

Stadt Leimen

**Bebauungsplan**

Schwetzingen Straße - Rohrbacher Straße

**Begründung**

Stadt Leimen

Bebauungsplan "Schwetzinger Straße - Rohrbacher Straße"

B E G R Ü N D U N G

=====

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Das Plangebiet liegt an der Westseite der L 594 beiderseits der dort einmündenden L 600. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Kaiserstraße begrenzt und erstreckt sich von der Augustastraße bis zur Schwetzinger Straße.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in angrenzenden Zonen liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Der Baubestand stammt, mit wenigen Ausnahmen, aus der Zeit um 1900 - 1930. Auch die vielfach an den Grenzen errichteten Nebengebäude gehen auf diese Zeit zurück.

Anstehende Bauabsichten machen es erforderlich, eine städtebauliche Ordnung vorzugeben. Um ein weiteres Wuchern der Bebauung entlang seitlicher und rückwärtiger Grenzen zu verhindern und um Freiflächen zu sichern, sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Neben reinen Wohngebäuden befinden sich ein Obst- und Gemüseladen, ein Sportgeschäft und eine Metzgerei, sowie nördlich der Schwetzinger Straße eine Bankfiliale, zwei Gaststätten, ein Schmuck- und Bekleidungsgeschäft und ein Wolladen.

Die Wohnnutzung soll hier erhalten und gefördert werden. Der Planungsbereich wird daher als besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO eingestuft. Die Ausnahmen nach Abschnitt 3 Nr. 2 Vergnügungsstätten und Nr. 3 Tankstellen werden nicht Bestandteil und daher nicht zulässig.

Die Bauweise des vorhandenen Gebäudebestandes ist sehr uneinheitlichen Kriterien zuzuordnen. Der Abschnitt entlang der Rohrbacher Straße zwischen Zeppelinstraße und Schwetzinger Straße wird als geschlossene Bauweise definiert. Die übrigen Bereiche werden im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Weiterentwicklung als "offene Bauweise" ausgewiesen. Hier sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig.

Die jetzige Einmündung der L 600 in die L 549 erhält, wenn die als Ortskernumgehung geplante Trasse in Richtung Graupfädelsweg ausgebaut wird, eine größere verkehrstechnische Bedeutung. Untersucht wurde der Platzbedarf bei fahrtechnisch eng bemessenen Bedingungen für LKW mit Anhänger(sh. Anlage zur Begründung).

Für den ruhenden Verkehr ist insbesondere der Bereich entlang der Rohrbacher Straße nur sehr unzureichend versorgt. Um die Wohnqualität dieser Gebiete nicht weiter zu verschlechtern, sollen die noch jetzt vorhandenen Freiflächen nicht zusätzlich mit Stellflächen belegt werden. Wegen der zu geringen Abmessungen der noch zur Verfügung stehenden Räume dürften aus wirtschaftlichen Gründen Tiefgaragen nicht zu verwirklichen sein. Hier muß auf die Tiefgarage mit 107 Plätzen an der gegenüberliegenden Seite der Rohrbacher Straße verwiesen werden.

Leimen, den 17.07.1990  
Ingenieurbüro Gerhard Weese

*G. Weese*

Leimen, den .....  
Der Bürgermeister