

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Süd

Regelung

( § 2 (6) und § 9 (6) OBauO )

in der Fassung v. Sept. 1975 21.10 75

Gemeinde:

D o s s e n h e i m

Planfertiger:

Rhein-Neckar-Kreis  
- Kreisplanungsamt -

Inhaltsangabe zum Bebauungsplan:

Gewerbegebiet - Süd

Gemeinde: Dossenheim

1. Planteil:

1.1 Zeichnerische Festsetzungen ( § 9 (1-4) BBauG)

Bebauungsplan M. 1 : 1.000

1.2 Schriftliche Festsetzungen ( § 9 (1-4) BBauG)

1.3 Verfahren

1.4 Übersichtsplan M. 1: 10.000

1.5 \_\_\_\_\_

2. Planteil:

2.1 Straßenlängsprofile

2.2 \_\_\_\_\_

2.3 \_\_\_\_\_

2.4 \_\_\_\_\_

3. Begründung:

3.0 Flächennutzungsplan

3.1 Lage des Plangebietes

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

3.2 Bestehende Situation

3.21 Topographie

3.22 Bebauung

3.23 Verkehr

3.24 Flächennutzung

3.3 Planungsursachen

3.4 Planung:

3.41 Städtebauliche Gliederung/Gestaltung

3.42 fließender - ruhender Verkehr

3.43 Strom-, Gasversorgung

3.44 Trinkwasserversorgung

3.45 Abwasserbeseitigung

3.46 \_\_\_\_\_

3.47 \_\_\_\_\_

3.5 Grundstücksneuordnung

3.6 Flächenverteilung

3.7 Kosten der Erschließungsanlagen

3.71 Ausbaurkosten

3.72 Anliegerbeiträge

3.8 Einwohnerberechnung

3. B e g r ü n d u n g

3.0 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dossenheim hat bereits im Jahre 1965 mit den ersten Planungsarbeiten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen und das Anhörungsverfahren teilweise durchgeführt.

Bedingt durch die in Aussicht gestandene Gebietsreform wurde das Verfahren jedoch nicht zum Abschluß gebracht, sondern bis zum Ergebnis der Gebietsreform zurückgestellt.

Schon in diesen ersten Planungsüberlegungen war der Plangebietsbereich "Gewerbegebiet - Süd" als gewerbliche Baufläche dargestellt bzw. ausgewiesen. Lediglich der Bereich westlich der Planstraße II war hiervon ausgeklammert.

Im Zuge der Planfeststellung des Autobahnzubringers Nord und eines eingeleiteten Flurbereinigungs-Verfahrens, das vor dem Abschluß steht, wurde dieser Bereich ebenfalls in den Flächennutzungsplanentwurf und in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Planungskonzeption wurde nach Absprache mit den beteiligten Stellen und Behörden in dem sich zur Zeit in der Offenlage befindlichen Flächennutzungsplan-Entwurf verbindlich festgesetzt.

### 3.1 Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Süd" mit einer Größe von ca. 10,5 ha liegt im Südwesten der Gemeinde Dossenheim, zwischen dem Autozubringer-Nord im Westen und dem angrenzenden Sportgebiet im Osten. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Dossenheim als Gewerbegebiet dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

### 3.2 Bestehende Situation:

3.21 Topographie: Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände, das auf einer Höhe von ca. 107 m über NN liegt.

3.22 Bebauung: Das Plangebiet ist, abgesehen von 8 verschiedenenartigen Gewerbebetrieben, die einzeln sich bereits angesiedelt haben, unbebaut.

3.23 Verkehr: Das Plangebiet wird zur Zeit ausschließlich über die bereits teilweise ausgebaute Planstraße I erschlossen. Diese Planstraße findet im Osten Anschluß an die vorhandene Bebauung des Bereichs "Dossenheim-Süd".

3.24 Flächen-nutzung: Abgesehen von den bis jetzt gewerblich genutzten Grundstücken werden die Restflächen mehr oder weniger landwirtschaftlich mit rückläufiger Tendenz genutzt.

### 3.3 Planungsursachen:

Entsprechend den Eintragungen des sich zur Zeit im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplans Dossenheim ist im Bereich des Plangebiets eine Konzentrierung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Bereits vorhandene Versorgungseinrichtungen wie der Hauptsammler entlang der Planstraße I bieten günstige Voraussetzungen für eine Erschließung des Plangebiets.

Ansätze hierzu bilden die vorhandenen Betriebe, deren Ansiedlung bereits in den 60er Jahren begann (Technochemie).

Neben einer Verbesserung der finanziellen Situation der Gemeinde soll durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen insbesondere der Pendlerverkehr entlastet werden. Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Voraussetzung, die zur Ansiedlung entsprechender Gewerbebetriebe notwendig ist.

### 3.4 Planung:

#### 3.41 Städtebauliche Gliederung/Bebauung:

Die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen wurde bei Berücksichtigung der verschiedenartigen Ansprüche an Baugelände bei Gewerbebetrieben großzügig vorgenommen. Die Geschoszahl wurde mit max. 2 Vollgeschossen festgelegt. Neben den Gewerbeanlagen können Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zugelassen werden. Im Plangebietsbereich nördlich der Planstraße I wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, daß in einem bestimmten Grundstücksteil nur Wohnungen errichtet werden dürfen.

Als Pufferzone wurde im Osten des Plangebiets zum angrenzenden Sportgebiet die bereits vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt.

#### 3.42 Fließender / ruhender Verkehr:

Das Plangebiet "Gewerbegebiet-Süd" wird von der Planstraße I aus erschlossen. Diese Planstraße setzt sich nach Osten zu fort, erschließt zugleich das angrenzende Sportgebiet und hat Anschluß an die südliche Ortserweiterung Dossenheims. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße II.

In Fortsetzung der Planstraße III soll auf Gemarkung Heidelberg ein späterer Anschluß an die geplante Querspange Zubringer Heidelberg-Nord und damit eine unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgen.

#### 3.43 Strom- und Gasversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Badenwerk AG mittels Verkabelung. Der Bau einer Trafostation, deren Standort im Bebauungsplan festgelegt ist, wurde bereits durchgeführt. Die

Linienführung der Planstraße III erfordert eine Verlegung dieser Station nach Westen. Evtl. noch notwendig werdende Trafostationen werden innerhalb der baulichen Anlagen errichtet. Die rechtliche Voraussetzung hierzu bildet der Abs. 6.4 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

#### 3.44 Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das entsprechend auszubauende Leitungsnetz. Ein Wasserversorgungs-Entwurf, der das Plangebiet beinhaltet, ist bereits in Auftrag gegeben und wird in absehbarer Zeit dem Wasserwirtschaftungsamt zur Begutachtung vorgelegt.

#### 3.45 Abwasserbeseitigung:

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über den bereits vorhandenen Hauptsammler, der Anschluß hat an die Zentralkläranlage in Heidelberg.

#### 3.5 Grundstücksneuordnung:

Der Bebauungsplan enthält einen Vorschlag für eine mögliche Parzellierung. Das Gelände befindet sich zur Zeit überwiegend in Privatbesitz.

Eine Zuteilung und Neuordnung der verschiedenen Baugrundstücke soll im Rahmen einer Umlegung vorgenommen werden.

Flächenverteilung im Plangebiet des Bebauungsplanes  
 Gewerbegebiet Süd  
 der Gemeinde ..... Dossenheim .....

		gepl. ha	verh. ha	gesamt ha	pro- zent
Bauland § 1 (2) BauNVO	<u>Fohnbauflächen:</u> Kleinsiedlungsgebiet WS-§ 2 Reines Wohngebiet WN-§ 3 BauNVO Allgemeines Wohngebiet WA-§ 4				
	gesamt				
	<u>Ordnungsbauflächen:</u> Dorfgebiet OD-§ 5 Mischgebiet MI-§ 6 BauNVO Kerngebiet KK-§ 7				
	gesamt				
	<u>Gewerbebauflächen:</u> Gewerbegebiet GE-§ 8 Industriegebiet ID-§ 9 BauNVO	8,857			83,5
gesamt	8,857			83,5	
BauNVO	<u>Sonderbauflächen:</u> Wohnen zentralerlegt SO-§ 10 Sondergebiet SO-§ 11				
	gesamt				
gesamt	8,857	→		83,5	
Fläche f.d.Gem.- weibeb- dorf	gesamt				
	gesamt				
Flächen f.Ver- sorgung- anl.	gesamt				
	gesamt				
Verkehrs- -fläch.	örtl. Verkehrsflächen (Str., Wege, P., Grün) über örtl. Verkehrsflächen		Straßen- Wege	1,071	10,6
	gesamt			1,071	10,6
Grün- flä- chen	Landwirtschaftsfläche			0,510	
	gesamt			0,510	4,5
Spez. Flä- chen	Wasserflächen			0,177	
	gesamt			0,177	1,4
Gesamtfläche des Plangebietes:				10,615	100,0

**3.7 Kosten der Erschließungsanlagen des Plangebietes:** \_\_\_\_\_  
 Gewerbegebiet Süd \_\_\_\_\_ **Gemeinde:** Dossenheim

**3.7.1 Ausbaukosten:**

<b>Projekt:</b> <u>Planstraße I</u>		
Kanal	311 lfm x 120 DM	ca. 37.300 DM
Wasser	311 lfm x 80 DM	24.900 DM
Fahrbahn	2.340 m <sup>2</sup> x 60 DM	141.000 DM
Fußweg	930 m <sup>2</sup> x 30 DM	27.900 DM
Standleuchten	9 x 800 DM	7.200 DM
		<u>238.300 DM</u>

<b>Projekt:</b> <u>Planstraße II</u>		
Kanal	260 lfm x 120 DM	ca. 31.200 DM
Wasser	260 lfm x 80 DM	20.800 DM
Fahrbahn	1.820 m <sup>2</sup> x 60 DM	145.600 DM
Fußweg	1.100 m <sup>2</sup> x 30 DM	33.000 DM
Standleuchten	7 x 800 DM	5.600 DM
		<u>236.200 DM</u>

<b>Projekt:</b> <u>Planstraße III</u>		
Kanal	200 lfm x 120 DM	ca. 24.000 DM
Wasser	200 lfm x 80 DM	16.000 DM
Fahrbahn	1.200 m <sup>2</sup> x 60 DM	72.000 DM
Fußweg	500 m <sup>2</sup> x 30 DM	15.000 DM
Standleuchten	6 x 800 DM	4.800 DM
		<u>131.800 DM</u>

<b>Projekt:</b> <u>Planstraße IV</u>		
Kanal	130 lfm x 120 DM	ca. 15.600 DM
Wasser	130 lfm x 80 DM	10.400 DM
Fahrbahn	1.300 m <sup>2</sup> x 60 DM	78.000 DM
Fußweg	---	---
Standleuchten	4 x 800 DM	3.200 DM
		<u>107.200 DM</u>

<b>Projekt:</b> <u>Wege</u>		
Kanal	---	ca. -----
Wasser	---	-----
Fahrbahn	1.520 m <sup>2</sup> x 40 DM	60.800 DM
Fußweg	---	-----
Standleuchten	---	-----
		<u>60.800 DM</u>

**Summe (Übertrag):** 774.300 DM

5.700 DM

+ Sonstiges:

780.000 DM

3.72 Kostenverteilung (Erschließungsbeitrag § 127 - 135 StBodG):

Bei einer einheitlichen Abrechnung des gesamten Plangebietes unter Berücksichtigung des Verteilungsmaßstabes nach Grundstücksflächen und einem Gemeindeanteil von 10 % an beitragsfähigen Erschließungsaufwand ergeben sich nachfolgende Einzelkosten:

Plangebietsgröße: ca. 10.615....ha  
 davon Nettobauland ca. 8.857....ha  
 Erschließungskosten: ca. 780.000,-- DM  
 ./ 10 % Gemeindeanteil: ca. 78.000,-- DM  
 Restsumme: ca. 702.000,-- DM  
 Anliegerkosten (geschätzt) je qm Nettobauland ... 8,-- DM/qm

3.8 Einwohnerberechnung: ---

verh. bzw. geplante Erbauung	Wohner			Wohnleistungen je Haus gesamt	
	verh.	gepl.	gesamt		
1-gesch. Einzel- u. Doppel- häuser				1	
1-gesch. Einfamilienhäuser 1-gesch. Mehrfamilien mit ann. Untergesch. :				1	
0-gesch. Häuser					
2-gesch. Reihenhäuser					
3-gesch. Zeilenhäuser					
4- u. mehrgesch. Zeilen- und Punkthäuser					
-----					
-----					
-----					
Terrassenhäuser					
Bauten f. Betriebs- u. Auf- sichtspersonal					
<b>Gesamt:</b>					

Bei einer Belegungsziffer von ..... Einwohner/Wohninheit (Erfahrungswert) und ca. .... Wohnheiten ergibt sich für das Plangebiet eine Gesamtbevölkerungszahl von ca. .... EW

Einwohneranteil: Bruttobauland (ca. .... ha): ..... EW/ha  
 Nettobauland (ca. .... ha): ..... EW/ha



Gemeindevorstand: Dossenheim  
 Der Bürgermeister: *[Signature]*

den 21. Oktober 1975