GROSSE KREISSTADT

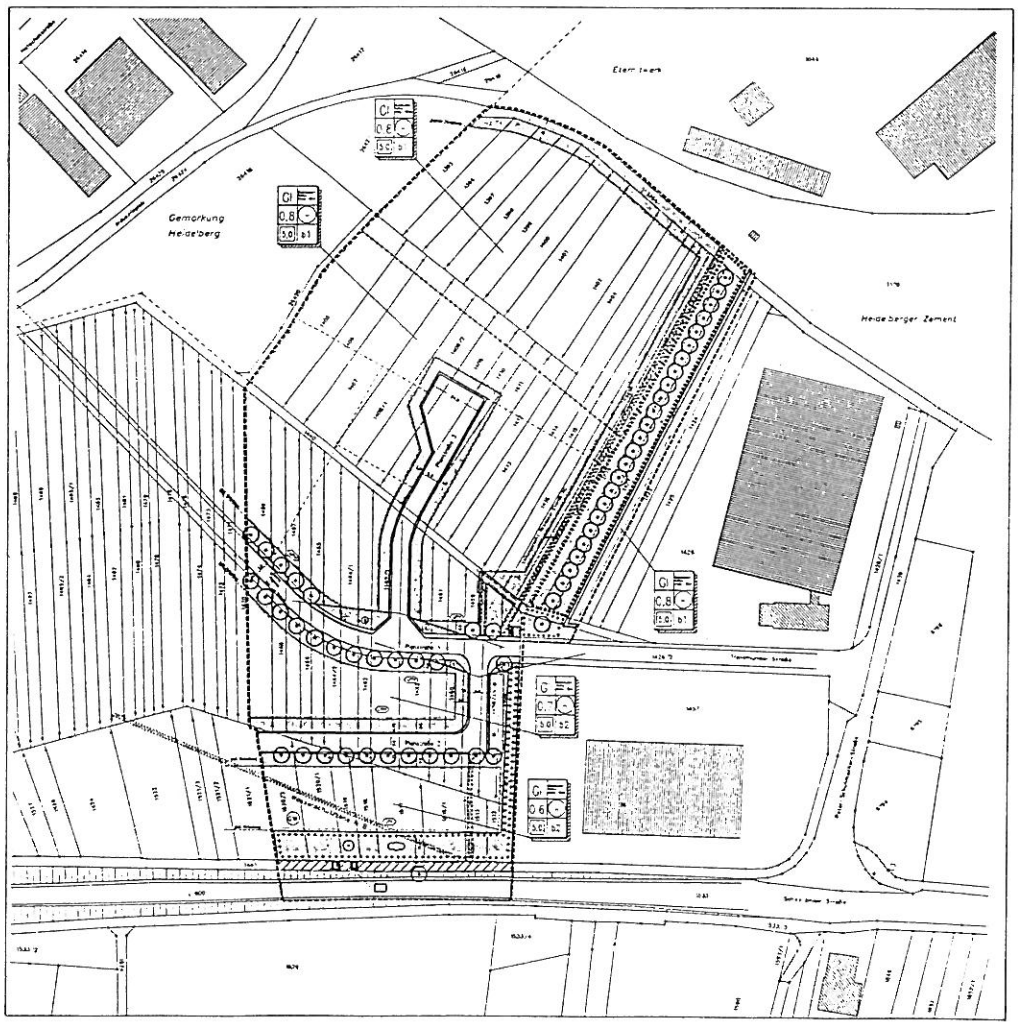
Leimen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Nord III

2. Teilabschnitt Teilbereich 1

1. Änderung



Ingenieurbüro WEESE + ZUBER GmbH
Im Schilling 4, 69181 Leimen
Tel 06224 / 73380

GROSSE KREISSTADT

Leimen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Nord III

2. Teilabschnitt Teilbereich 1

1. Änderung

Begründung

Ingenieurbüro WEESE + ZUBER GmbH
Im Schilling 4, 69181 Leimen
Tel 06224 / 73380

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord III, 2. Abschnitt, Teilbereich 1, 1. Änderung" liegt am westlichen Ortsausgang von Leimen zwischen der Landesstraße L 600 und dem Zementwerk. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis an das Gewerbegebiet „Rohrbach Süd" auf Gemarkung Heidelberg heran, im Nordosten bildet das Bebauungsplangebiet „Nord III, Abschnitt 2, Teilbereich 2" den Abschluß. Das überplante Areal umfaßt eine Fläche von insgesamt 5,5 ha.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord III, 2. Abschnitt, Teilbereich 1" wurde am 26.02.1998 als Satzung vom Gemeinderat beschlossen. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim vom 20. Dezember 1982 ist das Planareal als „Gewerbliche Baufläche" ausgewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse mit vielen langgestreckten Parzellen innerhalb der nördöstlichen Teilfläche zeigte es sich in der Umlegung, dass mit Hinblick auf die sich veränderten Planungen für eine gewerbliche Nutzung des Gebietes und der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, eine Neuzuteilung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zu realisieren wäre, da die geplante Straßenführung der Planstraße 1 nach Osten nur einer begrenzten Anzahl von Grundstücken als Erschließungsstraße dienen kann.
Mit der geplanten Umsiedlung einer Bauschutt-Recyclinganlage von ihrem jetzigen Standort am Ortseingang an der L 600 in den Geltungsbereich der 1. Änderung und der geplanten Zuteilung einer großen zusammenhängenden Fläche von ca. 20700 m² an die Heidelberger Zement AG wäre eine Ansiedlung von weiteren kleineren oder mittelständischen Betrieben aufgrund fehlender geeigneter Zufahrtsmöglichkeiten fast ausgeschlossen.
Mit der Ausweisung einer Stichstraße (Planstraße 3) von der Planstraße 1 nach Osten wird dieser Bereich nun besser nach „innen" erschlossen und bildet nun einer wesentlich größeren Anzahl von neuen Grundstücken eine Erschließungsmöglichkeit.

4. Planungsinhalte

Das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird unverändert beibehalten, so dass eine Bebauungsplanänderung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.
Um die erforderliche innere Erschließung des Areals zu verbessern, wird nordöstlich der Planstraße 1 eine Stichstraße mit einem Querschnitt von 8,0 m mit beidseitigem Gehweg von 1,0 m Breite und anschließendem Wendehammer mit einem Durchmesser von 24 m neu ausgewiesen.

Bedingt durch die Neuanlage der Straße entfällt entlang der Planstraße 1 der Standort für 7 neu zu pflanzende Bäume.
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie alle weiteren Bebauungsplaninhalte bleiben bestehen, auch die schriftlichen Festsetzungen werden nicht geändert und vollinhaltlich übernommen.

5. Ökologische Bewertung

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Nord III, 2. Abschnitt, Teilbereich 1" wurde im September 1994 ein Grünordnerischer Begleitplan erstellt. In ihm wurde der vorhandene Bestand beurteilt und Möglichkeiten zur Milderung und zum Ausgleich von Eingriffen ausgearbeitet.

Es wurde aufgezeigt, dass „der naturschutzrechtliche Ausgleich durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich und den daraus abgeleiteten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erreichbar ist. Ausgenommen hiervon sind grundsätzlich die nichtausgleichbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktion".

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind durch die geplante Stichstraße mit Ausnahme der zusätzlichen Versiegelung keine weiteren schwerwiegenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

6. Zu treffende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen einer Umlegung nach § 45 BauGB geregelt.

Für die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Leimen für die zusätzliche Planstraße 3 folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Straßenbau	165.000.-	DM
Kanalisation	66.000.-	DM
Wasserversorgung	30.000.-	DM
Beleuchtung	15.000.-	DM
	276.000.-	**DM**

Leimen, den 03.11.1999

Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den 27.01.2000

Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN