



Begründung
Bebauungsplan "Bergstraße Nord" Dossenheim

1. Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Sitzung am 05.09.1989 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Bergstraße Nord" - Dossenheim - beschlossen.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

In der Gemeinderatssitzung am 26.09.1989 wurde des weiteren beschlossen, das Bebauungsplangebiet um die Flst.Nr. 596, 598/1, 598/2, 598/4, 598/5, 598/8 und 1285/2 zu erweitern, um auf diese Weise den über die B 3 unmittelbar erschlossenen Hausgrundstücke (private Bahnübergänge) eine OEG-kreuzungsfreie Zufahrt zu ermöglichen.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 24.03.1994 wurden die Teile des Grundstücks Flst.Nr. 500/5, soweit sie den verbleibenden Betriebsbereich des Steinbruchs (Verladestation) und die nördlich anschließenden Flächen dieses Grundstücks betreffen, herausgenommen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die B 3 - Westgrenze -
- im Norden durch die Firma Vatter, Steinbruch (Flst. 500/5)
- im Osten durch die Bebauung am "Lorscher Weg" unter Einbeziehung eines Teils der Flurstücke 1159/2, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166
- im Süden durch die Schwabenheimer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im folgenden Planausschnitt dargestellt. Er erhält die Bezeichnung "Bergstraße Nord" - Dossenheim.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet (MI) soll einerseits dem Wunsch zur Erweiterung von ortsansässigen Betrieben entsprochen werden, andererseits sollen die Grundstücke Dieter's Bierhaus und Pokrant einer anderen Nutzung zugeführt werden. Schließlich können durch den Rückbau der B 3 die vier privaten Bahnübergänge zwischen der Firma Pokrant und der Schwabenheimer Straße geschlossen werden. Durch den geplanten zweigleisigen Ausbau der OEG-Trasse ab Dieter's Bierhaus in Richtung Norden und durch den Bau des OEG-Haltepunktes "Dossenheim Nord" können die Zeitintervalle zwischen zwei OEG-Zügen kürzer und damit die OEG-Verbindungen insgesamt attraktiver werden. Außerdem kann dann auch die Gütertrasse der OEG anderweitig genutzt werden.

Mit der geplanten Umstrukturierung des Gebiets zwischen Lorscher Weg und B 3/OEG Gleis wird insbesondere angestrebt, daß die freiwerdenden Flächen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dabei soll aber auch eine hochwertige Mischnutzung mit Geschäfts-Büro- und Einzelhandelsbetrieben realisierbar sein.

Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 sind bei diesem Planziel folgerichtig auszuschließen.

Im Norden schließt sich an das Plangebiet die Verladestation des Steinbruchs Vatter an. Das Betriebsgelände befindet sich im Eigentum der Gemeinde Dossenheim. Der bestehende Pachtvertrag läuft zur Jahrtausendwende aus.

Es besteht das Planungsziel, das Gelände nach Verfügbarkeit freizulegen und als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zu nutzen.

Von der Verladestation gehen derzeit Emissionen durch Lärm und Staub aus. Die erreichten Spitzenlärmpegel treten nur tagsüber auf; sie dürfen 30 dB (A) über den städtebaulichen Orientierungswerten liegen. Diese Werte bleiben deutlich unterschritten und werden durch den Straßenlärm auf der B 3 überlagert.

3. Strukturdaten zum Bebauungsplan

Gesamtfläche (Bruttobauland)	3,33 ha
Flächen für Verkehrsanlagen	1,42 ha
Verkehrsgrün	0,14 ha
Öffentliche Grünflächen	0,16 ha
Spielplatz	0,02 ha
	<hr/>
Summe	1,74 ha =====
Nettobauland	1,59 ha

Anzahl der geplanten Wohneinheiten

MI 1	überwiegend gewerblich genutzt
MI 2	überwiegend gewerblich genutzt
MI 3	121 WE
MI 4	81 WE
MI 5	ca. 10-12 WE (Bestand)

4. Angrenzende Plangebiete

- Im Westen Wohn- und gewerbliche Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Norden Steinbruch Vatter (Verladestation)
- im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Wohnbebauung am Lorscher Weg
- im Süden die Bebauung südlich der Schwabenheimer Straße.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch eine neu zu schaffende Verbindung des Lorscheiter Weges mit der B 3. Diese Straßenverbindung verläuft ca. 120 m nördlich der jetzigen Verbindung. Nach dem Ausbau der Planstraße wird die alte Straßenverbindung geschlossen. Durch den Bau der neuen Straßenverbindung muß der südliche Teil des Lagerplatzes der Firma Vatter stillgelegt werden. Sortiert, gelagert und geladen wird künftig nur noch auf dem nördlich der Seilbahntrasse gelegenen Lagerplatz.

Die Verlegung des Anschlusses Lorscheiter Weg nach Norden ermöglicht den Bau des OEG-Haltepunktes "Dossenheim Nord". Der jetzige Anschluß des Lorscheiter Weges wird geschlossen.

Im Abschnitt zwischen Schwabenheimer Straße und dem Grundstück Flst.Nr. 598/2 wird infolge der Verschiebung des Streckengleises in Richtung Westen zur Fahrbahn der B 3 hin eine Parallelfahrbahn von ca. 3,75 m bis 4,0 m Breite geschaffen, über welche die Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden kann.

Im Anschluß nach Norden entsteht für Fußgänger und Radfahrer ein 2 m breiter Verkehrsweg unmittelbar östlich der nach Westen verlegten OEG-Trasse. Dieser Rad- und Fußweg verzweigt sich am OEG-Haltepunkt "Dossenheim Nord". Es besteht von hier aus die Möglichkeit zur Überquerung der B 3, um so auf dem vorhandenen Geh- und Radweg nach Schriesheim zu gelangen. Der dort geplante Überweg kann bei Bedarf mit einer Ampelanlage gesichert werden. Der zweite Weg für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Schriesheim führt über die Planstraße auf den Lorscheiter Weg und von dort aus auf einem teilweise unbefestigten Weg nach Norden. Die Gütertrasse der OEG zwischen Schwabenheimer Straße und Planstraße wird für Fußgänger und Radfahrer geöffnet.

5.2 Bauflächen

Die Grundstücke zwischen Planstraße und der Schwabenheimer Straße werden als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan des "Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim" aus dem Jahre 1982 ist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

5.3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist gesichert. Ebenso die Entsorgung der Abwässer und des Hausmülls.

6. Kosten

Die bisher geplanten Maßnahmen verursachen ca. folgende Kosten:

6.1 Äußere Erschließung

- Planstraßen	800.000,-- DM
- Rückbau der B 3	220.000,-- DM
- Ampelanlage (Fußgänger)	<u>80.000,-- DM</u>
	1.100.000,-- DM

6.2 Innere Erschließung

- Wegebau	150.000,-- DM
- Parkplätze	210.000,-- DM
- Rad- und Gehwege	230.000,-- DM
- Kanalisation	210.000,-- DM
- Straßen- und Wegebeleuchtung	<u>150.000,-- DM</u>
	950.000,-- DM

6.3 Änderung und Ausbau der OEG-Gleisanlage

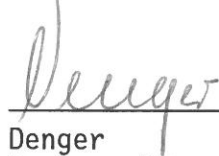
- Verlegung der Gleise von Schwabenheimer Straße bis Haltepunkt	850.000,-- DM
- Zweigleisige Strecke	3.330.000,-- DM
- Baukosten Haltepunkt (Bahnsteige etc.)	350.000,-- DM
- Signalisierung (Halbschrankenanlage)	<u>650.000,-- DM</u>
	5.180.000,-- DM

Summe: Äußere Erschließung	1.110.000,-- DM
Summe: Innere Erschließung	950.000,-- DM
Summe: Änderung und Ausbau der OEG-Gleisanlage	<u>5.180.000,-- DM</u>
Gesamtsumme	<u>7.230.000,-- DM</u> =====

Aufgestellt:

Gemeinde Dossenheim

Dossenheim, den 15.03.1994 / 24.03.1994/05.04.1994/05.07.1994



Denger
Bürgermeister

Planbearbeiter:

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Stuttgart, den 15.03.1994 /05.07.1994

gez. Kandenwein

gez. Pfaff

ppa. Kandenwein

i.A. Pfaff