

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Süd" - 11.Änderung

Der Bebauungsplan enthält als Regelfestsetzungen Bereiche, für die Flachdächer zwingend sind. Für andere Bereiche sind Satteldächer - teils mit 20°, teils mit 25° Dachneigung - ohne Dachaufbauten - festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den Siedlungsvorstellungen der 60er Jahre.

Das Baugebiet ist bereits zu 80 bis 90% bebaut.

In Anbetracht der allgemeinen Wohnungsverknappung soll jetzt die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch Errichtung bzw. Veränderung bestehender Dachgeschosse und Dachaufbauten geschaffen werden. **Durch diese Möglichkeit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.**

Für den Teilbereich ostwärts der B3 hat die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH Stuttgart (KE) eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt und mit Bericht vom 24.11.1992 abgeschlossen. Der Bericht ist durch informelle Lösungsskizzen veranschaulicht. Die Skizzen sind dieser Begründung als Anlagen beigelegt. Die KE kam zu dem Ergebnis, daß die angestrebte Nachverdichtung städtebaulich lösbar ist. Diese Nachverdichtung sollte durch öffentliche Maßnahmen, wie Rückbauten bei einzelnen Straßen zur Schaffung öffentlicher Stellplätze und zur Begrünung sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit begleitet werden.

Diese Ergebnisse sind auf den Teilbereich westlich der B3 übertragbar, weil sich dort die gegebenen Baustrukturen wiederholen.

Eine generelle Änderung der bestehenden Festsetzung Ziff. 6.1 soll wegen der aus städtebaulicher Sicht gewünschten individuellen Entscheidungsmöglichkeit nicht erfolgen. Über die Ausnahmeregelung nach Ziff. 11a wird ein Entscheidungsspielraum für den Einzelfall geschaffen. Sie soll sich insbesondere daran orientieren, ob der Nachweis der erforderlichen KFZ-Stellplätze möglich ist.

Im Gegensatz zu den weiter bestehenden Festsetzungen der Ziff. 11 "Ausnahmen" - Ziff. 11.1 bis 11.5 - soll der neu eingefügten Ausnahmeregelung Ziff. 11a "Weitere Ausnahmen" und der davon betroffenen Grundfestsetzungen Ziff. 6.1 keine nachbarschützende Wirkung zukommen. Die Ausnahmeregelung soll sich ausschließlich an städtebaulichen Gesichtspunkten orientieren. Die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen würde dort die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung wesentlich erschweren wenn nicht gar vereiteln. Maßnahmen zur Bodenordnung sind in Vollzug der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Die erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur sind unter Berücksichtigung des notwendigen Wohnraum-Zuwachses ausreichend.

Dossenheim, 22. Juni 1993


- Denger -
Bürgermeister

