

Stadt Leimen



Bebauungsplan

"Freizeitgebiet Kiesloch
und Gewerbegebiet Hagen"

B e g r ü n d u n g
=====



Stadt Leimen

Bebauungsplan "Freizeitgebiet Kiesloch u. Gewerbegebiet Hagen"

B e g r ü n d u n g

=====

1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang der Stadt Leimen südlich der Landesstraße 600. Es wird im Westen begrenzt durch das Bahngelände, im Süden durch die Gemarkungsgrenze Leimen/St. Ilgen und im Osten durch die geplante Kreisstraße Nr.4154. Das Gebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 16,6 ha. Die Wasserflächen überdecken davon 3,8 ha. Neben Betriebs- und Lagerflächen von Baufirmen sowie einem dreigeschossigen Wohnhaus für Fremdarbeiter befindet sich ein "Nacht-Cafe" unmittelbar an der Landstraße. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen teilweise brach.

2. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bedarf an mittleren und kleineren Gewerbegrundstücken sowie die Notwendigkeit zur Neuorientierung von bestehenden Betriebsflächen erfordert eine planungsrechtliche Ordnung dieses Planbereiches.

Für den Sportanglerclub Portland-Zementwerke Leimen e.V., der die Kiesseen seit längerem als Fischwasser nutzt, soll durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, ein Vereinsgebäude sowie ein überdachtes Festgelände zu errichten.

3. Entwicklung des Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet bestehen noch keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Gewerbeflächen, Flächen für Landwirtschaft, Wasserflächen und nicht näher bezeichnete Grünflächen aus.

Zwischen dem Gewerbegebiet und der Grünfläche verbleibt nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein schmaler Reststreifen für die Landwirtschaft. In dem Abschnitt der Flurstücke 1594/2 - 1607 wird dies, da dieser Bereich als Acker- und Baumgrundstücke bewirtschaftet wird, entsprechend ausgewiesen, ebenso der Geländestreifen entlang den Flurstücksnummern 1801 bis 1871.

4. Inhalt der Planung

4.1 Geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist 2,8 ha Gewerbefläche aus. Das Gewerbegebiet ist für kleinere Betriebe die aus dem Orts-etter aussiedeln wollen geplant, insbesondere für Betriebe die wegen ihres Störungsgrades aus den Wohngebieten verlegt werden sollen. Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Bezug auf § 1 (5) BauNVO. Die Stadt hat bereits in dem Plangebiet "Schul- und Sportzentrum" Flächen für Sondergebiete, Schul-, Sport-, Hotel einrichtungen u.ä. ausgewiesen.

Ein Pflanzgürtel um das Gewerbegebiet dient zur Abschirmung gegenüber der Umgebung und soll die Einbindung in die Landschaft bewirken.

Als Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen ist der vorhandene Bestand ausgewiesen.

Ein Leitungsrecht zugunsten der Heidelberger Zement AG sichert dem Werk die Trasse zu den Seen.

Im Bebauungsplan wird durch ein entsprechendes Planzeichen auf frühere mittlerweile wieder aufgefüllte Kiesentnahmestellen hingewiesen. Die Lage der Kiesgruben (Fist.Nr. 1584, 1590, 1850) wurde teils Beschreibungen von Katasterplänen entnommen, teils entstammt sie persönlichen Erinnerungen und ist nicht exakt erfaßt. Die Kiesgruben wurden in den Jahren 1945 bis 1950 ausgebeutet und danach wieder verfüllt. Auch gibt es über die Tiefe des Abbaus keine genaueren Angaben.

Die überbaubare Fläche auf der Grünfläche "Fischwasser" dient der Errichtung von Vereinsgebäuden und wurde auf 200 qm beschränkt.

Zwischen den Seen befinden sich Anlagen zur Entnahme und Aufbereitung von Grundwasser für die Nutzung als Brauchwasser für das Zementwerk. Der Bereich wird als "Sondergebiet, Wassergewinnungsanlage" ausgewiesen.

4.2 Verkehrskonzeption

Um die Landesstraße 600 wird von der bestehenden Einmündung der westliche Bereich des Gewerbegebietes in einer als Schleife ausgebildeten Anliegerstraße erschlossen. Nach Westen wird es wegen der vorhandenen Gebäude erforderlich, wie bisher unmittelbar parallel zur Landstraße die Anliegerstraße zu führen. Hier ist notwendig, zur L 600 hin, eine Sichttrennung herzustellen. Die landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben im wesentlichen bestehen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen und Emissionen

Für die zulässigen Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume in dem geplanten Gewerbegebiet werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen der L 600 Schallschutzbestimmungen festgelegt.



Aus der Verkehrszählung 1990 ergibt sich eine tägliche Verkehrsmenge DTV von 11966 Kfz. Auf den Vorhersagezeitpunkt für das Jahr 2000 ergeben sich 14960 Kfz. Hieraus ergibt sich für die der L 600 zugewandten Baugrenzen Lärmbelastungen von 65,4 dB(A) tagsüber. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Die dort geforderten Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen. Das gleiche gilt für die der B 3 zugewandte Baugrenze im Freizeitgebiet. Die an der B 3 gezählte Verkehrsmenge DTV von 16425 Kfz ergibt in 174 m Entfernung tagsüber 60,6 dB(A), dies entspricht ebenfalls Lärmpegelbereich III.

4.4 Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Altlasten

Von den in den Gewannen "Hagen-Schelmenpfad" und "Hagen-Röhrigpfad" befindlichen Altablagerungen gehen keine erheblichen schädlichen Umwelteinflüsse aus, sodaß kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Hierzu wird auf die technische Erkundung verwiesen, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt werden. Als Vorsichtsmaßnahme sind Erdarbeiten fachmännisch zu überwachen (siehe schriftl. Festsetzungen 1.7.2).

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets ist durch einen Kanal entlang der L 600 gesichert, ein Trinkwasseranschluß ist vorhanden.

5. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Baulandumlegung bilden. Hier sind insbesondere die Eigentumsverhältnisse in den Gewerbegebieten neu zu ordnen. Die Flächen des Freizeitgebietes sind ausschließlich im Besitz der Heidelberger Zement AG.

6. Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden überschlägig ermittelt.

Vorraussichtlich betragen

Straßenherstellung	:	784 000,-	DM
Wasserversorgung	:	96 000,-	DM
Kanalisation	:	660 000,-	DM
Beleuchtung	:	60 000,-	DM

Gesamtkosten : 1 600 000,- DM

Leimen, den 30.06.94
Ingenieurbüro Gerhard Weese



Leimen, den
Der Oberbürgermeister

