

## Begründung

## Bebauungsplan

"Gewerbegebiet - Nord"

der Stadt Leimen

Gemeinde Leimen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Nord"

B e g r ü n d u n g

#### Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet umfaßt im Anschluß an den Ortsetter nach Westen den Bereich zwischen der Landesstraße Nr. 600 bis zum bestehenden Betriebsgelände der Portland-Zementwerke. Im Westen begrenzt der Kieslochweg, zu dem die Hauptzufahrt zum Zementwerk vor kurzem neu orientiert wurde, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Vereinzelt wurden schon seit längerer Zeit kleinere Betriebe, insbesondere an der Schwetzingener Straße (L 600) dort angesiedelt. Es handelt sich um ein vollständig ebenes Gelände, das jedoch nur noch zu einem geringen Teil bewirtschaftet wird. Etwa 4 ha sind im Besitz des Zementwerkes, während etwa 3 ha für andere gewerbliche Zwecke bereits genutzt oder für eine solche Nutzung erworben wurden.

Insgesamt erstreckt sich der Planbereich auf rd. 30 ha.

#### Ziel und Zweck der Planaufstellung

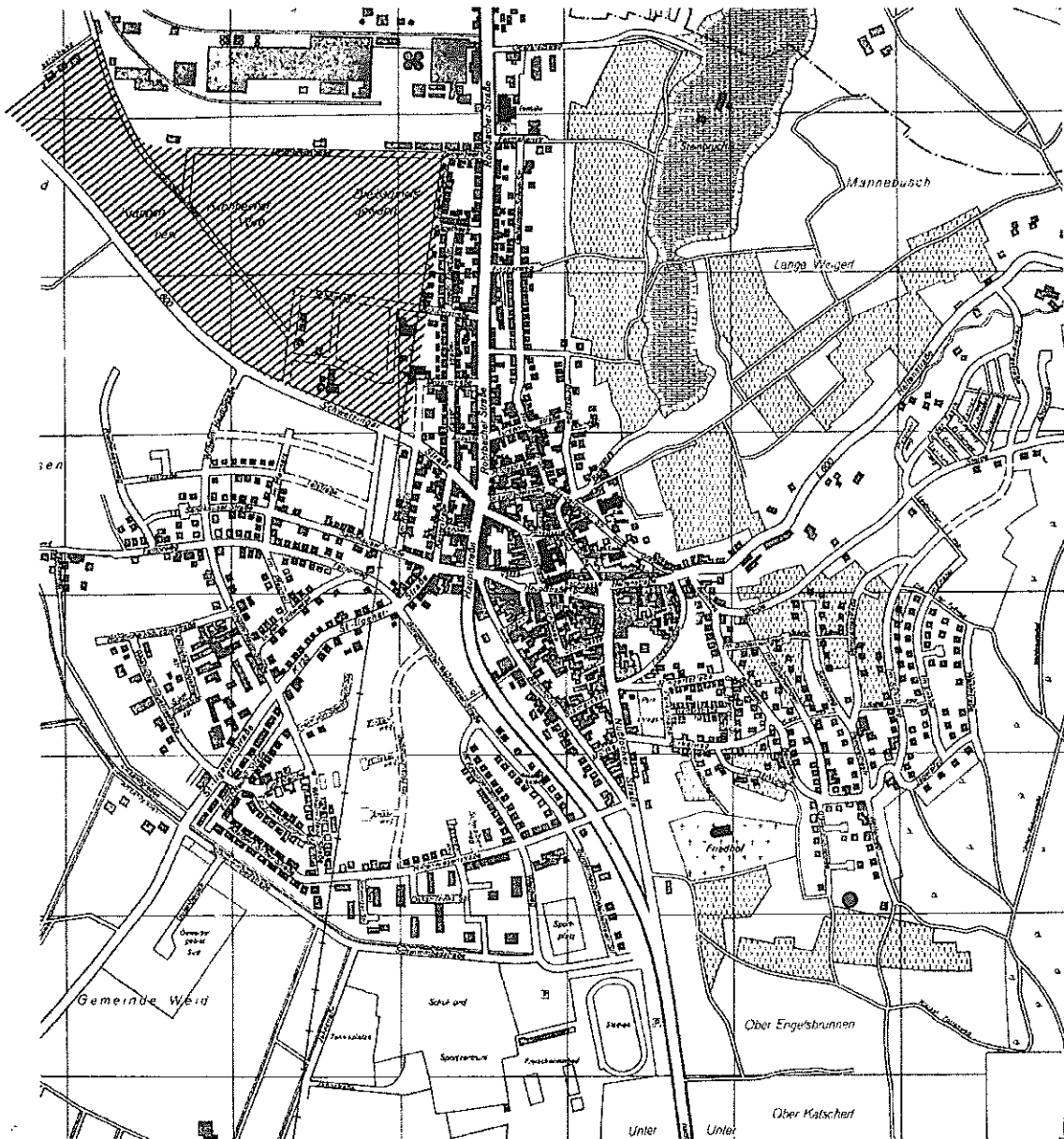
Entwürfe zur Erschließung von Gewerbegebieten im Gewann Warthütte bestehen schon seit dem Jahre 1966. Zunächst waren es Eigentumsverhältnisse, die der Verwirklichung entgegen standen. Später hielten verkehrstechnische Fragen die Planung auf.

Eine Anzahl ortsansässiger Betriebe ist gezwungen, aus Rücksicht auf die sie umgebende Wohnbebauung oder aus Erweiterungswünschen auf entsprechende Bauflächen auszuweichen. Hiervon sind auch Betriebe betroffen, die selbst in vorhandenen Gewerbegebieten untergebracht sind, aber wegen ihres Verkehrsaufkommens angrenzende Wohngebiete unzumutbar belasten. Für die Gemeinde ist es deshalb von großem Interesse, ein Gewerbe- und Industriegebiet zu erschließen, das besser und unmittelbarer an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist. Die Abgrenzung des Planbereiches ist bestimmt durch die städtebaulichen Gegebenheiten und bestehende Besitzverhältnisse.

#### Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist zwar die Baugebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiet und Industriegebiete entsprechend aus, Rechtskraft hat der seit Jahren in Arbeit befindliche Plan jedoch noch nicht erlangt. Ebenso bestehen im Plangebiet keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne § 9 BBauG (Bebauungsplan).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Flurbereinigungsverfahren Leimen-Nußloch. Für die Kreisstraße "Verbindung zwischen L 598 und B 3" wurde das Feststellungsverfahren eingeleitet. Die gewählte Linienführung dieser Kreisstraße quer durch drei Gewanne erfordert die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in Form einer Flurbereinigung bzw. Baulandumlegung. Durch das eingeleitete Feststellungsverfahren ergibt sich die dringende Notwendigkeit, diesen Bereich städtebaulich zu ordnen.



Die planungsrechtliche Festsetzung durch einen Bebauungsplan ist daher möglichst umgehend zu treffen. Der Abschluß des in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplanes kann nicht abgewartet werden.

Das Plangebiet überqueren in Nordsüdrichtung im Westen sechs 20-KV-Leitungen, während im Osten von Südwest nach Nordost eine weitere 20-KV-Leitung und eine 110-KV-Hochspannungsleitung verläuft.

### Zu berücksichtigende, klimatische und städtebauliche Gegebenheiten

Von den klimatischen Einflüssen ist insbesondere die Richtungshäufigkeit der Winde für die Standortwahl eines Industrie- und Gewerbegebietes zu beachten. Hier ist der besonders große Anteil der Südwinde in der Rheinebene zu erwähnen, aber zu beachten sind auch Windstillen als Folge der Bildung stagnierender Grundschichten im Herbst. Diese Inversionswetterlagen sind jedoch südlich von Heidelberg geringer und ebenfalls von Luftströmungen eher aus Südost bis Südwest begleitet.

Trotzdem sollte wegen der großen Ausdehnung der gewerblichen Fläche eine luftverunreinigende Emission in Grenzen gehalten werden.

Das Gebiet schließt zwar folgerichtig im Norden der Gemarkung an die bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete an, für eine ausreichende Durchlüftung sollten jedoch möglichst lange Schneisen (Straßenzüge) offen gehalten werden. Die großflächige Überbauung erfordert außerdem eine entsprechende Durchgrünung dieses Bereiches. Insbesondere sollten auch befestigte Flächen wie Stellplätze, Straßenräume und wo möglich auch Lagerplätze um deren Aufheizung zu verringern, mit geeigneten Bäumen bepflanzt werden.

Entlang der L 600 ist zu berücksichtigen, daß auf der gegenüber liegenden Seite im Süden allgemeine Wohngebiete geplant sind. Diese sollten ihrerseits jedoch durch einen Wall abgeschirmt werden.

### Landschaftspflegerische Beurteilung

Die einbezogene Fläche ist eine waldfreie Ackerebene mit wechselnden Böden und guter landwirtschaftlicher Eignung. Den landschaftlichen Charakter bestimmten bisher Obstbaumreihen und Einzelbäume.

Durch die vorhandenen Industriegebiete im Norden (Portland-Zementwerke und Eternitwerk) mit überwiegend befestigten Flächen sind bereits für ein großes, zusammenhängendes Gebiet die unproduktive Verdunstung und der Oberflächenabfluß des Niederschlages erhöht. Diese Beeinträchtigungen sollten innerhalb der Planung für die neu zu erschließenden Gewerbeflächen unbedingt berücksichtigt und gemindert werden.

Von der neuen B 3, die westlich auf einen Damm verläuft, ist das Planungsgebiet gut einzusehen. Schon jetzt schieben sich großdimensionierte Industrieanlagen vor die Kulisse des Westrandes des Odenwaldes. Hochwachsende Baumarten könnten eine Abschirmung und Verbesserung des Landschaftsbildes erreichen.

### Inhalt der Planung

#### Verkehrerschließung

Die L 600 begrenzt das Plangebiet im Süden, während die geplante Kreisstraße das Gebiet durchschneidet. Beide Straßen werden anbaufrei gehalten. Lediglich die verlängerte Wilhelm-Haug-Straße bildet mit der Landstraße eine Kreuzung und erhält einen weiteren Anschluß an die Kreisstraße. Der westliche Bereich kann nur über die bereits entsprechend ausgebaute Straße "Kieslochweg" erreicht werden.

Das vorgesehene Erschließungssystem soll trotz einer notwendigen Verbindung mit den angrenzenden Wohngebieten verhindern, daß diese durch gewerblichen Verkehr belastet werden. Dagegen bestehen zu allen Richtungen der klassifizierten Straßen direkte Anschlüsse.

Entlang der L 600 sowie an der geplanten Kreisstraße sind durch Böschung oder Grünstreifen von der Fahrbahn getrennte Rad- und Fußwege vorgesehen.

#### Bebauung

Anschließend an das Zementwerk mit den als Industriegebiet ausgewiesenen Erweiterungsflächen stufen sich die Bauflächen nach der Art der Nutzung über Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und teilweise Mischgebiete zu allgemeinen Wohngebieten ab. Bei dieser Einstufung wurde dem eingeschränkten Gewerbegebiet gegenüber dem Mischgebiet der Vorzug gegeben, um Wohnungen in diesem allein durch die Nähe des Zementwerkes belasteten Gebiet möglichst auszuschließen. Nicht immer konnte diese Gliederung mit Rücksicht auf den Bestandsschutz bei bestehenden Nachbarschaften eingehalten werden.

Entsprechend der Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes wird gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet am Kieslochweg eine Übergangszone mit eingeschränktem Gewerbegebiet eingefügt, wie auch der benachbarte Bereich zwischen Planstraße A und dem Zementwerk von dem ursprünglich vorgesehenen Industriegebiet ebenfalls auf in Ziff. 1.14 der schriftlichen Festsetzungen definiertes Gewerbegebiet abgestuft wurde. So werden zum Schutz vor zusätzlicher Belastung der vorhandenen Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes in gleicher Weise entsprechende Abstufungen vorgenommen.

Nur in den an das Industriegebiet anschließenden Bereichen können Gebäude mit vier bzw. drei Geschossen und zusätzlich ein Penthouse errichtet werden. Bis max. zwei Geschosse sind die an die vorhandene Bebauung anschließenden Gebiete ausgewiesen.

#### Versorgung und Entsorgung

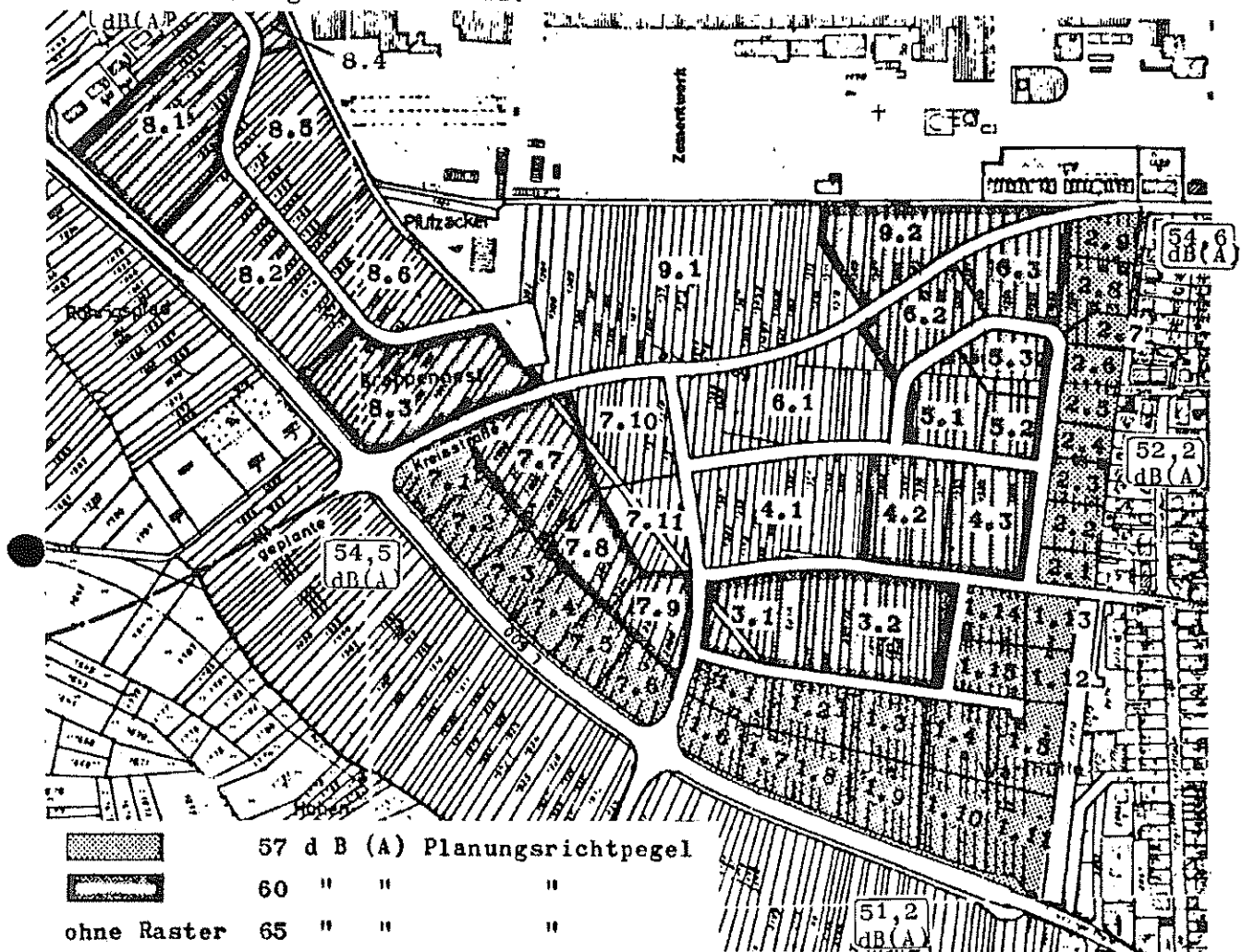
Die Trink- und Brandwasserversorgung kann durch die bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Ebenso kann das Ortsnetz für die Stromversorgung entsprechend ergänzt werden. Die erforderlichen Umspannstationen wurden in Absprache mit der Badenwerk AG. im Plan ausgewiesen. Der Anschluß des Baugebietes an die Zentralkläranlage des Abwasserverbandes ist möglich. Es ist jedoch erforderlich, einen Sammelkanal bis zum Hebewerk am Landgraben zu verlegen. Nur für eine kurze Übergangszeit könnte ein kleinerer Teilbereich an das vorhandene Leitungsnetz des Gebietes "Pfennert" angeschlossen werden.

Die unter Abschn. 1.6 der Schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Leitungsrechte betreffen: a) vorhandene Leitung für Abwasser und Wasserversorgung für das Zementwerk, b) Kabeltrassen als Ersatz für die abzubauenen 20-KV-Freileitungen und c) für die bestehenbleibende 110-KV-Freileitung des Badenwerkes, d) für evtl. erforderliche Leitungstrassen für Wasserversorgung und Kanal der Gemeinde Leimen.

#### Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die Nachbarschaften zwischen Gewerbegebiet bzw. dem Industriegebiet und den vorhandenen und geplanten Wohngebieten sind durch ihre räumliche Nähe bestimmt. Wenn diese Gegebenheiten nicht auf

Kosten der Wohngebiete gehen sollen, sind wegen der großen Flächen-  
ausdehnung der sich berührenden Gebiete nur Einschränkungen im Ge-  
werbegebiet sinnvoll.



Die zu treffenden Maßnahmen sehen in Abwägung wirtschaftlicher  
und städtebaulicher Belange folgendes vor:

1. Die Planungsrichtpegel im Gewerbe- und Industriegebiet sind  
in den Übergangszonen so herabzusetzen, daß die Werte am  
Rande des Wohngebietes unter Berücksichtigung der Resultie-  
renden des A-Schalleistungspegels möglichst 1-2 dB(A) unter  
den dort angestrebten Richtwerten liegen.
2. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles südlich der L 600  
sollte ermöglichen, zum Schutz der dort im Gewinn Rösbach  
vorgesehenen Wohnbebauung den durch den Verkehr auf der Land-  
straße verursachten Lärm ebenfalls unter den entsprechenden  
Richtwert zu reduzieren.
3. Somit wird der durch die Addition der beiden Schallquellen  
erzeugte Schallpegel den Richtwert am Rande des Wohngebietes  
höchstens nur noch um 2 dB (A) überschreiten.  
Die dann noch notwendige Minderung soll durch Maßnahmen im  
Bebauungsplan, wie schalltechnisch günstige Anordnung von Ge-  
bäuden, ausreichende Abstände (mehrgeschossige Gebäude) und  
nur soweit dann noch erforderlich, durch Anordnung baulicher  
Schallschutzmaßnahmen an geräuschbelasteten Gebäuden erreicht  
werden.

Aus den beigegeführten, schalltechnischen Gutachten ergeben sich für den Rand der angrenzenden, vorhandenen und geplanten Wohngebiete folgende errechnete Werte, die vom Gewerbegebiet abgestrahlt werden:

Vorhandenes Baugebiet westlich der B 3 alt	54.6 dB(A)
u.	52.2 dB(A)
geplantes Baugebiet Rösbach	51.2 dB(A)
u.	54.5 dB(A)

Hierzu sind Einschränkungen der Richtpegel auf 57 bzw. 60 dB(A) bei Tag in den Randzonen erforderlich.

Nicht in dem selben Maße kann die von der Firma Heidelberger Zement für Betriebsangehörige erstellte Gruppe von Doppelhäusern am Kieslochweg geschützt werden, da sie bereits jetzt unmittelbar an das Industriegebiet grenzt. Die erforderliche Schalldämmung ist durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zu erfüllen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind außerdem die Festsetzungen getroffen, daß Betriebe, die nach § 4 BImSchG vom 15.3.74 einer Genehmigung bedürfen, nicht zulässig sind. Ausgeschlossen sind dort auch chemische Emissionen, soweit sie nicht aus Verbrennung zur Gewinnung von Wärmeenergie entstehen. Diese Gliederung der Gewerbegebiete entspricht außerdem beschäftigungsstrukturellen Absichten, neben den in Leimen einseitig auf Produktion in der Bauwirtschaft ausgerichteten Wirtschaftszweigen auch Betriebe aus dem tertiären Bereich (Dienstleistung) anzusiedeln.

#### Landschaftspflegerische Maßnahmen

Entsprechend der Empfehlung des Naturschutzbeauftragten wird dem Bebauungsplan ein Grünplan als Bestandteil angefügt. So wie als optische Abgrenzung gegenüber den Wohngebieten und den klassifizierten Straßen soll auch insbesondere von Westen gegenüber der Bergkulisse eine landschaftsgerechte Eingrünung erfolgen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas in diesem Bereich wurde ergänzend zu den Vorschriften noch 2.2.2 in den Schriftlichen Festsetzungen Abschnitt 1.6 (Pflanzzwang) aufgenommen. Damit sollen mit den durch den großen Anteil an befestigten Flächen unerwarteten Komponenten, Aufheizung und rasche Verdunstung, entgegengewirkt werden.

#### Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstige öffentliche Anlagen

Da die kleinparzellierten Bereiche zum großen Teil im wesentlichen der Verlagerung und in Leimen ansässiger Betriebe dienen soll, ist ein Bevölkerungszuwachs durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes praktisch nicht verbunden. Gemeinbedarfseinrichtungen werden somit zusätzlich nicht erwachsen.

Dem Mangel an Kinderspielflächen in den im Osten angrenzenden Altbaugebieten wird durch die Ausweisung eines etwa 6 ar großen Spielplatzes Rechnung getragen.

#### Sicherung der Infrastruktur

Voraussetzung für die Sicherung der Erschließung ist die Verlegung eines neuen Sammelkanals bis zum Hebewerk. Die Gemeinde hat gemäß Schreiben vom 30.7.1979 vorgesehen, diesen Kanal im Jahre 1980 zu verlegen, so daß, soweit jetzt überschaubar, eine Sicherung nach § 9 a nicht erforderlich sein wird. Ebenso ist zu erwarten, daß die notwendige Verkabelung der 20 KV-Leitungen rechtzeitig erfolgen kann.

Eine Überprüfung des Zeitplanes sollte bei Satzungsbeschluß abschließend diese Frage klären.

#### Soziale Maßnahmen

Nachteilige Auswirkungen auf unmittelbar Betroffene bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes im Sinne des § 13 a BBauG sind nicht zu erwarten. Die Aufstellung eines Sozialplanes wird daher nicht für erforderlich erachtet.

#### Zu treffende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Für die alsbald zu treffenden Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende, überschlägig ermittelte Kosten angeführt:

Straßenherstellung	DM 1 500 000,--
Wasserversorgung	DM 250 000,--
Kanalisation innere Entsorgung	DM 550 000,--
Sammelkanal	DM 1 500 000,--
Beleuchtung	DM 150 000,--
Verkabelung von 20 KV- Freileitungen als hälftiger Anteil der Gesamt- maßnahme mit Bebauungs- plan Rösbach	DM 250 000,--

#### Bodenverkehr

Zur Sicherung der Planung soll im Rahmen der Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr nach § 19 BBauG die im Plan eingetragene Parzellierung unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen beachtet werden.

#### Beabsichtigte Maßnahmen

Das Planungsgebiet umfaßt 30 ha. Davon sind 23 ha im privaten Streubesitz. Rund 4 ha sind im Besitz der Firma Heidelberger Zement; der Rest sind sonstige größere Einheiten. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Baulandumlegung bilden.

Leimen, den 24. Jan. 1980  
Ingenieur-Büro Gerhard Weese

*G. Weese*

Leimen, den 24. Jan. 1980  
Der Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*