

Begründung

zum Bebauungsplan
"Schwetzinger Straße - Rohrbacher Straße 1.Änderung"

1.Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Schwetzinger Straße - Rohrbacher Straße" und umfasst einzig das Grundstück Nr. 2109/40, Rohrbacher Straße 9

2.Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan "Schwetzinger Straße - Rohrbacher Straße" wurde am 15.10.1991 rechtskräftig.

3.Bestand

Der Bereich des Bebauungsplanes ist vollständig mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Zudem befinden sich Betriebsgebäude und u.a. Gaststätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn bei einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000m² auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

5. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Rahmen der Innenstadtentwicklung, und im besonderen der Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden, soll im ursprünglichen Bebauungsplan Schwetzinger Straße - Rohrbacher Straße, hauptsächlich im bislang baurechtlich ungeordnetem rückwärtigen Bereich des Grundstücks Nr. 2109/40, Rohrbacher Straße 9, nunmehr eine angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Es befinden sich auf der westlichen, der Rohrbacher Straße abgewandten Grundstücksfläche, eine nicht mehr im Betrieb befindliche Backstube, sowie im Seitengebäude Lagerräume.

Die Nutzung dieser Flächen war im bislang gültigen Bebauungsplan Schwetzinger Straße - Rohrbacher Straße nicht, oder nur unzureichend geregelt.

Das hintere Nebengebäude hat bisher eine zulässige Nutzung von einem Vollgeschoss bei gleichzeitiger maximaler Gebäudehöhe von 4,00m.

Damit hier eine entsprechende Wohnbebauung ermöglicht werden kann, soll in diesem Bereich eine 2-geschossige Bebauung zugelassen werden.

Weiterhin liegt das Seitengebäude im jetzigen Bestand größtenteils außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Im Bebauungsplanverfahren soll die neue Baugrenze entlang des hinteren Bestandsgebäudes verlaufen, um somit auch die Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

6. Bodenordnung und Kosten

Die Bodenordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist abgeschlossen.

Für die Stadt Leimen entstehen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Leimen, den

Ingenieurbüro Schneider GmbH

Leimen, den

Der Oberbürgermeister