

Stadt Leimen

B e b a u u n g s p l a n

Gewerbegebiet Nord, Teil II

BEGRÜNDUNG



Stadt Leimen

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Nord" - Teil II -

B E G R Ü N D U N G

=====

1. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Nord" 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, die Hauptzufahrt zum Zementwerk, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Teilbereich des gesamten Plangebietes (ca. 10 ha), der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord, Teil I", wurde bereits am 4.5.1982 genehmigt.

Vereinzelt wurden schon seit längerer Zeit Betriebe, insbesondere an der Schwetzingener Straße (L600), 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 von "Gewerbegebiet Nord Teil II" auf rd. 20 ha.

2. Ziel und Zweck der Planaufstellung

2.1 Regionalbedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort

Die Stadt Leimen ist im Regionalplan "Unterer Neckar", verbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 24. Januar 1981, nach Plansatz Ziffer 9.2.2.3 als regionalbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort ausgewiesen.

Diese Standorte sollen, nach der Begründung des verbindlichen Regionalplanes, die künftigen Schwerpunkte der Industrieansiedlung und die räumliche Basis für die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region bilden. Die Bewertung der regionalbedeutsamen Industriestandorte wird nach folgenden Kriterien durchgeführt:

- Arbeitskräftepotential
- Verkehrsfaktoren
- Faktoren der zentralörtlichen Ausstattung
- industrielle Agglomeration-Vorteile und Flächenvorteile

Aufgrund des Bewertungsergebnisses erfolgte die Ausweisung der Stadt Leimen als regionalbedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort. Die Arbeitslosenquote im Raum Heidelberg liegt stets über der des Landes Baden-Württemberg. Deshalb ist die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen und neuer Standortmöglichkeiten dringend notwendig.



2.2 Monostruktur durch die Baustoffindustrie

Gekennzeichnet ist die Struktur durch die Baustoffindustrie (Eternit AG und Heidelberger Zement). Durch den in den vergangenen Jahren erfolgten Rückgang insbesondere der Bauindustrie und überhaupt den geringen Bedarf an Arbeitskräften im produzierenden Gewerbe, ist eine vordringliche Aufgabe der Stadt Leimen, durch die Bereitstellung von weiterem Gewerbe- und Industriegebiete neue Arbeitsplätze, insbesondere im mittelständischen Bereich zu schaffen und diese Monostruktur abzumildern. Im besonderen ist die Ansiedlung umweltfreundlicher Betriebe vorgesehen. Daher ist die Gesamterschließung des "Gewerbegebietes Nord" dringend notwendig.

Es ist beabsichtigt, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im GE-Gebiet anzusiedeln, die keine weiteren Immissionsbelastungen mitsichbringen (gem. Plansatz 6.8.2 des Regionalplans), als auch ein GI-Gebiet zur Erweiterung des Zementwerkes, das hier Gebäude zur Forschung plant, auszuweisen.

2.3 Bereitstellung von Gelände für neue Arbeitsplätze

Entwürfe zur Erschließung von Gewerbegebieten im Gewann Warthütte bestehen schon seit dem Jahre 1966. Zunächst waren es Eigentumsverhältnisse, die der Verwirklichung im Wege 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. Neben den ortsansässigen liegen auch zahlreiche Bewerbungen von auswärtigen Unternehmen vor. 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. Insgesamt könnten ca. 600 bis 1000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Abgrenzung dieses Planbereiches ist bestimmt durch die städtebaulichen Gegebenheiten und bestehenden Besitzverhältnisse.

2.4 Anschluß des Zementwerkes an die Kanalisation

Mit diesem Baugebiet wird der Anschluß des Zementwerkes an die öffentlichen Entwässerungsanlagen ermöglicht.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Nutzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplanentwurf lag bereits zur Genehmigung vor. Eine Genehmigung für den Teilbereich Nord I mit einer Größe von ca. 10 ha wurde am 4. Mai 1982 erteilt.



Die Stadt Leimen zog im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde den Teilbereich II des Bebauungsplanentwurfes unter dem Aspekt des seinerzeit noch fehlenden rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes zurück. Mit der inzwischen eingetretenen Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplanes soll nun auch der übrige Teil des Bebauungsplanes, als Gewerbegebiet Nord Teil II, genehmigt werden.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

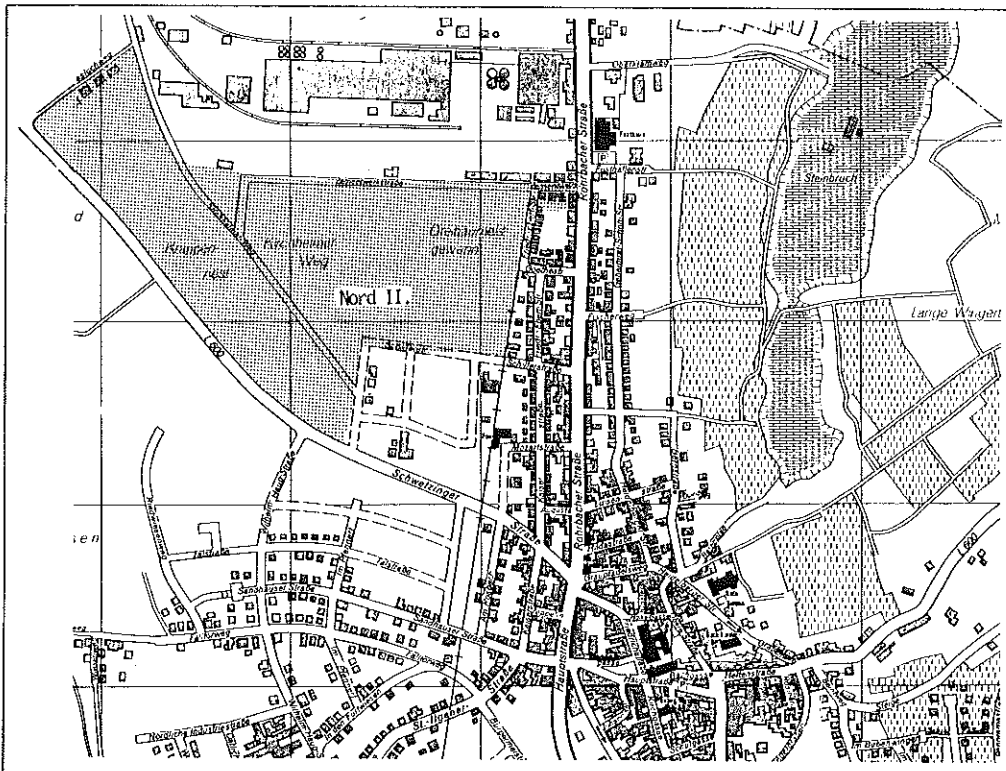
Im Plangebiet bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne § 9 BauGB (Bebauungsplan).

4.2 Geplante Verbindung Leimen - Sandhausen (K 4254)

Die Notwendigkeit dieser Verbindung wurde in einem Abstimmungsgespräch am 14.05.80 mit allen beteiligten Behörden und Gemeinden ausdrücklich betont.

Dieser Abschnitt zwischen L 600 und L 594 sollte in Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Heidelberg durch dieses Bebauungsplanverfahren festgestellt werden. Da darüber jedoch nicht endgültig entschieden wurde, soll sie zunächst hier im Verfahren als Erschließungsstraße ausgewiesen werden. Der vorgesehene Querschnitt soll jedoch beibehalten werden.

4.3 Die noch bestehende von Ost nach West verlaufende 20-KV-Leitung des Badenwerkes wird abgebaut und verkabelt.



4.3 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 große Anteil der Süwinde 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) offengehalten 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 der Bereich südlich davon bereits mit Wohngebäuden bebaut ist.

4.4 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-Zement-Werke und Eternitwerke) 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.

Im Rahmen der Abwägung möglichst flächensparend und schonend zu planen, wurden bei der Nutzung hohe Baummassenzahlen und zur Erzielung einer dichteren Bebauung großflächig angelegte, überbaubare Baugrundstücken festgelegt, um einen möglichst geringen Bodenverbrauch zu erhalten. Ebenfalls sind Hinweise und Empfehlungen bezüglich der Dach- und Fassadenbegrünung getroffen worden.



Von der neuen B 3, die westlich auf einem 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.

5. Inhalt der Planung

5.1. Verkehrserschließung

Die L 600 begrenzt das Plangebiet im Süden und wird anbaufrei gehalten. Die bisher als Kreisstraße konzipierte Verbindungsstraße von der L 594 zur L 600, mit Anbindung zur Autobahn, wird zunächst als Ortsstraße ohne Fortsetzung zur B 3 und L 598, eine Entlastung für den Ortsverkehr insbesondere vom Schwerverkehr bewirken. Die Verlängerung der Wilhelm-Haug-Straße/Adam-Müller-Straße bildet mit der Landstraße eine Kreuzung. 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 Verbindungsstraße L 594 - L 600 sind durch Böschungen oder Grünstreifen von der Fahrbahn getrennte Rad- und Fußwege vorgesehen.

5.2. 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 Sondergebieten für Verwaltung 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.

Zum Schutz vor zusätzlicher Belastung der vorhandenen Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes werden in gleicher Weise entsprechende Abstufungen vorgenommen.

Nur in den an das Industriegebiet anschließenden Bereichen können Gebäude bis zu fünf bzw. sieben Geschossen, jeweils ein Dachgeschoß mit inbegriffen, errichtet werden. Bis max. zwei Geschosse sind die an die vorhandene Bebauung anschließenden Gebiete ausgewiesen.

Mit Bezug auf § 1 Abs. 9 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Sportanlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Die Stadt Leimen verfügt über ausreichende Flächen, die für Sportanlagen ausgewiesen sind. Dagegen werden Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzungen dringend benötigt.



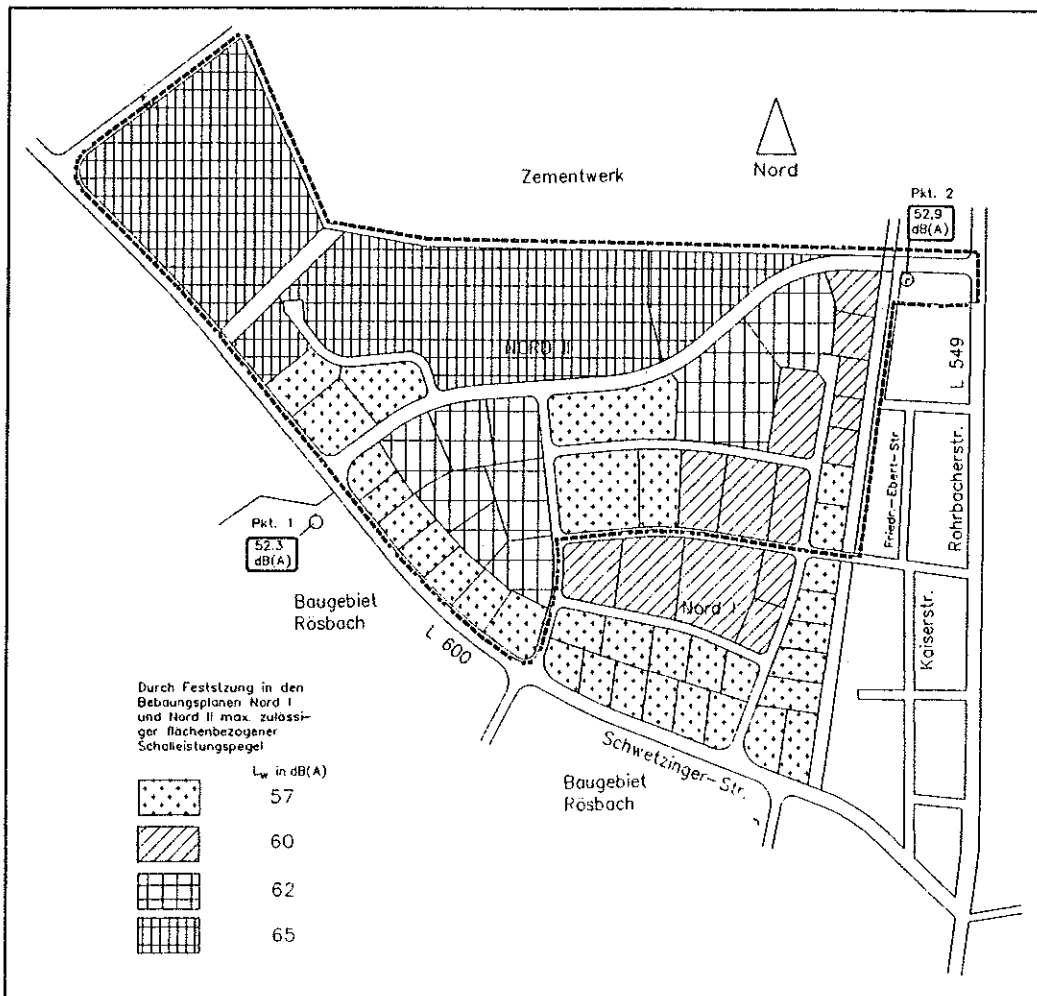
5.3 Versorgung und Entsorgung

Die Trink- und Brandwasserversorgung kann durch die bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Ebenso kann das Ortsnetz für die Stromversorgung entsprechend ergänzt werden. Der Anschluß des Baugebietes an die Zentralkläranlage des Abwasserverbandes ist möglich. Es ist erforderlich, einen Sammelkanal durch das Baugebiet Rösbach 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) für evtl. erforderliche Leitungstrassen für Wasserversorgung und Kanal der Stadt Leimen, C) Leitungsrechte für die Badenwerk AG.

5.4. 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 Flächenausdehnung der sich berührenden Gebiete nur Einschränkungen im Gewerbegebiet sinnvoll.



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

1. Die Planungsrichtpegel im Gewerbe- und Industriegebiet werden in den Übergangszonen so herabgesetzt, daß die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel in den benachbarten Wohngebieten unter 55 dB(A) 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 Landstraße verursachten Lärm ebenfalls unter den entsprechenden Richtwerten zu reduzieren.

Die Schalltechnische Beurteilung von 1979 bildete bereits die Grundlage für das Gesamtkonzept der städtebaulichen Ordnung für die Baugebiete nördlich und südlich der Schwetzingen Straße.

Änderung bei der Erschließung sowie Umstufungen bei der Art der Nutzung machen es notwendig, die Lärmberechnung zu überarbeiten. Die Nachberechnung der Schalltechnischen Beurteilung vom 26.9.91 ergab für den Rand des Baugebietes Rösbach Pkt. Nr.1 und für den Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße Pkt. Nr.2 folgende Werte:

Pkt. Nr. 1 52.3 dB(A)

Pkt. Nr. 2 52.9 dB(A)

Die Wohngebäude entlang des "Kieslochweges" sollen aufgegeben werden. Ihre Fläche wird als Industriegebiet ausgewiesen.

Die Verkehrsbelastung der geplanten Verbindungsstraße L 594 - L 600 beträgt nach den Prognosedaten der Variante 5 der Verkehrsuntersuchung 1986 Leimen/Sandhausen/Heidelberg Süd des Ingenieurbüro Koehler-Leutwein, Karlsruhe 4000 Kfz/24 h. Bei einem Lkw-Anteil von 20 % tagsüber und 10 % nachts errechnet sich nach der beigefügten "Schalltechnischen Beurteilung vom 26.06.89" im Bereich der vorhandenen Bebauung zwischen Rohrbacherstraße und Friedrich-Ebert-Straße ein Schallpegel von 69,2 dB(A) tagsüber (Lärmschutzzone IV).

Im geplanten Mischgebiet errechnet sich an der straßenseitigen Baugrenze ein Lärmpegel von 62,6 dB(A) tagsüber (LS III).

Es sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen möglich. In den Gewerbegebieten sind nur ausnahmsweise Wohnungen zulässig, die entsprechend Abs. 1.8.2 der Schriftlichen Festsetzungen vor Außenlärm zu schützen sind.

Die Belastung an der L 600 nach der umseitig genannten Verkehrsuntersuchung nach der Variante 0, jetziger Zustand ohne Entlastungen, wird mit 14000 Kfz/24 h angegeben. Der Emissionspegel tags errechnet sich hieraus mit 66.6 dB(A). Die geplante Nordumgehung und die geplante B 35 zwischen L 600 a und der B 3 werden jedoch das Verkehrsaufkommen wesentlich mindern, so daß hier gegenüber dem Gewerbegebiet u. Industriegebiet keine Lärmschutzmaßnahmen für erforderlich erachtet werden.

5.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Grundsätzliche Erwägungen sind durch die Vorgabe des Flächennutzungsplans, der das Gelände als Gewerbe- und Industriegebiet ausweist, vorbestimmt.

Entsprechend der Empfehlung des Naturschutzbeauftragten wird dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan 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 in den Schriftlichen Festsetzungen Abschnitt 1.7, Pflanzgebot, aufgenommen. Damit soll den mit den durch den großen Anteil an befestigten Flächen zu erwartenden Komponenten, Aufheizung und rasche Verdunstung, entgegengewirkt werden.

Als Maßnahme für eine Durchlüftung dieses Plangebietes ist die Ost-West verlaufende Verbindungsstraße L 594 - L 600 vorgesehen. Sie bildet mit den anschließenden von der Bebauung freizuhaltenen Flächen eine 35 m breite Schneise, die die klimaverbessernden Kaltluftströme von der Bergseite begünstigen sowie die vorherrschenden Winde aus süd-südwest so weit als möglich in die Gewerbeflächen lenken.

5.6 Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstige öffentliche Anlagen

Die städtebauliche Absicht zielt darauf, in diesem Gebiet das Gewerbe und die Industrie zu konzentrieren. Einrichtungen für Sport und Freizeit sollen in dem Bereich südlich von Leimen angesiedelt werden, für die der Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum" ausgewiesen ist. Da die Erweiterungsflächen für Gewerbe sehr beschränkt sind und hier an die endgültigen Grenzen stoßen, müssen Anlagen für sportliche Zwecke mit Bezug auf § 1 (5) und ebenso Ausnahmen nach § 8 (3) 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

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

5.7 Sicherung der Infrastruktur

Voraussetzung für die Sicherung der Erschließung ist die Verlegung eines neuen Sammelkanals bis zum Hebewerk. Dieser Sammelkanal wird im Baugebiet "Rösbach" verlegt. Die erforderliche Voraussetzung für die Abwasserentsorgung dieses Gebietes wurde durch die Verlegung eines Sammelkanals durch das Gebiet Rösbach zum Hebewerk geschaffen.

Ebenso ist zu erwarten, daß die notwendige Verkabelung der 20-KV-Leitung rechtzeitig erfolgen kann.



6. Kosten und Finanzierung

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

Straßenherstellung	4.000.000.-- DM
Wasserversorgung	1.050.000.-- DM
Kanalisation	2.000.000.-- DM
Beleuchtung	120.000.-- DM
Verkabelung von 20-KV-Freileitungen als hälftiger Anteil der Gesamtmaß- nahme mit Bebauungsplan "Rösbach"	500.000.-- DM
Bepflanzung im öffentl. Bereich	20.000.-- DM
insgesamt	----- 7.690.000.-- DM =====

6.2 Finanzierung

Die Finanzierung wird aus Haushaltsmitteln sichergestellt.

7. Planverwirklichung und Folgeverfahren

7.1 Bodenverkehr

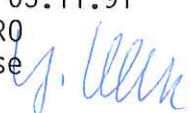
Zur Sicherung der Planung soll im Rahmen der Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr nach § 19 BauGB die im Plan eingetragene Parzellierung unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen beachtet werden.

Die Baulandumlegung für den Bereich der Gebiete Nord I und II wurde im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium angeordnet und eingeleitet.

7.2 Beabsichtigte Maßnahmen

Das Planungsgebiet umfaßt 20 ha. Davon sind 13 ha im privater 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 03.11.91
INGENIEURBÜRO
Gerhard Weese



Leimen, den
Der Oberbürgermeister

17. Sep. 1992

