffentliche Zwecke ausgewiesen. Auf Höhe der vorhandenen Tennisplätze ist zur Lärmabschirmung des angrenzenden Wohngebietes ein Lärmschutzzaun vorgesehen. Ferner ist in fast allen Wohnstraßen das Anpflanzen von Straßenbäumen vorgesehen.

Die im Landschaftsplan geforderte Eingrünung des westlichen Ortsrandes wird durch entsprechende Gestaltung der nach Westen liegenden Privatgärten erreicht. Zusätzlich wird ein 3 m breiter, öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

4. Problem Angrenzer Speyerer Straße

Ein Hauptproblem bei der Planung war die Frage, ob und wie die im Osten angrenzenden Gartengrundstücke der Anlieger an der Speyerer Straße mit in den Bebauungsplan einbezogen werden sollen. Zur Abwägung der öffentlichen und privaten

Belange wurden mit den Anliegern Einzelgespräche geführt; außerdem fand am 04.12.1979 eine Bürgerversammlung statt, in welcher jeder einzelne Anlieger sich hierzu äußern konnte. In anschließenden schriftlichen Erklärungen wurden die Angrenzer nochmals auf die Rechtsfolgen ihrer Entscheidung aufmerksam gemacht. Der Bauausschuß und Ortsgemeinderat wurde ständig vom Stand dieser Bürgergespräche unterrichtet.

Ein Teil der Anlieger sprach sich für eine Bebauung aus, ein anderer Teil dagegen. Es entsprach dem Willen des Ortsgemeinderates, derzeit keine finanziellen Verpflichtungen für die nicht bauwilligen Anlieger entstehen zu lassen. Nach Erörterung der Rechtslage mit der Kreisverwaltung Ludwigs-hafen wird nach eingehender Abwägung (§ 1 Abs. 7 BBauG) nunmehr wie folgt verfahren:

Die Bebauungsglangrenze wird zwischen Schillerstraße und Planstraße A₂ an die Westgrenze der Grundstücke Speyerer Straße verlegt; auf der gleichen Strecke wird an der Ostseite des geplanten Wohnweges ein durchgehender, 1,00 m breiter, öffentlicher Grünstreifen vorgesehen; auf den Gartengrundstücken Speyerer Straße wird keine Bebauung ausgewiesen; die Bebauung richtet sich nach § 34 Bundesbaugesetz. Im Falle einer Bebauung räumt die Ortsgemeinde Fußgönheim ein Geh- und Fahrrecht im erforderlichen Umfang über den öffentlichen Grünstreifen ein. Die anteilmäßigen Erschließungskosten werden zurückgestellt; die Beitragspflicht entsteht erst bei Bebauung.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des künftigen Baugebietes erfolgt über die Speyerer Straße als Sammelstraße und über zu schaffende Straßenverbindungen im Bereich Schillerstraße, Neuem Gönzheimer Weg und Unterem Sandgewannenweg. Innerhalb des Baugebietes sind nur Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Das Plangebiet ist so aufgeteilt, daß zwei in sich geschlossene Erschließungssysteme entstehen, die aber miteinander verbunden sind. Diese Verbindung ist bewußt so gestaltet, daß keine lange Gerade entsteht; hierdurch wird die Wohnruhe gewährleistet und das Schnellfahren unterbunden. Im Zuge der Umlegungsmaßnahmen sind die notwendigen öffentlichen Straßenflächen herauszumessen und der Ortsgemeinde Fußgönheim zuzuteilen.

Wo es möglich war, wurden öffentliche Parkplätze für Längsparken zur Gewährleistung des Verkehrsflusses eingeplant.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Kanal

Zur Entwässerung des Plangebietes ist zunächst die Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf erforderlich; hydraulisch wurde das Neubaugebiet im Generalentwässerungsplan bereits berücksichtigt. Auf dieser Grundlage ist die Kanalplanung für das Neubaugebiet durch ein Ing.-Büro zu erstellen. Es ist vorgesehen, das Gebiet an die vorhandene Kanalisation mit zentraler Kläranlage anzuschließen; das Gebiet soll im Trennverfahren entwässert werden, wobei das

Oberflächenwasser in den Schwabenbach abgeführt wird. Die Hochwasserregulierung des Schwabenbaches mit entsprechenden Rückhalteeinrichtungen werden in Regie des Gewässerunterhaltungsverbandes Isenach-Eckbach durchgeführt; ein Regenrückhaltebecken im Oberlauf Bereich Ellerstadt ist bereits fertiggestellt; ein weiteres Regenrückhaltebecken im Bereich Fußgönheim ist in Vorbereitung. Zur besseren Entsorgung des Oberflächenwassers ist im Bereich des Pumpwerkes Fußgönheim eine Hebeanlage und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

- 6.2 Das GEbiet wird im Zuge der Gesamterschließung mit den erforderlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektrizität sowie Telefon versehen. Die Anbindung der Versorgungseinrichtungen an das vorhandene System ist ohne Schwierigkeiten möglich. Die Versorgungsträger wurden bereits gehört.

7. Kosten

Die Kosten der Erschließung (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkplätze und Grünanlagen) belaufen sich voraussichtlich auf rd. 1 Mio. DM. Hiervorn hat die Ortsgemeinde Fußgönheim nach der gültigen Erschließungsbeitragssatzung einen Kostenanteil von 10 % zu tragen.

Die Herstellungskosten für die Kanalisation (ohne Hebewerk und Regenrückhaltebecken) werden sich voraussichtlich auf rd. 1,6 Mio. DM belaufen. 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen werden nach der derzeit gültigen Entwässerungsbeitragssatzung der Verbandsgemeinde Maxdorf auf die neu zu erschließenden Grundstücke umgelegt.

8. Zur Ordnung von Grund und Boden ist vorgesehen, das Gebiet in einem Zuge umzulegen und die Flächen für den Gemeinbedarf in das Eigentum der Ortsgemeinde zu überführen. Soweit Eigentumsverhältnisse, die Größe und Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des IV. und V. Teiles des Bundesbaugesetzes in Anwendung gebracht.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll sofort nach Rechtskraft begonnen werden. Private Bauvorhaben können erst begonnen werden, wenn die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind, der Unterbau der Straßen fertiggestellt ist und ein Befahren mit Baufahrzeugen zugelassen werden kann.

Ortsgemeinde Fußgönheim, den 01.02.1982

(Merk) *Merk*
Ortsbürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom
aufgestellt worden. 05.06.1973

2. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung wurde durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom angenommen und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 4 und 5 Bundesbaugesetz) freigegeben. 09.12.1975

3. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung wurde nach Überarbeitung und Ausräumung der Bedenken der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) mit Beschluß des Ortsgemeinderates vom erneut angenommen und zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 2a Abs. 2 BBauG) freigegeben. 28.01.1981

4. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz am in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt. Es wurden die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. 10.03.1981

5. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde im Ortsgemeinderat am beraten und beschlossen. 10.08.1981

6. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung lag gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 10.12.1981 öffentlich aus. bis 28.01.1982
27.11.1981

7. Die Auslegung wurde am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Maxdorf öffentlich bekanntgemacht. Die Auslegung wurde vom Ortsgemeinderat am beschlossen. 10.08.1981

8. Während der Auslegung gingen ...⁶... Anregungen und Bedenken ein, über die der Ortsgemeinderat in der Sitzung vom gemäß § 2a Abs. 6 BBauG Beschluß faßte. 17.02.1982
Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 19.02.1982 über das Ergebnis in Kenntnis gesetzt.

9. Dieser Plan mit Begründung und textlicher Festsetzung wurde durch Beschluß des Ortsgemeinderates vom endgültig angenommen und der Plan mit textlicher Festsetzung als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen. 17.02.1982

10. Gemäß Schreiben der Kreisverwaltung Ludwigshafen vom 29.04.1982 war die Anhörung der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer gemäß § 2 Abs. 5 BBauG nachzuholen; außerdem war das Verfahren gem. § 2a Abs. 6 und § 10 BBauG zu wiederholen.

11. Über die nachträglich eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde am 24.06.1982 in öffentlicher Ortsgemeinderatssitzung beschlossen; gleichzeitig wurde die erneute Plan- auslage mit Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

12. Die Auslegung wurde am 16.07.1982 im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf öffentlich bekannt gemacht.

13. Die wiederholte Auslegung des Planentwurfes mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 26.07.1982 bis 31.08.1982 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf.

14. Während der wiederholten Auslegung gingen¹ Anregungen und Bedenken ein, über die der Orts- gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.09.1982 Beschluß faßte. Das Ergebnis wurde am 08.09.1982 mitgeteilt.

15. Dieser Plan mit textlichen Festsetzungen wurde 07.09.1982 in der öffentlichen Ortsgemeinderatssitzung vom gem. § 10 als Satzung beschlossen; gleichzeitig wurde die Begründung i.d.F. vom 01.02.1982 angenommen.

Fußgönheim, den 10.09.1982
Ortsgemeinde

(Merk) *Merk*
Ortsbürgermeister



Genehmigungsvermerk:

ZUR VERFÜGUNG DER KREISVERWALTUNG LUDWIGSHAFEN A. RH. VOM: 28. SEP. 1982	
Az.:	63/670-07 Fußgönheim 74

Die Genehmigung der Kreisverwaltung Ludwigshafen wurde am

...08.10.1982...

im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf während der Dienststunden bereitgehalten und Auskunft erteilt wird. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Fußgönheim, den 8. Okt. 1982
Ortsgemeinde

(Merk) *Merk*
Ortsbürgermeister

