

Rhein - Neckar - Kreis  
S t a d t L e i m e n  
Stadtteil St. Ilgen

---

Bebauungsplan "Mühlweg 2"  
G e w e r b e g e b i e t

B E G R Ü N D U N G

---

1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet "Mühlweg 2" schließt sich unmittelbar südlich an das bestehende Gewerbegebiet "Mühlweg 1", im Stadtteil St. Ilgen, an.

Begrenzt wird das Plangebiet

im Norden: durch das Gewerbegebiet "Mühlweg 1",

im Osten: durch die Gemarkungsgrenze bzw. ein Freizeitgelände auf Gemarkung Nußloch,

im Süden: durch das Vorbehaltsgelände für den Neubau einer Untersuchungs-Haftanstalt,

im Westen: durch die Bundesbahnlinie Karlsruhe-Heidelberg bzw. das Waldgebiet "Sandbuckel".

Das Plangebiet wird z.T. landwirtschaftlich genutzt, z.T. handelt es sich um Brachland. Es ist eben und liegt mit seinem Niveau bis zu 1,00 m unter der angrenzenden Straßenhöhe.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahre 1967 hat die ehem. Gemeinde St. Ilgen für das Gebiet südlich der K 4156 (Sandhausen - Nußloch) die Aufstellung eines Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen beschlossen.

Während Teil 1 dieses Bebauungsplanes bereits 1968 Rechtskraft erlangte, wurde Teil 2 - von dem

der jetzt vorliegende Entwurf flächenmäßig nur geringfügig abweicht - seinerzeit zurückgestellt, weil der zukünftige Bedarf an gewerblichen Bauflächen noch nicht exakt zu erfassen war.

Die nach dem Bebauungsplan Teil 1 durchgeführte Umlegung ergab Bauflächen, die inzwischen - überwiegend an ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe - vergeben und durch diese bebaut wurden.

Die Stadt Leimen ist ebenso wie die ehem. Gemeinde St. Ilgen bemüht, den Ortskern von St. Ilgen im Wege der freiwilligen Sanierung umzugestalten.

Voraussetzung hierzu ist die Aussiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben. Diese Bemühungen sind aber nur dann erfolgreich, wenn geeignetes Gelände für die Umsiedlung zur Verfügung steht.

Eine Reihe von Betrieben konnte im Teilbereich 1 bisher nicht berücksichtigt werden. Weitere Betriebsinhaber haben aber die Notwendigkeit zur Aussiedlung der Betriebe erkannt.

Darüber hinaus sind der Stadtrat der Stadt Leimen und die Stadtverwaltung bemüht, die gewerbliche Monostruktur (Zementwerk, Eternitwerk etc.) zu korrigieren und durch die Ansiedlung von geeigneten Betrieben anderer Wirtschaftszweige zu ergänzen.

Um das planerische Gesamtkonzept der Verbesserungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können, muß die Stadt Leimen weiteres Bauland erschließen und bereithalten.

Die Ansiedlung eines Teilbereichs einer Firma der pharmazeutischen Industrie und die Bereitstellung einer hierfür geeigneten Fläche ist Anlaß zur An-

derung und Überarbeitung einer bereits im Genehmigungsverfahren befindlichen Planung. Hier folgt die Stadt Leimen den Anregungen des Reg.-Präs. Karlsruhe, des Regionalverbandes sowie des Umweltschutzamtes, denn dieser Betrieb ist als "nicht störender Gewerbebetrieb" anzusehen. Die Ansiedlung ist im Anschluß an das Freizeitgebiet der Gemeinde Nußloch vorgesehen. Die hier vorgelegte Fassung des Bebauungsplanes "Mühlweg 2" soll hierfür die rechtliche Grundlage geben.

### 3. Bedarfsermittlung nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan

---

Die Stadt Leimen ist nach Plansatz Ziff. 9.2.2.3 als "regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort" ausgewiesen. Diese regional bedeutsamen Industriestandorte sollen - nach der Begründung des verbindlichen Regionalplanes - die künftigen Schwerpunkte der Industriensiedlung und die räumliche Basis für die wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region bilden. Die Bewertung der regional bedeutsamen Industriestandorte wird nach folgenden Kriterien durchgeführt:

- o Arbeitskräftepotential,
- o Verkehrsfaktoren (örtl. und überörtliche Verkehrsanbindung),
- o Faktoren der zentralörtlichen Ausstattung,
- o industrielle Agglomerations-Vorteile und Flächenvorteile.

Aufgrund des Bewertungsergebnisses erfolgte die Ausweisung der Stadt Leimen als regionalbedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Arbeitslosenquote im Raum Heidelberg stets über der mittleren Arbeitslosenquote des Landes Baden-Württemberg liegt.

Deshalb ist die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen und neuer Standortmöglichkeiten dringend notwendig. Bei der Bewertung der Stadt Leimen für den pauschalen Gewerbe- und Industrieflächenbedarf ist die Monostruktur der örtlichen Industrie (Eternitwerk, Heidelberger Zement) zu berücksichtigen.

Auch die Diskussion um die "Asbestfaser" und das "Thallium" erfordern die Bereitstellung von geeignetem Gewerbe- und Industriegelände, damit alle Möglichkeiten zur Umstrukturierung der bestehenden Industrie und des bestehenden Gewerbes genutzt werden können.

Es ist beabsichtigt, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln, die keine weiteren Immissionsbelastungen mit sich bringen (gemäß Plansatz 6.8.2 des Regionalplanes).

4. Entwicklung der Planung aus dem FNP

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim wurde am 25. Febr. 1983 genehmigt. Das Plangebiet ist dort als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine gleiche Festlegung ist für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehen.

Überörtliche Planungen werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt.

5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich wird im Osten von einer Leitungstrasse des RWE tangiert; ein Teil des Schutzstreifens liegt noch im Plangebiet.

Das ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Grundbuch dinglich gesichert. Eine Änderung dieser

Rechte ist nicht vorgesehen oder beabsichtigt.

Teilflächen des Plangebietes sind durch eine 20 kV Leitung des Badenwerks mit einem Leitungsrecht belegt.

Es ist beabsichtigt, diese Freileitung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu verkabeln. Die hierzu erforderlichen Standorte für Trafo-Stationen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserverbandes "Hardtgruppe". Die dortigen Satzungs-Festsetzungen zum Schutz des Trinkwasserbrunnens auf der Gemarkung Nußloch sind verbindlich für den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan.

## 6. Inhalt der Planung

### 6.1 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Plangelände ist z.T. landwirtschaftlich genutzt, z.T. sind Brachäcker vorhanden. Das Gelände ist eben und liegt teilweise unter dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Das im Norden gelegene Gewerbegebiet "Mühlweg 1" ist bereits bebaut.

Auf dem im Osten angrenzenden Freizeitgelände der Gemeinde Nußloch sind Sportanlagen für Tennis und Leichtathletik, Fußball und Reiten vorhanden. Durch Parkieranlagen und Grünflächen entlang der Gemarkungsgrenze auf Gemarkung Nußloch ist hier schon eine gute Abschirmung gegen Immissionen vorhanden.

Die einzelnen Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich z.T. in Privatbesitz, z.T. im Besitz der Stadt Leimen.

Entlang der östl. Plangebietsgrenze ist bereits ein Grünstreifen vorhanden der erhalten und vergrößert werden soll. Im vorliegenden geänderten Planentwurf wurde dieser Grünstreifen von 12,00 m auf 20,00 m vergrößert. Diese Fläche ist nicht bebaubar.

Soweit das Plangebiet an das Freizeitgebiet der Gemeinde Nußloch direkt angrenzt sind gegenseitige Störungen nach den gegenwärtigen Nutzungsgewohnheiten nahezu ausgeschlossen. Die vorhandenen Sportanlagen werden durch die Sportler spätnachmittags und an den Wochenenden genutzt. Zu diesen Zeiten sind die gewerblichen Einrichtungen im Plangebiet "Mühlweg 2" weitgehend außer Betrieb. Zugelassen sind hier nur Betriebe gemäß § 8 BauNVO, also nicht störende Gewerbebetriebe.

## 6.2 Bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit ist sichergestellt, daß hier nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, deren Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen bringen. Dem Schutz des benachbarten Wohngebietes (WA) im Nord-Westen sowie des benachbarten Freizeitgebietes auf der Gemarkung Nußloch ist so Rechnung getragen.

Die Gestaltung der gewerblich genutzten Gebäude richtet sich nach den Erfordernissen, die die Produktionsabläufe mit sich bringen.

### 6.3 Verkehrskonzept (Erschließung)

Das Plangebiet ist ausschließlich über das vorhandene Gewerbegebiet "Mühlweg 1" zu erreichen.

Die Verlängerungen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen "Unterm Sand" und "In der Heideklach" werden durch die Planstraße A verbunden.

Der Verkehr von und zu den Betrieben wird über die HansasträÙe direkt auf die KreissträÙe K 4156 geföhrt, d.h. die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes erfolgt ohne Störung eines Wohngebietes. Vom Ortsetter her ist das Gewerbegebiet auÙer über Theodor-Heuss-Str. / HansasträÙe noch über die Waid-Hessel-Str., die parallel zur Bundesbahnstrecke verläuft und die KreissträÙe unterquert, zu erreichen. Ein AnschluÙ an das landwirtschaftl. Wegenetz ist ausgewiesen, eine spätere Anbindung des Vorbehaltsgeländes für eine Untersuchungs-Haftanstalt ist möglich.

### 7. Planungsstatistik

Im Vergleich zur bisher verfolgten Planung ergibt sich nach der Änderung folgende Nutzung:

Nutzung	bisher		nach Änderung	
	ha	%	ha	%
GE	7,60	90,30	7,98	94,73
Verkehrsf1.	0,81	9,60	0,43	5,15
Versorgungsf1.	0,01	0,10	0,01	0,10
	8,42	100,00	8,42	100,00
	====	=====	====	=====
Überbaubare Fläche nach GRZ:	bisher 4,547 ha = 53,99 %		nach Änderung 3,392 ha = 40,28 %	

## 8. Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 8,42 ha. Nach überschläglicher Ermittlung ist in diesem Verfahren mit folgenden Kosten zu rechnen:

Planungs- und Vermessungskosten	100.000,00 DM
Wasserversorgung	290.000,00 DM
Abwasser	520.000,00 DM
Straßenbau	750.000,00 DM
	<hr/>
Gesamtkosten	1.660.000,00 DM
	=====

## 9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die künftige Nutzung des Geltungsbereichs und die baurechtliche Beurteilung bei der geplanten Bebauung.

Soweit im Zuge der Durchführung der Planung Veränderungen der Grundstückszuschnitte notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Maßnahmen der Bodenordnung sowie die damit verbundene Neuvermessung.

Die hierzu erforderlichen Verfahren sowie die Heranziehung der einzelnen Grundstücksflächen werden nach den Festsetzungen des Bundesbaugesetzes eingeleitet und durchgeführt.

Die von der Gemeinde zu erfüllenden Folgekosten sind erfaßt und - soweit es sich um Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur handelt - weitgehend berücksichtigt.



Der Anschluß an den überörtlichen Straßenverkehr ist auf kurzem Wege - ohne zusätzliche Maßnahmen oder zusätzliche Verkehrsbelastungen benachbarter Gemeinden - über die B 3 (neu) möglich.

Der Bedarf für die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung sind in die entsprechenden Hauptentwürfe aufgenommen. Die überörtlichen Einrichtungen sind entsprechend ausgelegt.

Leimen, den 10.08.1987

Der Planfertiger:

Dipl.-Ing. Ottoheinz Kothe  
Freier Architekt  
Lenastraße 2  
6906 Leimen - St. Ilgen

*Kothe*

Der Bürgermeister:

*Herbert Ehrbar*  
Herbert Ehrbar