Begründung

Gemeinde Leimen

B E B A U U N G S P L A N

Dundorfweg, Teil I

Gemarkung Leimen

Bebauungsplan "Dundorfweg, Teil I"

B e g r ü n d u n g

Beschreibung des Plangebietes

Mit dem Planbereich wird ein Teil des etwa 45° geneigten Westhanges zwischen Bergstraße und dem Steinbruch erfaßt und städtebaulich geordnet. Es sind dort bereits 6 Gebäude, wie auch an der Westseite der Bergstraße zum Teil noch vor dem 2. Weltkrieg entstanden. Dazwischen liegen wegen ihrer Größe und Form nicht bebaubare Grundstücke. Das Gelände steigt weiter bis an den Rand der Gewanngrenze. Dort beginnt der Steilhang des stillgelegten Steinbruches des Portland-Zementwerkes.

Ziel und Zweck der Planaufstellung

Bauwünsche sowie Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung aber auch die Erfordernis einer längst fälligen gerechten Bordenordnung veranlassen die Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Vorausgegangen sind gründliche Untersuchungen über die möglichen städtebaulichen Entwicklungen in den anschließenden Bereichen insbesondere auch um die zu ergreifenden Sanierungsmaßnahmen an der kath. Kirche. Das Ergebnis war, daß der vorliegende Abschnitt als getrennte Maßnahme durchgeführt werden kann, da die topographischen Verhältnisse hier ohnedies dazu zwingen.

Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht dieses Hanggebiet als Wohngebiet vor. Im Osten wird es durch die für den möglicherweise wiederaufzunehmenden Betrieb im Steinbruch notwendige, von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche begrenzt.
Planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BBauG bestand für den räumlichen Geltungsbereich dieses Planes aber auch für die anschließenden Gebiete nicht.

Inhalt der Planung

Der gesamte Bereich ist als allgemeines Wohngebiet für ein- bis zweigeschossige Gebäude, sowie hier und in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden, ausgewiesen. Überwiegend sind es, in Anpassung an das Gelände, Gebäude mit einem Vollgeschoß und einem anrechenbaren Untergeschoß.
Die Erschließung erfolgt neben der vorhandenen und ausgebauten Bergstraße durch eine Stichstraße, die auf dem zwischen tiefeinschneidenden Hohlwegen liegenden Hang führt.
Da der Steinbruchbetrieb stillgelegt wurde, sind hier besondere Maßnahmen gegen Emissionen nicht mehr erforderlich. Noch in Betrieb ist eine Steinbrecheranlage, die jedoch 600 m weit entfernt ist.

Sicherung der Infrastruktur, soziale Maßnahmen

Es wird mit einem Zuwachs von nicht mehr als 15 - 20 Wohneinheiten gerechnet, sodaß Auswirkungen auf den Bereich von sozialen Maßnahmen sowie der Infrastruktur auszuschließen sind.

Kosten

Die Bergstraße ist bereits bis auf einen Teil der Gehwege an der Ostseite ausgebaut. Für den Wirtschaftsweg sind Verbesserungen nicht vorgesehen. Die Erschließung werden somit folgende, voraussichtliche Kosten verursachen:

Straßenherstellung mit Sützmauern	220 000,- DM
Kanalisation	50 000,- DM
Wasserversorgung	30 000,- DM
Beleuchtung	10 000,- DM
	310 000,- DM

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Durchführung einer Baulandumlegung bilden. Ein entsprechender Vorschlag zur Parzellierung der Baugurndstücke ist im Plan dargestellt. Er soll auch zur Sicherung der Planung im Rahmen der Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr nach § 19 BBauG maßgebend sein.

Leimen, den 16.12.80

Ing.Büro Gerhard Weese

Leimen, den 16.12.1980

Der Bürgermeister