Begründung

zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Süd, Änderung IV, Neufassung“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd, Änderung IV, Neufassung“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd, Änderung III“.
Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemarkung Leimen. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die Tinqueux-Allee, im Westen durch die St.Ilgener Straße und im Osten durch die Senefelder Straße.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd" wurde am 09.07.1982 rechtskräftig. Die bisher durchgeführten Änderungen berücksichtigten verschiedene Änderungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen. Maßgebliche BauNVO blieb jeweils die BauNVO 1977.

3. Bestand

Der Bereich des Bebauungsplanes ist vollständig mit Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden und untergeordnet einer Wohnbebauung bebaut. Im Verlauf der Tinqueux-Allee ist ein Mischgebiet ausgewiesen, auf dem eine Büro- und Wohnbebauung verwirklicht wurde.

4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 54.000 m².

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 (überbaubaren) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien 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 (Vorprüfung des Einzelfalls).
In Anlage 1 zur Begründung wurde die Abwägung durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Schluß, dass nicht mit nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) Satz 4

BauGB zu rechnen ist. Eine Erforderlichkeit zur Durchführung einer UBVP wird anhand der Merkmale und Kriterien nicht festgestellt.

5. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Grundtenor des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd" war, die Ausweisung von Gewerbeflächen im Besonderen für die ortsansässigen mittelständigen Betriebe, um rechtzeitig Möglichkeiten für Auslagerungen der Standorte aus dem Ortsbereich und für Erweiterungen Flächen bereit zu stellen. Daneben sollte auch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben gefördert werden.
Der rechtskräftige Bebauungsplan weist bisher Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO aus. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. In der Änderung III wurden diese Nutzungen als Ausnahme zugelassen.

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 eine gezielte künftige Entwicklung im konkreten Bezug auf den Einzelhandel näher untersucht. Dieses Konzept soll die aktuell vorherrschenden Strukturen und Rahmenbedingungen des Einzelhandels des Standortes Leimen darstellen und die Entwicklungspotentiale der Innenstadt als Schwerpunkt aufzeigen. Neben dem Facht hema Einzelhandel wurden die Entwicklungen des Verkehrs, des Tourismus, der Wohnflächen sowie städtische Maßnahmen berücksichtigt und in einen Gesamtzusammenhang gebracht.

Der Einzelhandel in Leimen hat in den zurückliegenden Jahren spürbare Funktionsverluste hinnehmen müssen, sowohl in der Innenstadt als auch in den Stadtteilzentren St. Ilgen und Gauangelloch. Die Situation in Leimen wird insbesondere durch die starke Konkurrenzlage der in unmittelbarer Nachbarschaft zu Leimen mit gut ausgebautem Facheinzelhandel verstärkt. Angesichts dieser Entwicklungen, die sich bereits seit den 70er Jahren abzeichneten, hat die Stadt Leimen bewusst einen sehr restriktiven Weg bei der Ausweisung eigener großflächiger Standorte beschritten. Lediglich am Stralsunder Ring besteht eine Einzelhandelskonzentration mit täglichen Bedarfsgütern, allerdings von Betrieben unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Großflächige Fachmarktkonzepte wurden bislang bewusst verhindert.
Dennoch ist in der Innenstadt der Facheinzelhandel im Rückzug begriffen. Die Ursachen für diese Situation ist neben der regionalen Konkurrenz auch in den städtebaulichen und verkehrlichen Defiziten zu sehen. Mit der Ortsumgehung der L 600 ergaben sich neben spürbaren Entlastungen der Verkehrsmengen in der Innenstadt jetzt auch Entwicklungspotentiale für die verkehrliche Neuordnung des Stadtkerns und einer Steigerung der Attraktivität des Zentrums.

Von den gesamten Verkaufsflächen für die Bereiche „Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege" in der Gesamtstadt Leimen liegen nur ein Drittel in der Innenstadt und ist im Vergleich zu anderen Unter- und Mittelzentren als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Branchen des zentrenrelevanten Facheinzelhandels sind in der Innenstadt nur marginal vertreten. Deutlich wird dies bei Schuhen und Lederwaren, Haushalt, Glas und Porzellan sowie der gesamten Elektronikparte.

Zur Steigerung der Attraktivität des Stadtkerns wurden Maßnahmen wie eine Optimierung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes für Kurz- und Dauerparker, die Neuordnung von öffentlichen Parkplätzen und die Installation eines Parkleitinformationssystems, aber auch eine Verbesserung des innerstädtischen ÖPNV-Angebotes bereits umgesetzt bzw. sind in Planung. Durch die innerstädtische Ortskernumfahrung und der Schaffung von zentralen verkehrsberuhigten Bereichen ergeben sich jetzt erstmalig die Chancen für eine grundlegende Neuordnung und Aufwertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in den traditionellen Innenstadtlagen. In Leimen wird die Entwicklung der Zentrenbereiche durch das Landessanierungsprogramm als städtebauliches Maßnahmenprogramm finanziell unterstützt und begleitet.

Die Innenstadt hat erste Priorität bei Ansiedlungsanfragen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Ziel ist es, Standorte für zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie nahversorgungsrelevante Sortimente ohne Verkaufsflächenbegrenzung im Bereich des näheren Stadtzentrums auszuweisen.
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. Hierzu gibt das Zentren- und Nahversorgungskonzept gebietsorientierte Zielkonzepte mit den entsprechenden Maßnahmen an. Konkret wird beispielhaft für die Belebung der Innenstadt ein zentraler Frequenzbringer mit unmittelbaren Synergien zum innerstädtischen Facheinzelhandel westlich des Kurpfalzzentrums als Fachmarktzentrum mit zentrumsrelevanten Marktsegment in den Bereichen „Lebensmittel, Textil, Schuhe, Sport und Drogerie" vorgeschlagen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2010 wurde dieses Konzept zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Vorbereitungen 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 § 8 Abs. 1 BauNVO zulässige Einzelhandelsnutzung und Verbrauchermärkte bezugnehmend auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Die Anpassungspflicht ergibt sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bebauungsplänen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept 2010 werden unter der „Sortimentsliste Leimen" überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels genannt. In

den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden diese Sortimente gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

Auf Flst.Nr. 5919 (Gutenbergstraße 1) soll aus Gründen des Bestandsschutzes der Betrieb eines Getränkehandels einschl. Randbereichen wie der Verkauf von Delikatessen und Probeverkostung zur Komplettierung des Sortimentes zulässig bleiben.
Ebenso soll auf dem Flst.Nr. 5920 /Tinqueux-Allee 27) aus Gründen des Bestandsschutzes der Betrieb einer Videothek einschließlich Verkauf von Video- und Tonträgern weiterhin zulässig sein.

Die zeichnerischen Festsetzungen der Änderung II wurden vollinhaltlich mit folgenden Änderungen übernommen:

- Der Baumbestand entlang der St.Ilgener Straße und an der Südseite der Tinqueux-Allee wird als Bestand übernommen,
- die Grünfläche entlang der Tinqueux-Allee wird entsprechend dem jetzigen Bestand angepasst,
- Das Baufenster entlang der südl. Bebauungsplan-Grenze wird im Bereich zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II" bis an die Grenze geführt. Dadurch entfällt teilweise das vorhandene Pflanzgebot,
- Die im Bereich des geplanten Kreisels zum Gewerbegebiet Süd II geplanten Verkehrsführungen werden übernommen,
- Die Fläche „Tiefgarage" im Mischgebiet wird dem Bestand angepasst.

In der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 09.11.2012 ist der Bereich Kolpingstraße/Senefelder Straße und südlich der Kolpingstraße als Überflutungsfläche HQ_{100} dargestellt. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen erhalten einen entsprechenden Hinweis.

6. Maßnahmen zur Planungssicherung

Zur Sicherung dieser Städtebaulichen Absichten ist es erforderlich, eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 14 und 16 BauGB als Satzung zu beschließen.

7. Bodenordnung und Kosten

Die Bodenordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist abgeschlossen.

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

Nußloch, den 19.11.2015
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den 14.01.2016

Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN