

Rhein - Neckar - Kreis
Stadt Leimen
Stadtteil St. Ilgen

Bebauungsplan Mörikeweg

Grünordnungsplan

Begründung

1. Problemstellung

1.1 Vorgaben aus der Bauleit- und der Landschaftsplanung.

Das Plangebiet Mörikeweg ist im Entwurf zum Flächen-
Nutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Regional-
verband Unterer Neckar hat dieser Ausweisung zuge-
stimmt und angeregt, in den Bebauungsplan grünord-
nerische Festsetzungen einzuarbeiten.

Diese Anregung sowie die Stellungnahme des Umweltschutz-
amtes sind der Anlaß zur Aufstellung dieses Grünord-
nungsplanes.

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes weist
auf den im Plangebiet vorgesehenen regionalen Grünzug
hin. Im Erläuterungsbericht wird jedoch nicht darauf
eingegangen, daß dieser regionale Grünzug de facto im
plangebiet schon seit Jahren nicht mehr besteht.
Er besitzt weniger als 50 % der geforderten Mindest-
breite und ist in seiner ganzen Länge belastet mit einer
Hochspannungsleitungs-Trasse und der Dammschüttung
einer Straßen-Trasse (B 3 neu).

1.2 Städtebauliche und landschaftsorientierte Bindungen.

Die beiden ehem. Gemeinden Leimen und St. Ilgen wurden
1975 zur neuen Gemeinde Leimen zusammengelegt. Der
Bereich beiderseits der St. Ilgener Straße ist der
einzige Bereich, in dem die Bebauung der einzelnen
Stadtteile Leimen und St. Ilgen zusammengeführt werden
kann.

Dies ist im Sinne des Zusammenwachsens der beiden

ehemals selbständigen Gemeinden notwendig um die Gemeinsamkeiten und das Gefühl der Zusammengehörigkeit zu fördern und Widerstände abzubauen. Landschaftsorientierte Bindungen bestehen nicht.

1.3 Ökologische Grundsituation

Das Plangebiet liegt am Rande eines regionalen Grünzuges.

Die Ebene sowie der westliche Teil des kleinen Odenwaldes werden im Landschaftsplan als "bioklimatische Belastungszone" bezeichnet. Der Grünzug soll hier als Regulativ für den Luftaustausch dienen.

Die Kaltluftströme aus dem kleinen Odenwald werden aber durch den Straßendamm der B 3 neu in ihrer Ausbreitung stark gehindert. Östlich dieses Dammes bildet sich ein Kaltluftsee während die westlich verbleibende Fläche durch die Hochspannungsleitungs-Trasse so stark gestört ist, daß sie für den Luftaustausch zwischen Siedlung und Freiland keine nennenswerte Rolle mehr spielt.

Auch im Landschaftsplan ist darauf hingewiesen, daß solche Dämme weitere Luftstauungen verursachen ohne jedoch spezifizierte Hinweise zu geben, wie hier der gewünschte überörtliche Luftaustausch herbeigeführt werden kann nachdem der Straßendamm erst vor wenigen Jahren (1976) errichtet wurde.

2. Bestandsaufnahme und Wertung

2.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung über das Baugebiet hinaus ist nicht beabsichtigt und wegen der vorh. Hochspannungsleitungs-Trasse (380 und 110 kV) sowie der Straßentrasse der B 3 neu nicht möglich.

2.2 Ökologische, soziale und ökonomische Funktion

Der regionale Grünzug sollte überwiegend der Sicherung einer Kaltluftzugstraße also der Lufthygiene und Klimaverbesserung dienen. Die Funktionsfähigkeit dieses Grünzuges ist jedoch umstritten. Hier stellt sich eindeutig ein Dimensionsproblem dar.

Der ökologische Wert dieser Grünzäsur ist fraglich, weil die landschaftsökologischen Verhältnisse zwischen den Siedlungsarealen - hier Leimen und St. Ijgen - nicht ausreichend untersucht wurden.

Ihre Funktion als Stabilisierungsfaktor des Geländeklimas ist nur dann gesichert, wenn bestimmte Größenordnungen vorhanden und gesichert sind.

Während im Regionalplan ausgeführt ist, daß ein solcher Grünzug in einer Mindestbreite von ca. 1.000 m zu sichern ist (Regionalplan Ziff. 6.7.2), beträgt die am Plangebiet seit Jahren vorhandene Breite weniger als die Hälfte.

Die Trasse der B 3 neu verläuft in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Grünzuges auf einem Damm von i.M. 5,00 m Höhe. Dadurch ist der gewünschte und notwendige Luftausgleich nicht nur empfindlich gestört, sondern unmöglich. Östlich des Straßendamms bildet sich ein großer Kaltluftsee. Dieser wird aus dem kleinen Odenwald ständig aufgefüllt, kann aber - durch den Straßendamm - nicht abfließen und wird somit gestaut. Das Geländeklima ist hier stark beeinträchtigt.

Der im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan angedeutete "Kurzschluß" im regionalen Grünzug zwischen Leimen und St. Ilgen wird für die überörtliche Wirksamkeit des Luftaustausch bereits seit Jahren praktiziert und nicht erst durch die geplante Bebauung befürchtet oder hergestellt.

Bei der Planung dieser technischen Infrastruktureinrichtung (B 3 neu) sind ihre ökologische Wirksamkeit und ihre landschaftshaushaltlichen Wirkungen auf die Haushalte der angrenzenden Landschaft nicht hinreichend untersucht und berücksichtigt worden.

Die wichtigen ökologischen Probleme dieser Territorialstruktur im Bereich der technischen Infrastruktur wurden weder in die Beurteilung anlässlich des Planfeststellungsverfahrens noch in den Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan aufgenommen und berücksichtigt.

Der Niederschrift über das Planfeststellungsverfahren zum Neubau der B 3 - Planerörterungstermin v.

13. 2. 1975 - ist zu entnehmen, daß vom Umweltschutzamt die Frage der Lufthygiene und des Luftaustausches nicht gestellt wurde, obwohl die Höhenlage der gepl. Straße aus den Zeichnungen ersichtlich war. In diesem Verfahren wurden lediglich wasserrechtliche Fragen erörtert. (S. 17 der Niederschrift). Im Planfeststellungsbeschuß v. 26. 6. 1975 wird nur von zumutbaren Lärmemissionen durch die Straße bzw. den künftigen Verkehr gesprochen und eine nennenswerte Beeinträchtigung des Kleinklimas sei nicht zu befürchten.

Die Stauung der Kaltluft östlich des Straßendamms ist auch deshalb sehr unangenehm, weil die vorherrschende Windrichtung aus Süd-Südwest ebenfalls ein Ausbreiten der Kaltluft über den Straßendamm hinaus verhindert.

Das Plangebiet ist Eigentum der Stadt Leimen und kann daher unmittelbar nach Abschluß des Genehmigungsverfahrens als Bauland zur Verfügung gestellt werden. Im Stadteil St. Ilgen besteht ein großer Bedarf an Bauflächen. Erschlossenes Bauland steht aber nicht mehr zur Verfügung.

2.3 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte bestehen also zwischen der beabsichtigten lufthygienischen Funktion des regionalen Grünzuges, die nicht vorhanden ist aber erhalten werden soll, und der angestrebten Abrundung der vorhandenen Bebauung durch das Plangebiet Mörikeweg.

3. Maßnahmen der Grünordnung

Das Plangebiet stellt nur einen Teilabschnitt von ca. 1,8 ha des für den Grünordnungsplan untersuchten Gebietes dar.

3.1 Grünstrukturen.

3.1.1 Grünflächen

Die Anlage und entsprechende Eingrünung eines Spielplatzes für Kinder bis 12 Jahre ist vorgesehen. Eine weitergehende Einrichtung von Grünflächen ist nicht erforderlich, da diese im benachbarten Bereich (an der Kurpfalzhalle) bereits vorhanden sind.

3.1.2 Schutzflächen

Die Ausweisung von Immissionsschutzflächen ist nicht erforderlich. Die Berechnung der Emissionen von der K 4155 und der B 3 hat ergeben, daß die zulässigen Schallschutzwerte nicht überschritten werden. Die vom Träger der Straßenbaulast im Planfeststellungsverfahren zur B 3 zugesagte Begrünung ist noch spärlich. Hier sollte darauf hingewirkt werden, daß diese Begrünung mit landschaftsgebundenen Gehölzen verbessert wird. Weitergehende Sichtschutz- oder Windschutzflächen werden nicht für notwendig gehalten.

3.2 Grünordnerische Vorschläge.

3.2.1 Grünstruktur

Die Begrünung des Straßendamms der B 3 neu muß verbessert werden, damit die Belastung der Luft durch KFZ-Abgase vermindert wird.

Eine Verbesserung des Luftaustauschs ist nicht möglich solange der Straßendamm die Ebene durchschneidet. Die Regeneration durch straßenbegleitendes Grün sollte aber verbessert werden.

Gleiches gilt für die K 4155 (St. Ilgener Str.) obwohl die Emissionen hier wesentlich geringer sind als von der B 3 her. Daher ist entlang der Kreisstraße ebenfalls ein Grünstreifen mit Baumbepflanzung (Ahorn,

Platane o.ä.) ausgewiesen.

Mit dem Leimbach grenzt ein Gewässer 1. Ordnung an das Plangebiet. Weder die Qualität des Wassers noch die vorhandene Gestaltung der Dammböschungen entsprechen dieser Festsetzung.

Für die Dammböschungen wird eine Bepflanzung vorgeschlagen die so anzuordnen ist, daß die Pflege der Bachböschungen und des Bachbettes uneingeschränkt möglich ist. Hinsichtlich der Pflanzungen wird auf die schriftlichen Festsetzungen zum Grünordnungsplan verwiesen.

Da beide Bachufer aufgeschüttet sind und die Bachsole sich etwa in Höhe der landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet, bildet auch der Leimbach ein weiteres Hindernis innerhalb des regionalen Grünzuges. Eine Erholungsfunktion des Leimbachs hat es bisher nicht gegeben, sodaß diese auch nicht durch eine geringfügige Erweiterung der Bebauung beeinträchtigt werden kann. Die in der freien Landschaft als störend empfundene Böschung könnte durch eine Bepflanzung in ihrer Erholungswirkung verbessert werden.

Es wird allerdings bezweifelt, daß diese Verbesserung an der Dammböschung neue Erholungsinteressen der Bevölkerung anregt.

Hinsichtlich der Wasserqualität des Leimbachs ist zu hoffen, daß sich diese im Laufe der Jahre durch Untersagung der Einleitung von Industrieabwässern und ungeklärten Hausabwässern doch etwas verbessert. Ein Spaziergang ist derzeit eher ekelerregend als erholsam. Die Stadt Leimen hat allerdings auf die Wasserqualität dieses Gewässers 1. Ordnung keinen Einfluß.

3.2.2 Siedlungsstruktur

Durch die vorgesehene Bebauung (I+D=2 Vollgeschosse) entlang der östlichen Plangrenze ist ein guter Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft sichergestellt.

Lediglich an der K 4155 ist ein Mischgebiet ausge-

wiesen d.h. hier sind mehrgeschossige Gebäude zugelassen mit begrenzter gewerblicher Nutzung. Die verbindliche Festsetzung einer Tiefgarage gibt die Gewähr dafür, daß die verbleibenden Freiflächen auch landschaftsgärtnerisch genutzt werden können und ein fester Belag nur für den Nachweis von Gästeparkplätzen ausgeführt werden darf.

3.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Wohnstraße. In den Vorgärten entlang dieser Straße ist ebenfalls eine Begrünung verbindlich vorgesehen, soweit diese Flächen nicht als Stellplätze genutzt werden.


Leimen, den 4. Januar 1983

Der Planfertiger:


Kothe

Der Bürgermeister:

I.V.


Sauerzapf

Schwi.1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Bei der Behauung sind Ausnahmen nach BauWVO § 4, 3.2 und 3.3 zulässig

2. Stellung der Gebäude

- 2.1 Soweit eine Richtrichtung verbindlich festgesetzt ist, ist diese im Behauungsplan eingetragen

3. Baugestaltung

- 3.1 Dachform: Satteldach
3.2 Dachneigung: 30°
3.3 Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig
3.4 Dachdeckung: dunkler Farben
3.5 Sockelhöhe: max. 80 cm über Straßenhöhe, gemessen in der Straßenechse
3.6 Nebengebäude - ausgenommen Garagen - sind nicht zulässig

4. Gestaltung der Außenanlagen

- 4.1 Im Bereich des Vorgartens ist das Gelände auf Höhe der Schwelthinterkante aufzufüllen
4.2 Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von höchstens 30° zulässig
4.3 Nicht überdeckbare Grundstücksflächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten
4.4 Einfriedigungen:
4.41 Entlang der Straße Saumsteine 10 cm hoch
Vorgarten landschaftsgärtnerisch angelegt
4.42 Anderenorts: Maschendrahtzäune bis 1.50 m hoch

5. PKW-Stellplätze und Garagen

- 5.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg

- 5.2 Anordnung auf dem Grundstück:
Senkrecht zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie haben, soweit nach Eintragung im Bebauungsplan
- 5.3 Bauhöhe: max. 2,75 m, Länge: max. 7,00 m bei Grenzbebauung
- 5.4 Dachform: Flachdach bei Grenzbebauung oder Pultdach bei 10° Dachneigung

6. Ausnahmen

Falls nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 6.1 von den zeichnerischen Festsetzungen:
Überschreitung der Baugrenzen um max. 10% der ausgewiesenen Bauliefe, sofern ein Mindestabstand zur nächstgelegenen Grenze (jeder Art) von 6,00 m nicht unterschritten wird
- 6.2 von den schriftlichen Festsetzungen:
zu 3.5: bis max. 25% über festgesetzte Höhe.
- 6.3 von den schriftlichen Festsetzungen zu 4.41
Unbebaute Grundstücke können bis zur Bebauung vorübergehend eingefriedigt werden. Die vorübergehende Einfriedigung darf die maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Diese Einfriedigung darf auf die Umgebung nicht störend wirken.

St. Ilgen, den 2. Mai 1974
Der Bürgermeister:

Gamer

St. Ilgen, 2. Mai 1974
Der Ortsplaner:

Dipl.-Ing. Ottoheinz Kotho
Freier Architekt
6901 St. Ilgen, Lenaustr. 2

