

Stadt Leimen  
Bebauungsplan  
**„Erweiterung Gewerbegebiet Süd und Kleintierzuchtanlage,  
1. Teiländerung“**

## **Begründung**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Süd und Kleintierzuchtanlage, 1. Teiländerung“ liegt südlich der Tinquoux-Allee zwischen der Senefelder Straße und der Transportseilbahn der HeidelbergCement AG. Er umfaßt das Flst.Nr. 5928, 5929 und einen Teil von Flst.Nr. 5932 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>.

### **2. Rechtliche Verhältnisse**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Süd und Kleintierzuchtanlage“ wurde am 29.07.1997 rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche „Kleingarten- Kleintierzuchtanlage“ ausgewiesen.

### **3. Bestand**

Das keilförmige Flst.Nr. 5928 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan vorwiegend als Grünfläche „Verkehrsgrün“ und „Parkanlage“ ausgewiesen. Außerdem weist der Bebauungsplan insgesamt 75 öffentliche Kfz-Stellplätze aus, die bisher nicht verwirklicht wurden.

Die Flst.Nr. 5929 ist als Zufahrt zur Transportseilbahn der HeidelbergCement AG als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier befindet sich auch die Pollerstation, die zum Spannen der Fahrseile dient. In diesem Bereich rollen die Loren auf einer Metallkonstruktion anstelle auf dem Tragseil, was zu einer erhöhten Lärmbelastung führt. Die Transportbahn wird im Regelbetrieb zwischen Montag und Freitag zwischen 6 und 22 Uhr betrieben.

Neben einer Festlegung von 25 Baumpflanzungen entlang des Straßenrandes sind auf dieser Fläche insgesamt weitere 49 Baumpflanzungen und zwei Bereiche für Gehölzpflanzungen nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.

Die entlang der Senefelder Straße gepflanzte Ahorn-Baumreihe weist teilweise unspezifische Schadensbilder auf, die auf ggf. falschen Standort oder zu nassem Standort hinweisen.

Im Süden überspannt eine 220 kV-Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH das Baugebiet.

#### **4. Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Die Entwicklungsmöglichkeiten in Leimen ist durch das Fehlen weiterer Erweiterungsflächen für benötigten Wohnraum begrenzt. Es besteht ein dringender Bedarf an Bauflächen für Wohnungseigentum bzw. Mietwohnungsbau.

Im Rahmen einer Neuausrichtung in diesem Bereich soll hier in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Es sollen insgesamt 4 Vollgeschosse möglich sein. Wegen des schwierigen Grundrisszuschnitts wird die überbaubare Grundstücksfläche sehr großzügig und abweichende Bauweise (als offene Bauweise bis 70 m Gebäudelänge) festgelegt, um für die Planung großen Spielraum zu bieten.

Die GRZ wird auf 0,4, die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

Die südliche Baugrenze verläuft entlang des 30 m – Schutzstreifens der 220 kV-Freileitung.

Südlich der Zufahrt zum Gelände der Transportseilbahn sollen innerhalb des „Schutzstreifen 1“ anstelle des früher festgesetzten öffentlichen Parkplatzes jetzt Gemeinschaftsstellplätze möglich sein.

Die Zufahrt zur Transportseilbahn der HeidelbergCement AG (Flst.Nr. 5929) soll weiterhin als Gewerbefläche ausgewiesen bleiben.

Insgesamt sieht der rechtskräftige Bebauungsplan 75 Baumpflanzungen in diesem Bereich vor.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen jetzt vor, dass diese Bäume unter Anrechnung des Bestandes innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden. Soweit diese nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden können, sollen diese im Rahmen von noch zu spezifizierenden Ausgleichsmaßnahmen in der südlich angrenzenden freien Feldlage ausgeglichen werden.

Beabsichtigt ist z.B. die Bepflanzung von Randflächen / Böschungflächen entlang der B3 mit Streuobst oder „produktions-integrierte Maßnahmen“ (PIK), bei denen die Fläche von Landwirten zur Pflege dauerhaft übernommen werden.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine Grünfläche „Kinderspielplatz“ mit einer Größe von ca. 629 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser liegt in Schutzzone 2 der Höchstspannungsfreileitung mit einem Mindestabstand von 15 m zur Leitungsachse. In Bezug auf die 26. BImSchV VwV sind zwar keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten, die detaillierte Spielplatzgestaltung ist mit der Amprion GmbH anzustimmen.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Für den Planbereich sollen als Dachform Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig sein. Ferner enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen.

#### **6. Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsfälle.

## **7. Umweltverträglichkeit**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

## **8. Hochwasserschutz**

Nach den aktuellen veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Baugebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ<sub>100</sub>, jedoch werden die Hochwassergefahrenkarten in diesem Gebiet z.Z. fortgeschrieben.

Nach § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt. Abweichend hiervon kann nach § 78 Abs. 5 WHG die zuständige Behörde im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
- b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Zur Prüfung der Voraussetzungen zur Ausnahme im Einzelfall sind alle oben aufgeführten Punkte mit dem Antrag auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.

## **9. Erschließung**

Die Erschließung des Baugrundstückes kann über die bestehende Senefelder Straße erfolgen. Die erforderlichen Medien sind im Straßenkörper vorhanden.

## **10. Lärmschutz**

Laut Genehmigung ist der Seilbahnbetrieb jederzeit möglich. Sie wird aber im Regelfall nur während des Schichtbetriebes des Steinbruchs Nußloch gefahren (Montag – Freitag, 6 – 22 Uhr). Durch die angekündigte Reduzierung des Produktionsbetriebes des Zementwerkes Leimen ab Ende 2022 / Anfang 2023 könnte die Nutzung der Seilbahntrasse in dieser Form entfallen.

In einem anderen Bebauungsplanverfahren der Stadt Leimen wurden im Jahre 2016 die Lärmemissionen der Transportseilbahn durch Messung ermittelt. Hier ergaben sich bei einem Abstand zwischen Seilbahnachse und Bestandsgebäude ein Lärmpegel von 54,9 dB(A). Auf freier Strecke sind die Rollgeräusche nur bei Wegfall von Nebengeräuschen wie Kfz-Verkehr und sozialer Geräusche bemerkbar.

Aufgrund der östlich des Plangebietes bestehenden Pollerstation ergeben sich hier jedoch durch den technisch bedingten Übergang zwischen Tragseil und Metallkonstruktion Lärmemissionen als

Impulsgeräusche bei der Überfahrt jeder einzelnen Lore. Soweit möglich wurden hier bereits Abschirmmaßnahmen getroffen. Trotzdem wurden vor Ort Schallpegelerhöhungen um 4 dB(A) gemessen, sodaß für den Seilbahnbetrieb im Umkreis von ca. 60 m um die Pollerstation ein Beurteilungspegel von ca. 59 db(A) an der östlichen Baugrenze anzusetzen ist. Es wird daher in diesem Bereich an den Baugrenzen Lärmpegelbereich II festgesetzt.

## **11. Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Zur Beurteilung eventuell vorliegender Habitate wurde vom Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing, Heidelberg eine „Artenschutzrechtliche Untersuchung Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse“ durchgeführt.

Das Gutachten vom 17.11.2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

- **Reptilien:**
  - An keinem der vier Begehungstermine wurden Eidechsen nachgewiesen und es ergaben sich keine Verdachtsmomente (typisches Rascheln, Kotspuren, Häutungsreste), dass innerhalb des Untersuchungsgebietes Individuen vorkommen könnten.
  - Aufgrund der Ergebnisse und der Tatsache, dass das Untersuchungsgebiet nur ein kleinräumiges Habitat innerhalb des Siedlungsbereiches darstellt, ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet keine Zauneidechsen vorkommen.
  - Bei einer Umsetzung des Vorhabens kann ohne weitere Artenschutzmaßnahmen die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 – 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden.
  - **Es sind keine Maßnahmen notwendig, um Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, Abs. 1 – 3 zu vermeiden.**
  
- **Brutvögel:**
  - Im Zuge der Kartierung der Brutvögel wurden 2021 im Untersuchungsgebiet insgesamt lediglich drei Vogelarten nachgewiesen:
    - Haussperling (*Passer domesticus*)
    - Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
    - Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
  - Der eigentliche Eingriffsbereich weist nur wenige Habitatstrukturen für Brutvögel auf und ist als geringfügig einzustufen. Das vorgefundene geringe Artenspektrum resultiert vor allem aufgrund der linearen Struktur des Untersuchungsgebietes und der damit verbundenen Störungsintensität der angrenzenden Bereiche
  - Auswirkungen des Vorhabens auf das Brutvogelvorkommen sind, aufgrund der wenigen Nachweise und der wenigen geeigneten Habitatstrukturen für Brutvögel als geringfügig anzusehen und beschränken sich auf den Verlust von möglichen Quartierstandorten für Freibrüter durch die baubedingten Gehölzentfernungen.

- **Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen:**  
**Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG dürfen Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10 bis einschl. 28.02. erfolgen. Sofern möglich, sollten Gehölze erhalten oder ersetzt werden.**
  
- **Fledermäuse:**
  - Im Untersuchungsgebiet wurde lediglich eine Fledermausart nachgewiesen (Zwergfledermaus – Pipistrellus pipistrellus)
  - Im Baumbestand des Untersuchungsgebietes befinden sich keine potentiell für Fledermäuse als Quartiere geeignete Baumhöhlen oder Bereiche mit abstehender Borke. An einigen Bäumen ließen sich jedoch Initialhöhlen nachweisen, die bisher noch keine Bedeutung für Fledermäuse haben, aber langfristig das Potential besitzen, sich zu geeigneten Quartierhöhlen zu entwickeln.
  - Im gesamten Untersuchungsgebiete wurden nur gelegentlich einzelne Fledermaus-Individuen beim Jagen beobachtet. Die vereinzelt aufgenommenen Zwergfledermaus-Rufen der stationären Aufzeichnungsgeräte bestätigen die geringe Nutzung des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat dieser Art. Bei Verlust dieses Nahrungshabitats durch Baumaßnahmen sind durch das Vorhandensein gleichwertiger Habitats in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Untersuchungsfläche direkte Effekte auf die lokale Fledermauspopulation auszuschließen.
  - **Bei deiner Umsetzung des Vorhabens kann ohne weitere Artenschutzmaßnahmen die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, Abs. 1 – 3 ausgeschlossen werden.**  
**Der Verlust von Bäumen mit Initialhöhlen, die langfristig das Potential haben, geeignete Baumhöhlen zu bilden, ist durch das Aufhängen von zwei Fledermauskästen an Gebäuden (nicht an Gebäuden) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere.**

## **12. Umweltbericht**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

### Schutzgut Boden:

Durch die Änderung von Grünfläche und Straßenfläche in Allgemeines Wohngebiet ergeben sich für das Schutzgut Boden leichte Verschlechterungen.

### Schutzgut Grundwasser:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Arten und Biotope:

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich geplante Baumbestand ist in gleicher Anzahl innerhalb des Planbereiches herzustellen. Dadurch ergeben sich durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen.

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsbüros Plessing kommt zu dem Fazit, dass ein Vorkommen von streng geschützten Reptilien ausgeschlossen werden kann. Auswirkungen auf das Brutvogelvorkommen sind, aufgrund der wenigen Nachweise und wenig geeigneter Habitatstrukturen als geringfügig anzusehen. Für die streng geschützte Zwergfledermaus stellt das Untersuchungsgebiet lediglich ein Teil de Nahrungshabitats dar. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen hinsichtlich der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse kommt es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 – 3 BNatSch.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich leichte Verschlechterungen durch die weitere Versiegelung von Flächen. Durch entsprechende noch zu beziffernde Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Schaffung von Streuobstwiesen oder durch PIK-Maßnahmen o.ä. sollen diese kompensiert werden. Weitere Verschlechterungen in den übrigen Schutzgütern können ausgeschlossen werden.

### **13. Bodenordnung und Kosten**

Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die Herstellungskosten für den Kinderspielplatz werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Grundstücksveränderungen oder andere bodenordnende Maßnahmen können als Veränderungsnachweis durchgeführt werden.

Bammental, den 17.02.2022  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den  
Der Oberbürgermeister