

Gemarkung Leimen
Bebauungsplan "Höllwiesen"

Begründung

Das Plangebiet "Höllwiesen" liegt im Westen der Gemarkung Leimen. Zwischen der Falltorstraße und der Nördl. Industriestraße erfaßt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 5,5 ha eine verhältnismäßig kleine, noch nicht erschlossene Restfläche der Westlichen Ortserweiterung. Da das Gebiet von außen erschlossen ist, besteht auch aus den Gründen, die die städtebauliche Ordnung rechtzeitig sichern sollen, die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Beabsichtigt ist, verschiedene Bauformen wie zweigeschossige Hausgruppen und zweigeschossige Einzelhäuser, dem Bedarf entsprechend, als Ausgleich gegenüber anderen Baugebieten in Leimen festzulegen.

Die vorhandene Bebauung entlang der Südseite der Falltorstraße sowie an der Westseite der Wilhelm-Haug-Straße waren bereits in den Bebauungsplan "Westliche Ortserweiterung" vom 16.8.1961 einbezogen, jedoch bei der Änderung mit Satzung vom 12.6.1969 nicht berücksichtigt. Im Süden grenzt der ebenfalls rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet westliche Ortserweiterung" (Satzungsbeschluß vom 10.3.1966) an.

Das Plangebiet ist in dem seit 1968 im Entwurf bereits fertiggestellten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten.

Die innere Erschließung dieses Baublockes war in den Entwürfen zum Bebauungsplan "Westliche Ortserweiterung" mit einer direkten Verbindungsstraße vorgesehen. Um jedoch zu verhindern, daß der Verkehr des Gewerbegebietes durch die nördlich anschließenden Wohnbereiche geführt wird, soll nach Süden keine Straßenverbindung hergestellt werden.

Der Übergang von den vorhandenen Wohngebieten wird durch die Abstufung von reinen Wohngebieten zu allgemeinen Wohngebieten erreicht. Die Festlegungen von Bepflanzungen und einem Lärmschutzwall werden als notwendige Trennung zum Wohngebiet erachtet. Auch erfüllen die an der Südseite der Reihenhausergruppen angeordneten Garagen diese Funktion.

Das anschließende Gewerbegebiet ist, nach der sich dort entwickelten Nutzung, als nicht wesentlich störend einzustufen. In der Mehrzahl sind die Grundstücke an der Straßenseite mit einem Wohnhaus bebaut, während in dem rückwärtigen Teil die Werkstätten der handwerklichen Betriebe untergebracht sind. Hier erscheint eine Schallemission von 60 dB(A) als abgeschätzter, oberster Wert realistisch. Diese Nutzung erlaubt auch die Anordnung eines allgemeinen Wohngebietes an der Nordseite der Nördl. Industriestraße. Die senkrecht dazu angeordneten Garagen bewirken eine Schallpegelminderung von 4 dB(A), sodaß der Richtwert von 55 dB(A) kaum überschritten wird, zumal nach der Art der kleineren Familienbetriebe mit dem eigenen Wohnhaus auf dem Grundstück nachts keine wesentliche Störung zu erwarten ist.

Wegen der vorhandenen Grundwasserverhältnisse dürfen ohne besondere Maßnahmen die Kellersohlen der Gebäude nicht tiefer als 103,25 m ü. NN d. h. am niedrigsten Punkt nicht tiefer als 25 cm unter Gelände zu liegen kommen.

Die Gebäude erscheinen mit der von der Straße abgekehrten Seite mit einem völlig freistehenden Untergeschoß über dem vorhandenen Gelände. Um diese Räume auch entsprechend nutzen zu können, wurde in diesen Bereichen allgemein der Ausbau einer Untergeschosses zugelassen.

Durch den Wegfall weiterer ursprünglich vorgesehener, dreigeschossiger Gebäude reduziert sich die Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten auf etwa 115.

Das Plangebiet ist in dem genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten. Die Abwässer werden über den vorhandenen Kanal in der Wiesenstraße zum Hebewerk am Landgraben und nach Entlastung von dort der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Hardtgruppe zugeführt. Die Wasserversorgung ist ebenfalls gesichert.

Da ein Entwurf des Bebauungsplanes den Trägern öffentlicher Belange bereits im Jahre 1976 zugestellt wurde, sind die Festsetzungen über den Inhalt des Planes noch nach § 9 der alten Fassung maßgebend.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung dieses Baugebietes betragen:

Straßenherstellung	DM 450 000,--
Kanalisation	DM 130 000,--
Wasserversorgung	DM 60 000,--
Beleuchtung	DM 25 000,--
	<hr/>
	DM 665 000,--
	=====

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Durchführung einer Baulandumlegung bilden. Ein entsprechender Vorschlag zur Einteilung der Baugrundstücke ist im Plan gestrichelt dargestellt.

Leimen, den 27.10.77
Ingenieur-Büro Gerhard Weese

Weese

Leimen, den 16. Feb. 1978
Der Bürgermeister

[Handwritten Signature]