

Gemeinde Dossenheim

Amt: Hauptamt

Az.: 61.26.22

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd" - rechtsverbindlich s. 5.7.1976
- 1. Planänderung und Erweiterung -

ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG

1) Planungsursachen

1.1 Erweiterung des Plangebiets.

1.11 Erweiterung im Nord-Westen.

Um dem weiterhin bestehenden Bedarf an der Aussiedlung innerörtlicher Gewerbegebiete Rechnung zu tragen, werden nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und westlich des Feldwegs Flst.Nr. 7758 die Grundstücke Flst.Nr. 7714 -7716 und 7734-7737 in das Plangebiet einbezogen. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 1 ha (einschl. Straßen). Auf dieser Fläche sollen 6 - 8 Bauplätze für kleinere Betriebe entstehen. Die Erschließung wird durch die Verbreiterung der Gerhart-Hauptmann-Straße in das Erweiterungsgebiet sowie durch eine Stichstraße bei Feldweg Flst.Nr. 7717 gesichert.

1.12 Erweiterung im Nord-Osten.

Im Zuge der Flurbereinigung wurde ein neuer Feldweg (Flst.Nr. 7776) ausgewiesen und die Grundstücke Flst.Nr. 7777 - 7780 südlich dieses Weges gebildet. Die Grundstücksgrenzen sind nicht identisch mit der derzeitigen Plangebietsgrenze. Diese verläuft vielmehr im nördlichen Drittel durch die Grundstückspartellen der Baugrundstücke, so daß ein Teil der Grundstücksflächen der baulichen, der andere Teil der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Dieser Umstand ist planungsrechtlich unbefriedigend und führt dazu, daß die nördlichen Grundstücksteile verwildern, teilweise auch unzulässig zu Lagerzwecken verwendet werden.

Durch Verlegung der Plangebietsgrenze an den Feldweg sowie der Baugrenze im Abstand von 5 m hiervon soll eine endgültige und zweckmäßige Abgrenzung zum landwirtschaftlichen Bereich geschaffen werden. Dieses Erweiterungsvorhaben findet auch Unterstützung durch die Fachbereiche "Landwirtschaft" und "Naturschutz".

Diese Erweiterung ist nicht aus dem am 25.2.1983 genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt. Dieser Teilbereich ist im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Abweichung berührt die Grundkonzeption des FNP nicht und ist daher zulässig (s. Stellungnahme Regionalverband vom 25.7.1983 und Nachbarschaftsverband vom 26.7.1983).

1.2 Verlegung von Baugrenzen innerhalb des bestehenden Plangebiets.

1.21 Verlegung im Süden

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplans ist zum Zwecke der Sicherung der Trassierung einer Querspange Zubringer-Nord/B 3 der Bauabstand zur Gemarkungsgrenze Heidelberg auf ca. 45 m festgesetzt.

Nachdem eine Trassenführung außerhalb des Plangebiets sichergestellt ist, soll dieser Bauabstand auf 12,5 m verringert werden. Auf diese Weise werden für die betroffenen Grundstücke weitere bauliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen und Schwierigkeiten bei der beitragsrechtlichen Abwicklung der Erschließung ausgeräumt.

1.22 Verlegung entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Der in der Ursprungsfassung festgelegte Bauabstand von 10 m zur Gerhart-Hauptmann-Straße bei den Grundstücken Flst.Nr. 7740, 7753 und 7754 soll entsprechend der allgemeinen Abstandsregelung auf 5,0 m verringert werden. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich erfolgt in Richtung Norden, so daß Freiflächen für diesen Zweck nicht mehr erforderlich sind.

2) Neuordnung der Grundstücke

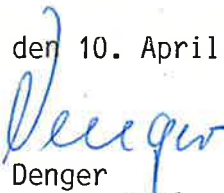
Die Neuordnung der Grundstücke im Erweiterungsbereich (Ziff. 1.11) ist im Zuge einer freiwilligen Umlegung vorgesehen.

3) Kosten

Die Erschließungskosten für das Erweiterungsgebiet sind überschlägig wie folgt ermittelt:

Straßenbau	170.000 DM	
Straßenbeleuchtung	<u>15.000 DM</u>	185.000 DM
Kanalisation (Restausbau)		20.000 DM
Wasserversorgung		15.000 DM.

Dossenheim, den 10. April 1984


Denger
(Bürgermeister)