Begründung

zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nord II, 1. Änderung und Neufassung“

Korrigierte Fassung der Begründung vom 04.03.2021, wie sie tatsächlich dem Gemeinderat bei seiner Sitzung am 15.07.2019 vorlag:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II, 1.Änderung und Neufassung“ liegt auf Gemarkung Leimen im Nordwesten. Begrenzt ist das Plangebiet durch die Rohrbacher Straße im Osten und der Seilbahn der HeidelbergCement AG, im Süden durch die Schwetzinger Straße und die Hamburger Straße und im Westen durch die Peter-Schuhmacher-Straße. Die Abgrenzung im Norden verläuft entlang des Zementwerkes. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 20,12 ha. Das Gelände ist nahezu eben und liegt zwischen ca. 108 und 110 ü. NN.

2. Rechtliche Verhältnisse

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II“ wurde am 16.02.1989 vom Gemeinderat der Stadt Leimen beschlossen. Der Bebauungsplan trat am 24.12.1992 in Kraft. Aus den Urteilen des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 16.10.2013 und des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 16.12.2014 ergibt sich, dass der Bebauungsplan wegen fehlgeschlagener schallschutztechnischer Festsetzungen – soweit keine Mischgebiete festgesetzt wurden - insgesamt unwirksam ist.

Um die Zielvorgaben der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich weiterhin zu regeln, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II, 1. Änderung und Neufassung“ beschlossen und zur Sicherung des Bestandes eine Veränderungssperre gemäß § 15 (1) BauGB i.V. mit § 4 GemO erlassen.

Der geltende Flächennutzungsplan 2015 / 2020 weist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ aus, im Bereich der Kreuzung Schwetzinger Straße / Stralsunder Ring mit „zentrenrelevanten großflächigen Handelseinrichtungen“.

3. Bestand

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich im Bereich nördlich des Stralsunder Ringes ist noch eine kleine Fläche nicht bebaut oder gewerblich genutzt.
Geprägt wird das Gewerbegebiet und die direkte Umgebung zum einen durch großflächige industrielle und gewerbliche Nutzungen (HeidelbergCement, Fertigbetonwerk, Spedition, Paketzentrum DHL), aber auch durch Supermärkte im Kreuzungsbereich „Schwetzinger Straße / Stralsunder Ring“. Die restlichen Flächen sind bestimmt durch mittelständische Unternehmen und kleineren Gewerbebetrieben, die z.T. in den 1990'er Jahren aus dem Ortsetter hierher verlagert wurden.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung; Planaufstellungsverfahren

Die Stadt Leimen muss aufgrund der oben erwähnten Urteile davon ausgehen, dass der Bebauungsplan unwirksam ist. Sie verfolgt die ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen jedoch nach wie vor, so dass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich ist. Im Hinblick auf die infolge des – unerkannt unwirksamen – Bebauungsplanes erfolgte Bebauung und die sich daraus ergebenden tatsächlichen Änderungen im Plangebiet wird ein ergänzendes Verfahren zur Heilung des ursprünglichen Plans für nicht ausreichend erachtet.

Im Vorfeld wurden hierzu ein schallschutztechnisches Gutachten von der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen zur Beurteilung des Gewerbelärms unter Berücksichtigung von Vorbelastungen erstellt, um schalltechnische Konfliktlösungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung aufzuzeigen. Bezüglich der einzuhaltenden Anforderungen in der hier betrachteten Wohnnachbarschaft ist davon auszugehen, dass die Planwerte als Gesamt-Gewerbelärm des Plangebietes und der Nachbargebiete die gemittelten Messwerte bzw. die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 44 dB(A) nicht überschreiten, zumal aufgrund der Gemengelage die Lärmbelastung für das Wohngebiet höher einzustufen ist und keine weitere Verschlechterung der Lärmsituation aus dem Plangebiet resultieren soll.

Im „Rahmenkonzept zur Einzelhandelsentwicklung im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim“ des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wird darauf hingewiesen, dass zur Erhaltung der bisherigen funktionalen Qualität des Ortskerns vermieden werden sollte, Konkurrenzangebote an der Peripherie entstehen zu lassen. Zukünftige Einzelhandelsansiedlungen sollten weiterhin in den Ortskern bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung integriert werden.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept 2010 der Stadt Leimen wurden die Rahmenbedingungen für die gezielte künftige Entwicklung im konkreten Bezug auf den Einzelhandel näher untersucht. Dieses Konzept sollte die aktuell vorherrschenden Strukturen und Rahmenbedingungen des Einzelhandels des Standortes Leimen darstellen und die Entwicklungspotentiale der Innenstadt als Schwerpunkt aufzeigen. Neben dem Fachthema Einzelhandel wurden die Entwicklungen des Verkehrs, des Tourismus, der Wohnflächen sowie städtische Maßnahmen berücksichtigt und in einen Gesamtzusammenhang gebracht.

Zur Steigerung der Attraktivität des Stadtkerns wurden Maßnahmen wie eine Optimierung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes, der Verbesserung des innerstädtischen ÖPNV-Angebotes und die innerstädtische Ortskernumfahrung und der Schaffung von zentralen verkehrsberuhigten Bereichen bereits umgesetzt bzw. stehen unmittelbar vor der Realisierung. Die Entwicklung der Zentrenbereiche wurde durch das Landessanierungsprogramm als städtebauliches Maßnahmenprogramm finanziell unterstützt und begleitet.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept kommt für den Stadtteil Leimen zu dem Schluss, dass eine restriktive Handhabung über die Festsetzung eines Ausschlusses von Einzelhandel in den sonstigen gewerblichen Lagen und Mischgebieten zu prüfen ist. Hier gibt das Konzept gebietsorientierte Zielkonzepte mit den entsprechenden Maßnahmen an.

Am Stralsunder Ring hat sich ein Marktstandort mit mehreren Märkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4700 m² entwickelt, der fast ausschließlich Sortimente der täglichen Bedarfsgüterversorgung führt. Als Ziel wird der Erhalt des Nahversorgungszentrums unter der Priorität der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einer deutlichen Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente zugunsten der Innenstadt und der Ortszentren genannt.

Übergeordnete Ziele sind u.a. die Stärkung der Innenstadt und Ortszentren durch den Ausbau und Ansiedlung von Einzelhandel, Sicherung und Erhalt der wohnortnahen Versorgung in den Wohnquartieren und Stadtteilen und eine gezielte Steuerung einer innerstadt- und nahversorgungsverträglichen Einzelhandelsentwicklung über ein Zentrenkonzept.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2010 wurde dieses Konzept zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Vorbereitung zur Umsetzung der Maßnahmenplanung zu treffen und die Festsetzungen der Bebauungspläne über Gewerbegebiete und Randlagen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel zu prüfen und ggf. den Festlegungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes anzupassen.

In Anlehnung an den Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg soll aus den o.g. städtebaulichen Belangen eine nach § 9 BauNVO zulässige Einzelhandelsnutzung und Verbrauchermärkte in den Industriegebieten bezugnehmend auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Die Anpassungspflicht ergibt sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept 2010 werden unter der „Sortimentsliste Leimen“ überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels genannt. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden diese Sortimente gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung soll diese Sortimentliste für den Bereich des Industriegebietes festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Zum einen wird mit dem Bebauungsplan nur ein – bislang unerkannt unwirksamer – Bauleitplan entsprechend den seither eingetretenen Änderungen unter Berücksichtigung der zu lösenden Konflikte wirksam gemacht. Zum anderen ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet bebaut ist bzw., soweit eine kleine Teilfläche noch nicht bebaut ist, diese nach § 34 BauBG bebaubar ist. Der Zulässigkeitsmaßstab, wie er sich aus der Umgebungsbebauung ergibt, wird dabei nicht wesentlich verändert. Das Bauvorhaben ermöglicht keine Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig machen würden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

4. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung – Neufassung werden folgende Maßnahmen zeichnerisch und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen bzw. im Vergleich zum Bebauungsplan von 1992 geändert:

- Die bisherige Nutzung „Sondergebiet“ westlich der Straße „In der Warthütte“ wurde entsprechend der mittlerweile tatsächlich vorhandenen Nutzung in Gewerbegebiet geändert.
- Das Mischgebiet entlang der Zementwerkstraße wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
- Im zeichnerischen Teil wurden der Kreisel in der Schwetzinger Straße übernommen.
- Die geänderte Fußwegführung entlang der Seilbahn zwischen der Straße „In der Warthütte“ und dem Stralsunder Ring wurde in Verbindung mit einer geringfügigen Änderung des Baufensters übernommen.
- Die Zulässigkeit von Wohnungen in den Gewerbegebieten wurde neu geregelt.
- Im Industriegebiet wurden entsprechend dem Zentren- und Nahversorgungskonzept 2010 der Stadt Leimen Nutzungen ausgeschlossen.
- Neuregelung für Flächen für Stellplätze entlang der Straßenbegrenzungslinie
- Neuregelungen bei den Pflanzgeboten.
- Die zulässigen Schallemissionen wurden komplett nach neuesten rechtlichen Vorgaben überarbeitet und neu festgesetzt (sh. hierzu auch „5. Lärmschutz“)
- Die Hinweise wurden in Bezug auf Altlasten ergänzt.
- Die max. zulässigen Gebäudehöhen wurden im Gewerbegebiet und im bisherigen Sondergebiet unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung angepasst und neu geregelt.
- Zur Minimierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen, die wasserdurchlässig hergestellt werden, nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen. Aus dem gleichen Grund können extensive Dachbegrünungen auf die anrechenbare Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO angerechnet werden.
- Im Plangebiet haben einige Einzelhandelsunternehmen die Schwelle zur Großflächigkeit und zugleich auch die Schwelle der Geschossfläche von 1.200 m² überschritten, ab der negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S.2 BauNVO vermutet werden. Nach Abwägung aller Gesichtspunkte wird gleichwohl auf eine Festsetzung zum sogenannten „erweiterten Bestandsschutz“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet. Insbesondere lässt sich die Stadt dabei von der Überlegung leiten, dass auch im Nachhinein nicht mehr erklärbar ist, weshalb trotz Annahme der Wirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes Baugenehmigungen erteilt wurden, die diese Grenze überschritten haben. Die Stadt sieht jedenfalls keine Veranlassung dafür, außer dem „normalen“ Bestandsschutz, der aus den erteilten Genehmigungen herrührt, Weiteres zu tun, um für diese Betriebe auch künftige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu ermöglichen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II“ wurden in Bezug auf die Dachform, der Dachneigung und der Dachgestaltung, ebenso wie Festsetzungen über die Gestaltung und Zulässigkeit von Einfriedigungen ersatzlos gestrichen.

5. Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen der Gewerbelärm des Plangebietes und der Nachbarflächen als Vorbelastung des Gesamtgewerbelärms differenziert nach der jetzigen Nutzung für die maßgebliche Nachbarschaft im Süden, Osten und Norden ermittelt. Durch ergänzende Lärmmessungen vor Ort wurden diese überprüft und angepasst.

Für die Teilflächen des Plangebietes wurden nach DIN 45691 die Emissionskontingente L_{EK} so iterativ ausgelegt und bestimmt, dass an den hier maßgeblichen Immissionspunkten (O-03 und S-02) der messtechnisch ermittelte Gesamt-Immissionswert unter Berücksichtigung der Vorbelastung der Nachbargebiete eingehalten wurde. Das Emissionskontingent L_{EK} ist dabei das logarithmische Maß der im Mittel je m² abgestrahlten Schallleistung.
Da im vorliegenden Fall die Immissionsbereiche unterschiedlich weit entfernt von den jeweiligen Teilflächen und unterschiedliche Gebietsnutzungen vorhanden sind, wurden die sich ergebenden Emissionskontingente L_{EK} für die Teilflächen unterschiedlich hoch angesetzt.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten hierzu für die unterschiedlichen Teilflächen zulässige Schallemissionskontingente für tags und nachts.
Ziel war dabei, die ursprüngliche Intension des Bebauungsplanes von 1992 zum Schallschutz aufrecht zu erhalten und einen ausreichenden Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu erreichen, gleichzeitig jedoch dem Gebot der Konfliktbewältigung durch eine gerechte Lastenverteilung zu entsprechen und dabei zu berücksichtigen, dass die störende Vorbelastung weitgehend von Nachbargebieten verursacht wird.

Die Vorbelastung der Nachbarflächen des Plangebietes wurde ebenfalls nach DIN 45691 neu kontingentiert und auf die Messergebnisse der Immissionspunkte O-03 und S-02 referenziert.
Beim Vergleich der ermittelten Gesamtpegel mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm wurde festgestellt, dass tags in der nördlichen, östlichen und südlichen Nachbarschaft, bis auf das Allgemeine Wohngebiet im Osten, die schalltechnischen Anforderungen im Wesentlichen eingehalten sind. Immissionsrelevant und verantwortlich für die IRW-Überschreitung von bis zu 3 dB(A) im Osten des Plangebietes (O-01 – O-04) ist vor allem die Transportseilbahn des Zementwerkes.
In der nördlichen Nachbarschaft des Plangebietes sind nach TA Lärm Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte von bis zu 5 dB vorhanden, während in den östlichen und südlichen Wohngebieten die Immissionsrichtwertüberschreitungen nachts bis zu 4 dB betragen.

6. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange / Begrünung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im weiteren Umfeld um das Gebiet sind keine naturrechtlichen Festsetzungen wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

7. Umweltverträglichkeit, Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauG, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von Angaben nach § 3 (2) 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) 3 und § 10 (4) BauGB ist nach § 13 (3) BauGB abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Da das Baugebiet vollständig erschlossen und (nahezu) vollständig bebaut ist, sind für die Schutzgüter „Boden“, „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“, „Klima“, „Arten und Biotope“ und „Landschaftsbild und Erholung“ keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Tatsächlich ermöglicht der Bebauungsplan nur eine weitere Bebauung in einem kleinen Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 6176 und 6177, südlich des Betriebs von HeidelbergCement, östlich des DHL-Logistikzentrums und nordwestlich des Stralsunder Rings. Diese kleine Teilfläche ist bereits jetzt nach § 34 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan ermöglicht keine darüber hinausgehende Bebauung, sondern regelt nur die dort ohnehin bereits jetzt zulässige Bebauung. Entsprechend der Vorgabe des § 1 a Abs. 3 S.6 BauGB ist ein Eingriffsausgleich soweit nicht erforderlich, wie Eingriffe bereits vor der zu treffenden, planerischen Entscheidung zulässig waren. Da weitergehende Eingriffe als solche, die bereits nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht ermöglicht werden, erübrigen sich weitere Betrachtungen zu umweltrelevanten Belangen.

8. Bodenordnung und Kosten

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine Maßnahmen für eine Bodenordnung.

Die Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. Es entstehen hierfür keine weiteren Kosten.

9. Ergänzung der Begründung:

1. Aufgrund der Berufungszulassungsentscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg im Verfahren 3 S 2158/18 geht die Stadt Leimen davon aus, dass die schalltechnische Kontingentierung, wie sie sich in den Ziffern 1.7.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan findet, sowohl für die dort festgesetzten Gewerbegebiete wie auch für die Industriegebiete bislang nicht wirksam ist, weil sie die von § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO eingeräumten Möglichkeiten sowohl der gebietsinternen Gliederung wie auch der gebietsübergreifenden Gliederung überschreitet. Die gebietsinterne Gliederung scheitert nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (unter Bezugnahme einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 – Az.: 4 CN 7.16) daran, dass im Plangebiet keine nichtkontingentierten Bereiche für das Industriegebiet und das Gewerbegebiet verbleiben. Ein ausreichender Wille für eine plangebietsübergreifende Möglichkeit, wie nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO vorgesehen, scheitert daran, dass ein entsprechender planerischer Wille bislang nicht erkennbar ist.

Entsprechend stellt die Stadt Leimen dadurch, dass sie die nachfolgenden Erwägungen ausdrücklich zum ergänzenden Bestandteil der Begründung zum genannten Bebauungsplan macht, klar, dass sie eine plangebietsübergreifende Gliederung im Blick hat bzw. eine solche in den Blick nimmt:

Diesbezüglich verweist die Stadt Leimen darauf, dass im an das Plangebiet angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord III, 2. Teilabschnitt, Teilbereich 1" (in der Fassung der 1. Änderung) vom 11.02.2000 ein Industriegebiet festgesetzt ist, das schalltechnisch keinerlei Kontingentierung erfährt. Insofern stellt sie klar, dass die schalltechnische Kontingentierung im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord II, 1. Änderung und Neufassung" vom 20.05.2016 dem Ziel der planübergreifenden Gliederung durch Schallkontingentierung dient.

Sie stellt ferner fest, dass sie im Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Süd und Kleintierzuchtanlage“ vom 25.07.1997 Gewerbegebiete festgesetzt hat, die ebenfalls keine schalltechnische Kontingentierung erfahren. Auch insofern stellt sie klar, dass sie mit ihrer schalltechnischen Kontingentierung im hiesigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord II, 1. Änderung und Neufassung auch für den Bereich der Gewerbegebiete eine planübergreifende Gliederung erfolgt.

2. Im Hinblick auf die im Rahmen des oben genannten Gerichtsverfahrens zutage getretene Rüge, erhoben von der Firma Lidl für den eigenen Markt, zugleich aber auch für andere Einzelhandelsbetriebe sowohl im Gewerbegebiet wie auch – betreffend den toom-Markt – im Industriegebiet, stellt der Gemeinderat nochmals ausdrücklich klar, dass ihm bekannt ist, dass der Verzicht auf Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht nur dazu führt, dass keine Erweiterungen erfolgen können, sondern dass damit auch alle anderen in der genannten Regelung genannten Formen baurechtlich relevanter Vorgänge, wie etwa Änderungen, Erneuerungen, Umnutzungen o. ä. künftig nicht erfolgen können, so dass die genannten Betriebe auf den reinen "normalen" Bestandsschutz, resultierend aus den erteilten Baugenehmigungen und den diese verwirklichenden Bauvorhaben, reduziert sind. Im Hinblick darauf, dass der ursprüngliche Bebauungsplan an einem nur unerkannten Fehler litt und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nie gewünscht war, hält der Gemeinderat hieran auch unter Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer fest.

Für den toom-Markt der nicht großflächig ist, aber im Industriegebiet liegt, gilt dies ebenso. Der Gemeinderat hält es jedoch auch hier für angemessen, den toom-Markt auf den bloßen „normalen“ Bestandsschutz zu verweisen. Dies ist Folge einer stets möglichen Bebauungsplanänderung. Nach Prüfung sieht er – auch unter Berücksichtigung des (unterstellten – der Eigentümer hat sich im Planaufstellungsverfahren nicht gemeldet) Interesses des Grundstückseigentümers an der Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine Veranlassung, etwa dem toom-Markt weitergehende Rechte durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO einzuräumen. Der Gemeinderat stellt klar, dass die diesbezügliche Festsetzung für das Industriegebiet und der Verzicht auf erweiterten Bestandschutz dort unabhängig von seinen Überlegungen bezüglich der Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet und dem Verzicht auf den erweiterten Bestandsschutz dort erfolgen.

Schließlich bleibt der Gemeinderat bei seinem Verzicht auf Festsetzungen zur Regelung der Störfallproblematik. Er hält – nachdem mittlerweile geklärt ist, dass die Störfallproblematik auch

auf der genehmigungsrechtlichen Ebene zu prüfen ist – die Konfliktlösung dort für besser geeignet, insbesondere im Hinblick auf die bereits jetzt bestehende, komplizierte Gemengelage als durch abstrakte planungsrechtliche Festsetzungen.

Der Gemeinderat der Stadt Leimen beschließt den Bebauungsplan Nord II, 1. Änderung und Neufassung mit seinen bisherigen Bestandteilen und der ergänzten Begründung neu als Satzung.

Nußloch, den 04.03.2021
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den 04.03.2021

Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN