

Begründung

Stadt Leimen

Bebauungsplan

„Stadtkernsanierung, Teilbereich 2, 1.Änderung und Neufassung“

1. Lage des Plangebietes

Die beiden Plangebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stadtkernsanierung, Teilbereich 2“ und werden durch die Bürgermeister-Lingg-Straße, der Bachgasse, Rathausstraße, der Turmgasse und der Rohrbacher Straße begrenzt. Die Gesamtfläche der 1. Änderung und Neufassung beträgt für beide Teilbereiche insgesamt 10.266 m².

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Stadtkernsanierung Teilbereich 2“ wurde am 14.07.2006 rechtskräftig. Der jetzt in der 1. Änderung und Neufassung festgelegte Geltungsbereich umfasst neben Flächen für Gemeinbedarf (Rathaus und Schule) daran östlich angrenzend ein Mischgebiet und einen verkehrsberuhigten Bereich der Rathausstraße. Im zweiten Teilbereich nördlich der Turmgasse ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2006 sah das Mischgebiet als Abgrenzung des Schulbereichs zur Bürgermeister-Lingg-Straße vor. Wegen der schwierigen Parkplatzsituation im Stadtkern von Leimen war es immer das Bestreben, hier in diesem Bereich die Voraussetzungen für eine Tiefgarage zu schaffen in Verbindung mit verschiedenen Überlegungen und Planungen zur Überbauung der bisher als Parkplatz genutzten Fläche. So sprachen sich 2017 in einem Bürgerentscheid auf die Frage *„Sind Sie gegen eine Bebauung des Rathausplatzes nach dem Konzept... , bestehend aus Hotel, Veranstaltungsräumen, Gastronomie und Tiefgarage“* 75 % der Stimmen dagegen aus.

2018 wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Diese schlägt im Umsetzungsmodell eine getrennte Planung und Bau einer Tiefgarage (2-geschossig, ca. 106 Stellplätze) mit Zufahrt über die Hohegasse und eine oberirdische Bebauung eines „Stadthauses“ mit Geschäften und Wohnflächen durch einen Investor vor.

Die Bebauungsplan-Änderung soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. So werden die bestehende Grenze zwischen der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und dem Mischgebiet neu festgesetzt und auch die Abgrenzung des Mischgebietes zum „verkehrsberuhigten Bereich“ leicht verändert.

Im Bereich nördlich der Turmgasse war bisher Allgemeines Wohngebiet mit der Festlegung unterschiedlicher Traufhöhen festgesetzt. Entlang der denkmalgeschützten Stadtmauer im Norden waren bisher nur Nebengebäude zulässig.

Diese Regelung soll jetzt unter Beachtung der bestehenbleibenden max. zulässigen Firsthöhe entfallen, sodaß auch entlang der Stadtmauer eine Hauptnutzung möglich ist. Im Bereich der Turmgasse 9 (Flst.Nr. 43) wurde die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ in die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf – Einrichtung für Soziale Zwecke“ geändert. Auf dem Gelände betreibt die AWO eine Begegnungsstätte für Senioren.

Flächengegenüberstellung

	Bebauungsplan „Stadtkernsanierung Teilbereich 2“	Geplante Änderung
Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und „Rathaus“	4.318 m ²	5.198 m ²
Gemeinbedarfsfläche „soziale Zwecke“	0 m ²	591 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.276 m ²	1.685 m ²
Mischgebiet	1.625 m ²	916 m ²
Verkehrsfläche	2.047 m ²	1.876 m ²
Gesamt	10.266 m²	10.266 m²

Das Maß der baulichen Nutzung und die restlichen zeichnerischen Festsetzungen werden (mit Ausnahme der Festsetzung von Bäumen im verkehrsberuhigten Bereich) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stadtkernsanierung Teilbereich 2“ bleiben auch für den Änderungsbereich vollinhaltlich weiter bestehen und werden durch folgende Festsetzungen ergänzt:

- Zur besseren Gestaltung des Rathausvorplatzes soll die Grundflächenzahl im Mischgebiet für Nebenanlagen / Befestigte Flächen auf 1,0 erhöht werden.
- In der Gemeinbedarfsfläche „soziale Zwecke“ sollen auch untergeordnet Flächen für Verwaltung und Küche zulässig sein.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen weiterhin vollinhaltlich bestehen bleiben.

5. Verkehr und Lärmschutz

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde 2005 ein umfangreiches Schallschutzgutachten von Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen erstellt. Dieses sieht sowohl aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Bürgermeister-Lingg-Straße im Bereich der Flst.Nr. 41/1 – 44 als auch passiver Lärmschutz vor. Die Verkehrsmengen wurden 2005 nach Öffnung der Nord-Ost-Umgehung Leimen der L600 durch Zählung ermittelt und auf den Prognosezeitpunkt 2015 extrapoliert. Da die Bgmstr.-Lingg-Straße nicht mehr klassifiziert ist, liegen hierzu keine aktuellen Verkehrsmengen vor.

Im Bereich der jetzigen Änderung nördl. der Turmstraße wurde für den Punkt 1.4 (Turmgasse 7/9, Flst.Nr. 43) ein Beurteilungspegel L_r von 57,0 dB(A) tagsüber / 48,3 dB(A) nachts ermittelt. Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von 59,0 dB(A) bzw. 49,0 dB(A) waren in diesem Bereich durch aktiven Lärmschutz eingehalten, sodass auch durch den Wegfall der Festsetzung „nur Nebengebäude“ in diesem Bereich keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Die festgelegten passiven Lärmschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes „Stadtkernsanierung, Teilbereich 2“ wurden übernommen.

6. Altlasten

In diesem Bereich sind keine Altlasten aus dem abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren bekannt.

7. Umweltbericht

Aufgrund seiner Größe wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren ist von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:

Durch die Bebauungsplanänderung vergrößert sich das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche um ca. 10 %. Es werden daher keine negativen Veränderungen durch die Planung erwartet.

Schutzgut Grundwasser:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Arten und Biotope:

Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine Veränderung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Schutzgut Mensch:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ist keine Veränderungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine negativen Veränderungen.

8. Bodenordnung und Kosten

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits hergestellt. Die Fläche des Mischgebietes und der Gemeinbedarfsflächen sind alle im Eigentum der Stadt Leimen. Für die Durchführung der Planung im Bereich des Mischgebietes sind lediglich noch die bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen.

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

Nußloch, den 16.11.2020
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den
Der Oberbürgermeister