

Begründung

Gemeinde Leimen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet - Westliche
Ortserweiterung

Änderung I



B e g r ü n d u n g

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Leimen-Mitte. Während im Osten und Süden Wohngebiete anschließen, grenzt im Westen unmittelbar ein Schreiberggärtengebiet an. Neben kleineren Handwerksbetrieben mit den dazugehörigen Wohnhäusern wie Maler, Schlosser, Installateur, Schreiner, Fuhrunternehmer und Rolladenhersteller sind Betriebe, die ausschließlich gewerblich genutzt werden, wie ein Holzverarbeitungsbetrieb, eine kleinere Kleiderfabrik, metallverarbeitende Betriebe sowie der Bauhof der Gemeinde Leimen untergebracht.

Ziel und Zweck der Planaufstellung

Bei der Erschließung dieses Baugebietes war zunächst an Handwerksbetriebe gedacht, die aus beengten Verhältnissen aus dem Ortskern ausgesiedelt werden sollten. Da aber zu befürchten war, wie es sich zunächst zeigte, daß zu einem Teil die Bauplätze nur für Wohnzwecke genutzt wurden, beschloß man, das Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen. Bewußt jedoch auf kleinere Handwerksbetriebe abgestimmt mit der Zulassung von Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal. Zunehmend veränderte sich durch Verkauf oder Vermietung der Charakter dieses Gebietes durch Betriebe, die teils durch Lärmemissionen, teils durch ihr Verkehrsaufkommen größere Störungen bewirken. Dieser Entwicklung entgegenzuwirken sollen im Interesse der Nachbarschaften im Gebiet selbst aber auch mit Rücksicht auf die angrenzenden und noch entstehenden Wohngebiete die jetzigen Nutzungen festgeschrieben werden.

Zu diesem Zweck werden Teilbereiche des jetzigen Gewerbegebietes in Übereinstimmung mit der jetzigen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen.

Die als betriebliche Einheit zu sehenden Grundstücke Lgb. Nr. 4637 und 4638 sind in Art der Nutzung bereits jetzt als Mischgebiet einzustufen weil hier zwei Wohnungen von Mietern belegt sind, die ohne Beziehung zu dem Betrieb stehen und daher nicht dem in § 8 (3) 1 aufgeführten Kreis hinzuzurechnen sind. Der Eigentümer der Flurstücke 4633 und 1687/44 beabsichtigt die Änderung der Nutzung und hat dies auch beantragt. Mit der Änderung der Festsetzung der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet hat sich der Eigentümer des Flst. Nr. 1687/45 ebenfalls bei der Bürgeranhörung bereit erklärt.

Ein anderer Bereich wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" gemäß § 1 (4) BauNVO so bestimmt, daß zwar die Art der Nutzung - Gewerbe einschließlich der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen - verbleibt, jedoch für Lärmemissionen eine engere Begrenzung festgelegt wird. Etwa ein Viertel der Fläche verbleibt in dem bisherigen Sinne als Gewerbegebiet bestehen. Zur Beurteilung der hierzu notwendigen Kriterien wurde das Gewerbeaufsichtsamt Mannheim konsultiert.

Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan "Westliche Ortserweiterung" wurde am 19.04.1966 rechtskräftig.

Der räumliche Geltungsbereich der hier behandelten Änderung deckt sich mit Ausnahme der Schrebergärten Flst. Nr. 1687/11 mit dem oben genannten Plan.

Östlich der Wilhelm-Haug-Straße schließt der rechtskräftige Bebauungsplan "Westliche Ortserweiterung" an. Ebenfalls rechtskräftig festgestellt ist der Bebauungsplan "Hirschmorgen-Tuchbleiche" auf der Ostseite der St. Ilgener Straße (K 4155).

Inhalt der Änderung

Die Verkehrsflächen sowie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert.

Geändert wurden im einzelnen:

1. Von bisher Gewerbegebiet in Mischgebiet die Flurstücke Nr. 1687/44 und 1687/45 sowie Teile der Flurstücke Nr. 4633, 4636 und 4637.
2. Einschränkung bezüglich der Lärmemissionen auf den Gewerbegebietsflächen Flst. Nr. 1687/37, /41, /42, /43, 4629 - 4632, 4638, 4639, 4642 und 4643 wie Teilen der Flst. Nr. 1687/39, /40, /48, 4633, 4636 und 4637.
3. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im gesamten Gebiet der Grund- und Geschossflächenzahl neu bestimmt.
4. In den neu festgelegten Mischgebieten wurde "offene Bauweise" ausgewiesen.

Sicherung der Infrastruktur, soziale Maßnahmen

Das Gebiet ist im wesentlichen erschlossen. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur sind nicht notwendig. Ebenso werden durch die Änderung keine sozialen Maßnahmen erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Ebenso sind die Abwasserleitungen vollständig vorhanden. Ergänzt werden müssen in einem Abschnitt der Dornier-Straße jedoch Wasserleitung und Beleuchtung.

Für die im Jahre 1979 vorgesehene Erschließung des dort anschließenden Baugebietes "Höllwiesen", bei der die Dornier-Straße fertiggestellt werden soll, sind Haushaltsmittel eingeplant.

Die Kosten werden voraussichtlich anteilig betragen:

Straßenherstellung	DM 45.000,--
Wasserversorgung	DM 10.000,--
Beleuchtung	DM 7.500,--
	<hr/>
	DM 62.500,--

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Änderung erfordert keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen.

Leimen, den 5.11.1979

.....

Ingenieur-Büro Gerhard Weese

G. Weese

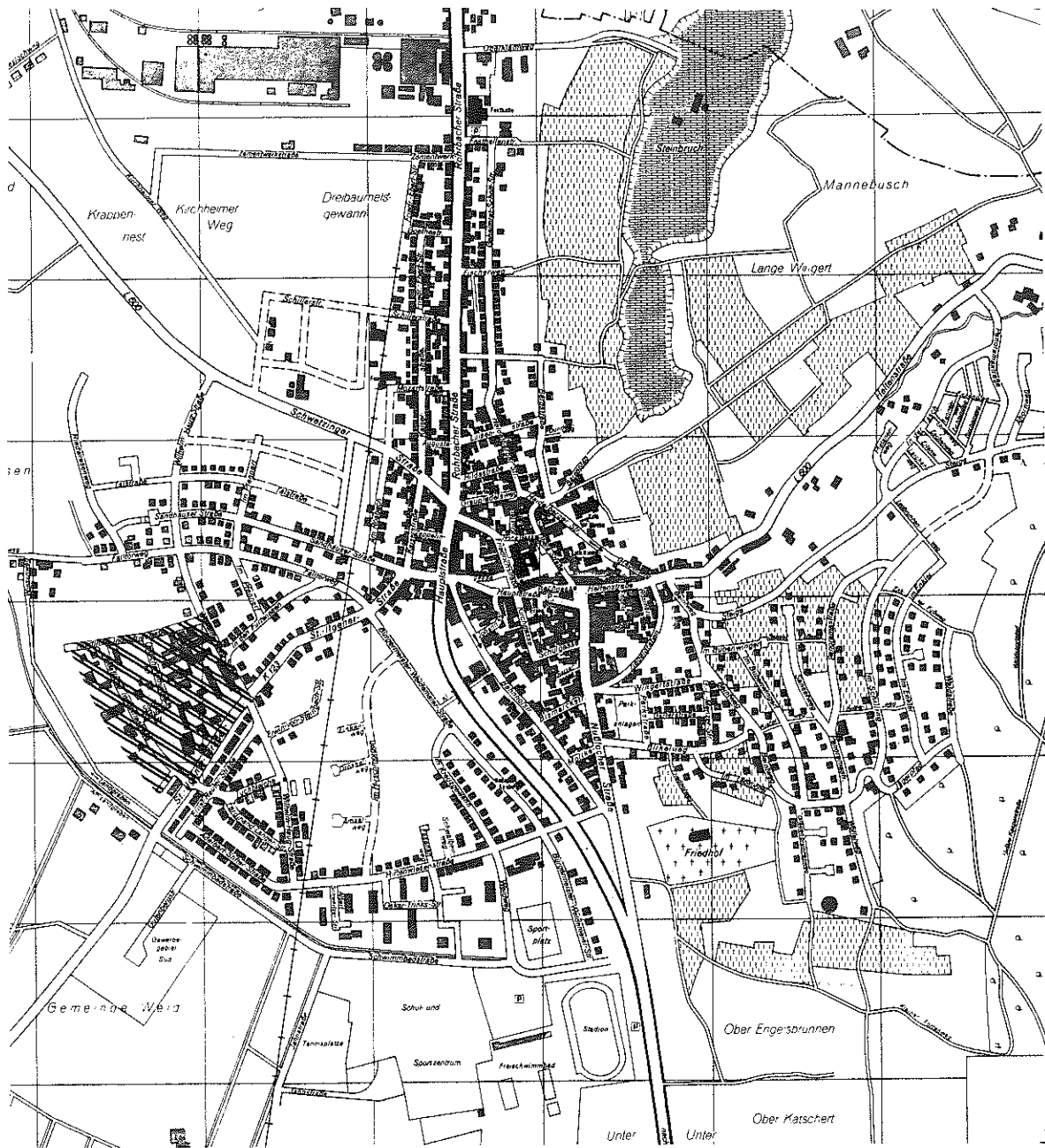
Leimen, den

5.11.79

.....

Der Bürgermeister

[Handwritten signature]



Leimen-Mitte

Übersichtsplan Maßstab 1 : 12 000