

BEGRÜNDUNG

Allgemeines

Der Bebauungsplan „Kurpfalzzentrum (ehemaliges HSB-Gelände)“ wurde am 14.07.1983 durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.

Das Plangebiet liegt in einer Randlage zum historischen Stadtkern und gehört in seiner gesamten Fläche zum förmlich festgestellten Sanierungsgebiet. Wichtiges Ziel war, mit entsprechenden Festsetzungen zur Steigerung der Zentralität der Stadtmitte beizutragen.

Zu berücksichtigen waren Zielkonflikte zwischen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und der ebenfalls in diesem Gebiet angestrebten Wohnnutzung innerhalb eines Komplexes selbst sowie in dem vorhandenen Altbaubestand in der Römerstraße.

In dieser Planung wurde der Bereich als Kerngebiet (GRZ 0,9; GFZ 2,2; IV+D bzw. III+D) ausgewiesen. Im besonderen waren „Vergnügungsstätten“ im Abschnitt 1.1.1 der „Schriftlichen Festsetzungen“ unter Bezugnahme von § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig 1985) wurden Spielhallen im Erdgeschoss, soweit sie unmittelbar an die L 594 angrenzen und von dort zugänglich sind, unter Bezug auf § 1 (5) BauNVO als Ausnahme zugelassen.

Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit dem Gesichtspunkt als Planungsziel, den Einzelhandel im Ortskern verstärkt zu fördern, soll die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffene Regelung ersatzlos gestrichen werden.

Für den Bebauungsplan wird die BauNVO 1990 maßgebend. Um jedoch die früher geltenden Regelungen bzgl. der Anrechenbarkeit der Grundfläche weiterhin bestehen zu lassen, soll bezugnehmend auf § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO folgendes gelten:

- Terrassen und Balkone, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind als Ausnahme gem. § 16 (6) BauNVO nicht in die Ermittlung der Grundfläche mit einzubeziehen (entsprechend § 19 (4) BauNVO 1977).
 - Die Höchstgrenze der GRZ von 0,8 nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO entfällt.
-

Die übrigen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurfalzzentrum (ehem. HSB-Gelände)“ bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren als Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Erschließung und Kosten

Das Baugebiet ist bereits komplett erschlossen. Durch die Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Leimen keine weiteren Kosten.

Nußloch, den 25.09.2007

Leimen, den

Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Der Oberbürgermeister
