

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"TÄSCH WESTLICHER TEIL" - 2.ÄNDERUNG

STADT

LEIMEN



INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE -IM SCHILLING 4- 6906 LEIMEN



Stadt Leimen

36/05
24.1.91

Bebauungsplan "Täsch westlicher Teil" - 2. Änderung -

B E G R Ü N D U N G
=====

Der Bebauungsplan Gewann Täsch westlicher Teil wurde am 18.01.78 vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis genehmigt und durch die genehmigte 1. Änderung im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Homaco geändert.

Die jetzige 2. Bebauungsplanänderung bezieht sich mit Ausnahme des Bereiches westlich der Einmündung des Beintweges in die Heltenstraße auf den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes. Der bestehenbleibende Teilbereich wird in einem anschließenden Verfahren bei der Neugestaltung des Anwesens Flst.Nr. 3576/1 neu festgelegt.

Derzeitige Planungen für den Neuausbau des Beintweges einschließlich der Einmündung in die Heltenstraße (L600), sehen eine andere Linienführung mit geringeren Straßenbreiten gegenüber der jetzigen Festsetzung vor. Dies hat eine entsprechende Korrektur der Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Folge.

An der Ostseite des Beintweges ergeben sich durch die geänderte Straßenführung etwas günstiger ausnutzbare überbaubare Grundstücksflächen.

Erweitert und neu festgelegt werden ebenfalls die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Heltenstraße.

Die 2. Änderung beinhaltet im einzelnen:

1. Änderung des Straßenverlaufs Beintweg u. dessen Einmündung in die Heltenstraße. Dabei Festsetzung von Bepflanzungen im Einmündungsbereich.
2. Verlegung des räumlichen Geltungsbereiches an die neue Straßenbegrenzungslinie des Beintweges.
3. Für den Bereich Flst. Nr. 4077/2, 4077/8, 4078 - 4082/1 und 4093 ist anstelle der noch bestehenden alten Bebauung Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Dementsprechend werden dort überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise geändert.
4. Zur besseren Ausnutzung von Flst. Nr. 3969 wird das Baufenster zum Beintweg hin erweitert und die Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3 auf 0,4 bzw. 0,5 auf 0,7 erhöht.
5. Die nördlich des Fußweges bisher festgelegte Verkehrsgrünfläche wird der Baufläche zugeschlagen. Art und Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich, bis hin zur Heltenstraße, wie auf dem angrenzenden ehemaligen Firmengelände festgelegt.



6. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Homaco werden mit größerem Straßenabstand zur Heltenstraße neu festgesetzt und bis zum bestehenden Gebäude auf Flurstück Nr. 309 erweitert.
Ebenso erfolgt eine Veränderung der Firsthöhen entlang der Heltenstraße.
7. Die Festlegung im Mischgebiet "Untergeschoß Garagen als anrechenbares Untergeschoß" entfällt.
8. Das Zufahrtsverbot entlang der Heltenstraße wird auf die unübersichtlichen Stellen beschränkt.
9. Änderung des Verlaufs des Leitungsrechtes zugunsten des Badenwerkes auf dem ehemaligen Firmengelände.
10. Die festgelegte Abstandsfläche zum Gewerbegebiet sowie die Geländeaufschüttung entlang der Böschungsoberkante auf den Flst. Nrn. 4972 - 4978 wurden durch die bereits in der 1. Änderung vorgenommene Nutzungsänderung des Fabrikgeländes zum Mischgebiet gegenstandslos und nicht mehr im Bebauungsplan aufgenommen.
11. Zum Schutz vor Immissionen werden entlang der Heltenstraße objektbezogene Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Maßgebend hierfür sind die für die 1. Änderung in einem Lärmgutachten ermittelten Werte.
12. Sämtliche Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderung werden auf die neuesten Rechtsgrundlagen bezogen und abgestimmt.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Homaco, Lgb. Nr. 4095/1, wurde zur Erkundung von Altlasten ein Untersuchungs- und Sanierungsauftrag an eine Fachfirma erteilt. Mit den Beprobungen wurde bereits begonnen. Die Analysen haben ergeben, daß gegen eine Bebauung auch mit Wohnbebauung grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß sich die Erkundungsmaßnahmen an dem damaligen Betriebsgeschehen orientiert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, daß bei Aushubarbeiten Kontaminationen angetroffen werden. Das Wasserwirtschaftsamt hält deswegen bei Aushubarbeiten die Entnahme von Bodenproben für erforderlich und verlangt, daß es davon rechtzeitig zu informieren ist.

Der Stadt Leimen entstehen durch diese Änderung keine weiteren Kosten für die Erschließung.

Bodenordnende Maßnahmen werden nur im Bereich des Beintweges und entlang der Heltenstraße auf dem ehemaligen Firmengelände Homaco bis zum Flst. Nr. 309 erforderlich.

Leimen, den 27.01.94

INGENIEURBÜRO
Gerhard Weese

G. Weese

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

[Handwritten Signature]

