

Bebauungsplan "Mühlweg 2"  
G r ü n o r d n u n g s p l a n  
B E G R Ü N D U N G

---

1. Problemstellung

1.1 Vorgaben aus der Bauleit- und der Landschafts-  
planung.

---

Das Plangebiet "Mühlweg 2" ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Plan wurde am 23.12.1983 rechtskräftig.

Auch im zugehörigen Landschaftsplan ist das Plangebiet "Mühlweg 2" als Gewerbegebiet verzeichnet, doch wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone H III 8 - s. Anlage) und im Bereich des Regionalen Grünzuges hingewiesen.

Den Hinweisen für nachgeordnete Planungen des Landschaftsplanes bezüglich Wasserwirtschaft (Ziff. 11.1), Klimafunktion (Ziff. 11.2) und Naturschutzfunktion (Ziff. 11.3) wurde nach sorgfältiger Abwägung weitgehend Rechnung getragen. Entsprechende Festsetzungen werden unter Abschn. 4 "Maßnahmen der Grünordnung" näher behandelt.

Diese Hinweise, die auch vom Regionalverband aufgegriffen wurden, sind Anlaß zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes.

## 1.2 Städtebauliche und landschaftsorientierte Bindungen.

---

Ein Bebauungsplan "Mühlweg 2" wurde schon gemeinsam mit dem Bebauungsplan "Mühlweg 1" bearbeitet und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Da der zukünftige Bedarf an gewerblichen Flächen 1967 - dem Zeitpunkt der Anhörung - nicht genau zu erfassen war und um eine zu starke Streuung der Bautätigkeit im Plangebiet zu verhindern, wurde die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes "Mühlweg 2" zurückgestellt.

Das Plangebiet "Mühlweg 1" ist aber inzwischen soweit bebaut, daß keine gewerbl. Bauflächen mehr zur Verfügung stehen.

Um örtlich ansässigen Handwerksbetrieben, die noch im Ortskern ihre Arbeitsstätte haben, Ausweichflächen anbieten zu können, wurde der Bebauungsplan nun neu bearbeitet und ein Grünordnungsplan ergänzend hinzugefügt.

Gemäß Abschn. 11.5 des Landschaftsplanes wird die Ausbildung der Südgrenze des Baugebietes als "fester Ortsrand" angestrebt. Diese Südgrenze, die eine Schutzpflanzung erhält, stellt den Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft dar.

## 1.3 Ökologische Grundsituation

Die Ebene sowie der westliche Teil des Kleinen Odenwaldes werden im Landschaftsplan des Nachbarnachbarschaftsverbandes als "bioklimatische Belastungszone"

bezeichnet. Die charakteristischen Merkmale sind Schwüle, Hitze im Sommer, Luftstagnation, verminderte Strahlung bei verstärkter Nebelbildung, im Winter dann Naßkälte im Niederdunst.

Der regionale Grünzug, der hier zwischen St. Ilgen und Leimen bzw. St. Ilgen und Nußloch verläuft, soll als Regulativ für Klima und Wasserhaushalt dienen, doch ist die Wirksamkeit durchaus strittig: die B 3 (neu), die auf einem Damm ca. 5,00 m über Gelände verläuft sowie die Dammschüttung der Bundesbahn im Westen durchziehen den Grünzug in Längsrichtung, sodaß der Luftaustausch nicht stattfinden kann bzw. sehr stark eingeschränkt wird. Die aus dem Kl. Odenwald ausströmende kühle Frischluft, die das Stadtklima in bestimmten Wetterlagen verbessern soll, wird durch den Straßendamm der B 3 sowie die Aufschüttungen beim neuen Stadion auf Gemarkung Nußloch gebremst und gestaut. Die positive oder negative klimatische Wirkung der Trasse mehrerer Hochspannungsleitungen in diesem Bereich ist noch nicht endgültig geklärt. Das Plangebiet liegt am Rande dieses Grünzuges, der durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung erfährt.

Die Ränder der Sandebene und Dünen bilden wegen topographischen Erhöhung im Zusammenwirken mit der Waldbestockung Leitbahnen für die lokalen Winde der unteren Windlage in der Ebene.

Kalt- und Frischluftspender ist der Wald. Der Landschaftsplan verweist darauf, daß bei Planungen auf die Wetterlagen mit mäßigen bis schwachen Winden und Hochdrucklagen besonders zu achten ist.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserbrunnens auf Gemarkung Nußloch und

in der theor. erforderlichen weiteren Schutzzone der Wasserversorgung "Hardtgruppe".

Bei Beachtung der Auflagen aus der Genehmigung des Trinkwasserbrunnens (s. Anlage) stellt die gewerbliche Nutzung des Plangebiets in der Wasserschutzzone III keine Belastung dar (s. auch "Ökologischer Planungsatlas der Stadt Mannheim, Tab. 1).

Entsprechend den Satzungen der Wasserversorgung Nußloch bzw. Hardtgruppe, Sandhausen, ist die Besiedlung der Schutzzone III erlaubt, sofern eine dichte Kanalisation mit Abwasserableitung nach außerhalb der weiteren Schutzzone vorhanden ist. Verboten ist jedoch die Ansiedlung grundwassergefährdender Industriebetriebe. Diese ist nach den für dieses Plangebiet vorgesehenen schriftl. Festsetzungen nicht zulässig.

## 2. Bestandsaufnahme und Analyse

### 2.1 Vorhandene Nutzung

Zur Zeit wird das Plangebiet, das südlich an das Gewerbegebiet "Mühlweg 1" angrenzt, teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise liegen die Flächen als Brachland. Westlich grenzt jenseits der Bahnlinie ein Waldgelände an, östlich ein Wiesengelände und das Freizeitgebiet der Gemeinde Nußloch. Südlich schließt sich das Vorbehaltsgelände für die Untersuchungshaftanstalt an, eine Fläche, die bis zu ihrer späteren Nutzung für die Haftanstalt weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

## 2.2 Ökologische, soziale und ökonomische Funktion.

Der regionale Grünzug soll überwiegend der Sicherung einer Kaltluftzugstraße, also der Lufthygiene und der Verbesserung des Klimas dienen.

Diese Funktion ist durch die Dammschüttung für die B 3 (neu) stark gestört. Inwieweit auch die 220 + 380 kV-Leitungstrassen mit ihren elektromagnetischen Feldern Störungen hervorrufen, ist strittig. Durch das Fehlen nennenswerter Grünbestände (Bäume, Sträucher, Hecken etc.) sowohl im ausgewiesenen Grünzug als auch innerhalb der Plangebietsfläche erfährt der Abkühlungseffekt auch keine verstärkende Wirkung.

Die direkte Versickerung von Niederschlägen spielt die Hauptrolle bei der Grundwasserneubildung. Durch entsprechende Vorkehrungen muß gewährleistet sein, daß nur soviel Regenwasser in die Kanalisation abgeleitet wird, wie unbedingt notwendig.

In diesem Zusammenhang sollte aber nicht übersehen werden, daß der auf Gemarkung Sandhausen geplante Erdspeicher für die Lagerung von 180 Mio. cbm Erdgas sehr viel mehr geeignet ist, ökologische Funktionen zu stören und Grundwasser zu verseuchen, denn ca. 50 % der vorgesehenen Lagermenge ist nicht mehr förderbar und verbleibt für alle Zeit im Erdlager.

Der Waldrand dient als Leitlinie für die unteren Waldlagen. Der Wald selbst ist für den Wasserhaushalt und das Klima sehr wichtig. Besondere Biotope sind hier nicht vorhanden.

Im Landschaftsprogramm Baden-Württ. lautet eine Zielformulierung, die weitere Verdichtung des Ballungsraumes Mannheim-Heidelberg zu verhindern. Da dies sowohl politisch als auch ökonomisch unrealistisch ist, muß bei Planungen in diesem Raum der Ökologie besondere Beachtung geschenkt werden.

Das Plangebiet "Mühlweg 2" soll - wie auch schon "Mühlweg 1" - kleinen und mittelständischen Betrieben zur Verfügung stehen. Sowohl Umsiedlungen als auch in kleinerem Umfang Neuansiedlungen sollen vorhandene Arbeitsplätze sichern und neue Arbeitsplätze schaffen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Abrundung der vorhandenen Bebauung ausgewiesen. Die Bildung eines festen Ortsrandes und ein guter Übergang zur freien Landschaft wird dadurch ermöglicht. Die einzelnen Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz. Die Stadt Leimen hat keinen nennenswerten Grundbesitz in diesem Bereich.

### 2.3 Nutzungskonflikte

Die Nutzungskonflikte bei der gewerblichen Nutzung stellen sich wie folgt dar:

- aufgrund der Lage innerhalb der weiteren Schutzzone III der Wasserversorgung Nußloch und der Hardtgruppe Sandhausen unterliegen die anzusiedelnden Betriebe bestimmten Einschränkungen,
- die z.T. notwendige Bodenversiegelung nicht nur durch die Gebäude, sondern auch durch die Befestigung von Freilagerflächen, stehen der Forderung nach Minimierung der befestigten Flächen in diesem Plangebiet gegenüber (Grundwasserspeicher),

- der Bedarf an gewerblichen Ausweichflächen für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben aus dem Ortskern zur Verbesserung der dortigen Situation steht der Zielformulierung im Landschaftsprogramm Baden-Württ. gegenüber, die eine weitere Verdichtung der Bebauung im Ballungsraum Mannheim-Heidelberg nicht unterstützt,
- das neue Gewerbegebiet grenzt auch an ein Freizeitgebiet der Gemeinde Nußloch. Planungsrechtlich ohne Probleme sollte hier eine Übergangsfläche geschaffen werden, die zu begrünen ist und daher als Lagerfläche nicht zur Verfügung steht.

Es wird aber möglich sein, durch die Art der hier anzusiedelnden Betriebe diese Nutzungskonflikte abzubauen.

Nutzungskonflikte aus ökonomischer Sicht bestehen nicht. Die Veräußerungsgewinne werden viele der jetzigen Eigentümer in die Lage versetzen, schon lange notwendige Investitionen an bestehendem Grundbesitz vorzunehmen oder die Nutzung der Gebäude durch Ausbauten zu verbessern.

### 3. Grünstrukturen

#### 3.1 Grünflächen

Ziel der Planung ist es, eine der Nutzung nicht zuwiderlaufende Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erreichen.

Um die Belange des Klimas und der Wasserwirtschaft zu fördern, sind gewisse Forderungen hinsichtlich der Gestaltung der Freiräume an die Eigentümer zu stellen.

Öffentliche Grünflächen sind bis auf zwei Flächen für Straßenbegleitgrün nicht vorgesehen. Öffentliche Kinderspielflächen sind nicht eingeplant, da das Gebiet überwiegend der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll.

### 3.2 Ökologische Ausgleichsflächen

Die klimatischen Belastungen im Rhein-Neckar-Raum sind erheblich.

Um eine weitere Verschlechterung zu verhindern, müssen Flächen für Frischluftaufbau, Kaltluftstraßen und Windgleitbahnen erhalten bleiben. Hierfür sind Freiräume mit einer flachen Vegetationsdecke und ohne große Hindernisse erforderlich.

Für die Planung ist die Beachtung zweier Wettertypen wichtig:

- die Lagen mit mäßigen, schwachen Winden und
- die Hochdrucklagen.



Die Frischluftzufuhr wird durch die nicht überbauten Flächen am südlichen Rand des Plangebietes in der Verlängerung der Hansa-Str. bzw. der Straße "Unter dem Sand" sichergestellt.

Durch Reduzierung der Gebäudehöhen in diesem Bereich und der vorgeschriebenen offenen Bauweise soll eine Keilwirkung der hier entstehenden Bebauung verhindert werden.

Neben der Minimierung der Strahlungsflächen ist auf die Durchgrünung unverzichtbarer, befestigter Strahlungsflächen zu achten, mit der Nebenwirkung des Lärmschutzes, der Luftverbesserung, der Verringerung der Wasserspende und der Verbesserung des ästhetischen Erscheinung.

Der Gestaltung des Vorgartenbereiches, der Beschattung der Flächen und insbesondere der Straßen kommen besondere Bedeutung zu..

### 3.3 Schutzpflanzungen

Das Plangebiet soll entsprechend den schriftlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes (Ziff. 3.1-3.3) eine rahmende Schutzpflanzung erhalten, die, zusammen mit den privaten Grünflächen, den Übergang zu den angrenzenden Freiflächen gewährleisten soll. Die ausgewiesenen Pflanzungen haben einerseits Schutzfunktionen wie z.B. der Gehölzstreifen entlang der Bundesbahnstrecke (Lärm- und Sichtschutz), andererseits sichern sie den Lebensraum für Pflanzen und Tiere und erfüllen so ökologische Aufgaben.

#### 4. Maßnahmen der Grünordnung

##### 4.1 Grünstruktur

Um innerhalb der Baublöcke eine Durchgrünung unverzichtbarer, befestigter Flächen zu erzielen, wurden entsprechende Festsetzungen im Plan text getroffen.

So darf der Grenzabstand nur einer seitlichen Grenzfläche befestigt werden. Die andere Grenzabstandsfläche ist mit entsprechenden Pflanzungen zu begrünen.

Liegen zwei begrünte Abstandsflächen gegenüber, entsteht hier ein mind. 5,00 m breiter Grünstreifen zwischen der jeweiligen Bebauung. Dieser Grünstreifen dient auch der Wasserwirtschaft als Sickerfläche für das Regenwasser. Eine Erhöhung des Vegetationsanteils in dieser Fläche dient auch der Staubminderung, sie reduziert die Aufheizung der Bauwerke durch die Funktion als Schattenspender und trägt zur Lokalzirkulation der Luft bei.

Eine weitere Begrünung auf den Grundstücksflächen wird angestrebt.

Die im zeichnerischen Teil des Grünordnungsplanes als Vorbehaltsflächen gekennzeichneten Bereiche sind nach Bedarf als Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden und mit großkronigen Bäumen zu überstellen.

Die Restflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Interesse des Klimas und der Wasserwirtschaft sind die befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Neben den Stellplätzen sollen auch die Freilagerflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag ver-

sehen werden. Als

Als Übergang zum Freizeitgebiet der Gemeinde Nüßloch dient ein ca. 12,00 m breiter Grünstreifen, der nicht als Lagerfläche genutzt werden darf.

Auch entlang der Bundesbahn und als Übergang zur freien Landschaft im Süden sind entsprechende private Grünflächen vorgesehen, die nicht als Lagerflächen genutzt werden dürfen sondern als Vegetationsflächen dienen.

Der vorhandene Bewuchs entlang des Bahndammes ist zu erhalten und mit Sträuchern und Kleinbäumen zu ergänzen. Hierbei sind die Richtlinien der DB besonders zu beachten.

Gehölzstreifen an der östl. und südl. Plangebietsgrenze müssen einen Übergang zu den angrenzenden Freiflächen schaffen.

#### 4.2 Siedlungsstruktur

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist zum Südrand des Plangebietes hin abfallend zu begrenzen. Durch zwei breite, nicht bebaubare Flächen im Süden und durch die vorgeschriebene offene Bauweise wird die Durchlüftung des Gebietes gewährleistet. Durch die teils vorhandene, teils geplante Schutzpflanzung wird ein Abschluß und Übergang zur freien Landschaft erreicht.

#### 4.3 Erschließung

Entlang den Erschließungsstraßen sind im (privaten) Vorgartenbereich Begrünungen und Baumpflanzungen vorzusehen. Straßenbegleitgrün ist mit bodendeckenden Gehölzen und nicht sichtbehindernden Bäumen und Sträuchern herzustellen.

Die Straßen haben eine ökologische Funktion: sie gewährleisten die Belüftung, die Belichtung und die Besonnung.

Der hier gewählte Straßenquerschnitt mit insgesamt 10,75 m Breite öffentlichen Straßenraumes setzt sich zusammen aus der Fahrbahnbreite von 6,50 m, die in Anbetracht des zu erwartenden LKW-Aufkommens - LKW-Breite = 2,50 m - gerechtfertigt ist, und zweier flankierender Rad- bzw. Fußwege von 2,75 m bzw. 1,50 m Breite.

Der kombinierte Rad- und Fußweg stellt in Verbindung mit dem bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Weg die Verbindung zu den der Naherholung dienenden Freiflächen im Anschluß südl. an das Plangebiet dar.

Drei Lüftungsschneisen in Süd-Nord-Richtung sorgen für eine angemessene Durchlüftung des Planbereichs, unterstützt durch den auf der Ostseite des Plangebietes gelegenen Regionalen Grünzug.

Diese Durchlüftung wird ergänzt durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Lüftungsschneise, sodaß die Voraussetzungen für einen guten Luftaustausch gegeben sind.

Leimen, den 10.08.1987

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



