Stadt Leimen
Bebauungsplan „Bayermühle“

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bayermühle“ liegt am nordöstlichen Rand der vorhandenen Bebauung südlich der Heltenstraße und östlich der Panoramastraße. Es umfasst die beiden Flurstücke Nr. 4184/15 und 4184/16 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.270 m².

2. Rechtliche Verhältnisse

Die westlich angrenzende Bebauung und entlang der Panoramastraße liegt innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Täsch, Änderung I“. Dieser Plan wurde im Jahre 1977 rechtskräftig. Die südlich angrenzende Reihenhausbebauung „Bayermühle 2 – 8“ war bisher dem Aussenbereich zugeordnet.
Das Plangebiet war bisher nicht städtebaulich erfasst. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Frühere Planungen für eine Wohnbebauung scheiterten bisher aufgrund des erforderlichen Schallschutzes für die östlich angrenzende Sportschützenanlage. Hier wurden zwischenzeitlich vor Ort Schallschutzmaßnahmen vorgenommen (sh. Abs. 8. Lärmschutz Schützenverein).
Der Bebauungsplan sieht die Festlegung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen für eine Doppelhausbebauung vor. Insgesamt wird bei einer Hausbreite von 6,50 m die Bebauung mit 4 Doppelhäusern ermöglicht.
Die Geschosszahl wurde mit 2 Vollgeschossen, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung festgesetzt.
Das Plangebiet wird durch eine Wasserleitung der Stadtwerke Leimen durchschnitten. In diesem Bereich wurde ebenso wie in den Bereichen, in denen die Verdolung des Rösbaches in der Nähe der Grundstücksgrenze verläuft, ein Leitungsrecht von 3 m Breite definiert. Stellplätze und Carports sollen in diesem festgesetzten Bereich als „Garagenhof“ zulässig sein.
An der südlichen Grenze entlang des Flst.Nr. 4184/5 (Privatweg) und 4184 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Für den Bereich der Straße „Bayermühle“ (Flst.Nr. 4916/6) sollen nur Zufahrten für oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nach § 9 (1) 4 BauGB möglich sein und die Zufahrt für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) 22 BauGB ausgeschlossen werden.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen legen ferner die Höhenlage und die max. zulässige Traufhöhe fest.

Durch den Neubau der B535 wurde der Verkehr in der Heltenstrasse (früher L600) stark entlastet. Aufgrund der jetzt so geringen Verkehrsmengen wird im jetzigen Planungsstadium auf eine Quantifizierung des erforderlichen Lärmschutzes verzichtet, da durch die EnEV 2016 bereits in Bezug auf Fensterausbildung der Lärmpegelbereich II - III in vollem Umfang erreicht wird. Hinzu kommt, dass sich durch die Ausrichtung der Bebauung in Richtung Süden eine weitere Abschirmung des Strassenlärmpegels ergibt.

4. Örtliche Bauvorschriften

Für den Planbereich werden als Dachform Satteldach mit Angabe der Hauptfirstrichtung und einer Dachneigung von 20 – 40 Grad festgesetzt. Ferner enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben über Auffüllungen und Abgrabungen, Festlegungen über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, zu Einfriedigungen und die Festsetzung eines Pflanzgebotes.

Unter Bezugnahme von § 74 (2) 2 LBO werden je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze festgesetzt.

5. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

6. Altlasten

Etwa 50 m südlich befindet sich der Rand der Altablagerung „Täsch“ (AIC, Historische Erhebung von Altablagerungen, Stand 1989)

7. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange / Begrünung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Heltenstraße ist eine Hecke unter der Biotop-Nr. 166.182260025 auf Flst.Nr. 299/8 ausgewiesen.

Entlang des ca. 100 m östlich verlaufenden Waldrandes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2.26.048 (Bergstraße Süd).

8. Lärmschutz Schützenverein

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Schießanlage des Schützenvereins „Schützengesellschaft 1874 Leimen e.V.“ besteht eine erhebliche Konfliktsituation hinsichtlich der Lärmbelastung. So kommt die schalltechnische Untersuchung vom 14.09.2017 zu dem Schluss, dass ohne Lärmminderungsmaßnahmen an der 25 m Schießbahn an dem nächstgelegenen geplanten Wohnhaus während des Trainings der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von IRW_{Tag} = 55 dB(A) im Tagzeitraum sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen erheblich überschritten wird.

Am Schießstand wurden zwischenzeitlich bauliche Maßnahmen in Abstimmung mit dem IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwinungstechnik GmbH, Frankenthal durchgeführt, um die Lärmbelastung zu reduzieren.
Im Rahmen der abschließenden Untersuchung wurden Messungen an insgesamt 5 Meßpunkten im 1. OG und Dachgeschoss an der geplanten Bebauung mit Entfernungen zwischen 11 und 52 m zur Schießanlage durchgeführt. Betrachtet wurden werktags in den Abendstunden zwischen 19 und 21 Uhr und Sonntags zwischen 10 und 12 Uhr Trainingsschießen mit Kaliber .357 Magnum, Kaliber 9 x 19 mm und Kleinkaliberwaffen. Die ungünstigste Situtation für den Trainingsbetrieb ergibt sich an Werktagen. Die ermittelten Beruteilungspegel L_r ergaben Werte zwischen 51 und 55 dB(A).
Wettkämpfe sollen maximal 8 – 10 Mal jährlich stattfinden und können daher als „seltenes Ereignis“ im Sinne der TA Lärm eingestuft werden. Hierbei ergab sich ein Beurteilungspegel L_r von max. 60 dB(A). Der hierfür maßgebliche Immisssionsrichtwert von 70 dB(A) wird ebenfalls eingehalten.
Der jetzt vorliegende Prüfbericht Nr. 19.3.256 der Schalltechnischen Untersuchung des IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH vom 04.11.2019 kommt zu dem Schluss, dass die Umsetzung der Lärmminderungsmaßnahmen am stärksten betroffenen Punkt eine Pegelminderung um ca. 17 dB(A) im Vergleich zur Situation vor Umsetzung der Maßnahmen geführt hat.
Am maßgeblichen (am stärksten betroffenen) Immissionsort wird nun beim Trainingsbetrieb an Werktagen der Immissionsrichtwert beim Trainingsebtrieb an Werktagen eingehalten und bei den anderen Meßpunkten unterschritten. Beim Trainingsbetrieb an Sonntagen wird an allen Immissionsorten der Richtwert unterschritten.
An Wettkampftagen wird der Immissionsrichtwert nach 6.1 der TA Lärm an keinem der untersuchten Immissionsorte eingehalten. Die Anforderungen der TA Lärm bei „seltenen Ereignissen“ werden jedoch sicher eingehalten.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A). Nachts findet kein Schießbetrieb statt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist sicherzustellen, dass

- die zugrunde gelegten Schusszahlen der jeweiligen Kaliber nicht überschritten werden,
- nicht mit Kaliber .44 geschossen wird,
- während des Schießbetriebs die Fenster des Schützenhauses geschlossen sind und die Verbindungstüren zwischen Gastraum im Schützenhaus und Aufsichtsraum sowie zwischen Aufsichtsraum und den Schießbahnen geschlossen gehalten werden und
- die Fenster des an der Schießanlage angrenzenden Doppelhauses im Obergeschoss und im Dachgeschoss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_{w,p}$ = 38 dB(A) aufweisen (Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719).

Im Bebauungsplan wird für den entsprechenden Bereich in den Obergeschosse daher Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 vorgeschrieben.

9. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:
Durch die Änderung der Nutzung von bisheriger Wiese in Wohngebiet ist keine Beeinträchtigung der Umgebung in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Oberflächengewässer:
Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächengewässer wird durch die geplante Nutzung ausgeschlossen.

Schutzgut Grundwasser:
Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Schutzgut Klima:
Durch die Bebauungsplanänderung sind keine besonderen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope:
Im Rahmen der bisherigen Nutzung sind keine schützenswerten Arten und Biotope vorhanden. Der Bebauungsplan weist als Ersatz die Pflanzung von großkronigen Bäumen aus. Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine negative Veränderung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:
Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine besonderen Veränderungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Schutzgut Mensch:
Durch den Schützenverein werden die nach TA Lärm Immissionsrichtwerte nicht eingehalten. Durch die vorgesehenen schallabsorbierenden Maßnahmen am Schießstand ist für das Schutzgut Mensch auch an der bestehenden Bebauung eine Verbesserung zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:
Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen in solchem Maße, die einen naturrechtlichen Ausgleich erfordern. Für das Schutzgut Mensch ist eine Verbesserung zu erwarten.

10. Bodenordnung und Kosten

Eine erforderliche Bodenordnung kann als Fortführungsnachweis durchgeführt werden. Das Plangebiet ist durch die bestehende Infrastruktur bereits erschlossen.

Für die Stadt Leimen entstehen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.
Zwischen der Stadt Leimen und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 12.07.2018 geschlossen. Alle Kosten für die Verwirklichung dieser Bauvorhaben sind durch den Bauträger zu übernehmen, insbesonders für erforderliche Gutachten in Bezug auf Lärmschutz vor der Sportschützenanlage und die Herstellung der notwendigen Schallschutzumbauten /-Maßnahmen.

Nußloch, den 10.03.2020
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den 18. Mai 2020
Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN