Stadtkernsanierung Leimen

Bebauungsplan " Kurpfalzzentrum
(ehemaliges HSB-Gelände)"

B e g r ü n d u n g

---

1. Vorgeschichte zum Verfahren

Der innerhalb der mittelalterlichen Befestigung gelegene Stadtkern kann seine Funktion als Mittelpunkt der Stadt Leimen mit über 17.000 Einwohnern nicht mehr erfüllen.
Von dieser Erkenntnis geleitet, befassen sich Gemeinderat und Verwaltung bereits seit den 60iger Jahren mit Überlegungen zu Sanierung des historischen Stadtkerns.
1970 wurde für den gesamten Stadtkern eine Veränderungssperre und das Vorkaufsrecht der Gemeinde als Satzung beschlossen.
In den folgenden Jahren (insbesondere 1973) wurden die Sanierungsbestrebungen mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen (§§ 3 und 4 StBauFG) fortgesetzt.

Die zügige Realisierung der Sanierung und Revitalisierung des historischen Stadtkerns wurde dann durch das Vorschaltgesetz zur Gemeindereform, deren Nachwirkungen sich bis 1976 hinzogen, verzögert.
Aufbauend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 26. Oktober 1978 vom Gemeinderat der Stadt Leimen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern Leimen" als Satzung beschlossen.
Daraufhin wurde das "Atelier für Architektur und Städtebau" Oertel beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan auszuarbeiten und die vorliegenden Verkehrsvarianten zur Verlegung der L 600 unter besonderer Berücksichtigung stadtgestalterischer und denkmalpflegerischer Belange zu bewerten.
Das Gestaltungskonzept des Rahmenplans und die Ergebnisse der Trassenbewertung bilden nun die Basis für die nach § 10 StBauFG zu erstellenden Bebauungspläne.

2. Untersuchungsergebnisse

2.1 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, daß im Stadtkern Leimens die typische sozio-ökonomischen Merkmale absinkender Gebiete anzutreffen sind, daß bezüglich der baulichen Substanz und der sanitären Ausstattung der Gebäude erhebliche Mißstände vorliegen, daß aber die städtebaulich-funktionalen Mängel überwiegen.
Diese Mängel lassen sich nicht durch einzelne Instandsetzungsarbeiten oder Objektmodernisierungen beseitigen, sondern erfordern eine grundlegende Neuordnung des gesamten Ortskerns, zumal eine kontinuierliche Regenerierung mit der Zielrichtung auf ein zeitgemäßes Wohnung und Einkaufen bisher an der gegebenen zersplitterten Grundstücksparzellierung scheiterte.
Ziel der Sanierung muß es deshalb sein, den Stadtkern zu regenerieren - respektive zu revitalisieren - und damit seine ideellen und substantiellen Werte als gemeinschaftliche Mitte zu pflegen und nicht zuletzt auch seine zentralörtlichen Funktionen zu verbessern.

Wichtigstes Ziel der Stadtkernsanierung ist die Steigerung der Zentralität des Stadtkerns. Sie ergibt sich zudem aus dem Flächennutzungsplan und den Zielsetzungen der Gemeindereform, aus den neuen zentralen Aufgaben, die auf den Stadtkern zugekommen sind, die er in seinem heutigen Zustand nicht erfüllen kann.
Obwohl die vorbereitenden Untersuchungen bereits 8 Jahre zurückliegen, haben die damals getroffenen Aussagen hinsichtlich der Sanierungsbedürftigkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen auch heute noch Gültigkeit.
Dies haben die Gepräche gezeigt, die in jüngster Zeit mit den Beteiligten geführt worden sind.

2.2 Gewerbegutachten

Nach dem Gutachten der Betriebswirtschaftlichen Beratungsstelle Einzelhandel Baden GmbH (BBE) zur Struktur des Einzelhandels der Stadt Leimen vom 23.7.1981 besteht in der Kernstadt Leimen folgender Flächenbedarf für Einzelhandelsgeschäfte:

Eigenentwicklungsbedraf	1.500 qm
Zusatzbedarf durch Erhöhung der Bindungsquote	1.700 qm
Ladenflächenbedarf insgesamt	3.200 qm

Folgende Branchen sollten nach dem Einzelhandelsgutachten noch angesiedelt werden:

1. Etablierung eines Filialisten mit Trockensortiment (Aldi)
2. Kleines Reformhaus und eine Reformwarenabteilung
3. Abteilungsbildung bei Schreibwarengeschäften
4. Sortimentsbuchhandlung
5. Jeans-Shop
6. Kinderbekleidungsbereich
7. HAKA-Bereich und DOB
8. Handarbeiten/Wolle und Stoffe/Reste
9. Schuhfachgeschäft
10. Lederwarengeschäft
11. Sortimentsbereiche Betten und Hauswäsche
12. Bereich Musik/Schallplatten
13. Photobranche
14. Wohnbedarf/Möbel/Antiquitäten
15. Erweiterung des Flächenangebotes im Bereich Farben/Tapeten/Bodenbeläge
16. Errichtung eines Kleinkaufhauses

Dieser Flächenbedarf soll insbesondere durch die Schaffung von zusätzlichen Einzelhandelsverkaufsflächen auf dem HSB-Gelände realisiert werden.

3. Bedarfsermittlung - Flächennutzungsplan

Wegen der Bedarfsermittlung aus dem Gewerbeflächenbereich wird auf das Gewerbegutachten vom 23.7.1982 (vgl. Ziff. 2.2) verwiesen. Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus dem Ersatzbedarf, bedingt durch Abbruch, Wegfall von Wohneinheiten in Folge von Sanierungsmaßnahmen des Stadtkerns. Allein für den Stadtkern Leimen ergibt sich hier ein Ersatzbedarf von mind. 150 Wohneinheiten.

4. Städtebauliches Konzept für das ehemalige "HSB-Gelände"

4.1 Zielkonzept

Ursachen wie Wirkungen der Stadterneuerung umfassen dominant soziale und wirtschaftliche Vorgänge. Die Stadterneuerungsplanung, die sich gleichzeitig als Stadtentwicklungsplanung versteht, darf sich deshalb nicht nur auf bauliche Aspekte beschränken, sondern muß sich auf das Gesamtsystem überalteter, funktionsschwacher und in ihrer Struktur gefährdeter Stadtteile beziehen.
Leitziel der Sanierungsplanung im Bereich des ehemaligen HSB-Gelände ist, die Zentralität des historischen Stadtkerns so zu steigern, daß erst eine Funktion als sozialer Mittelpunk als Kommunikation und Identifikationsbereich sowie als zentraler Einkaufs- und Wohnbereich wieder gerecht werden kann.
Neben diesen Leitzielen lassen sich noch folgende Sachziele nennen:

o Soziale Ziele
-homogene Bevölkerungsstruktur durch Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für alte Menschen und junge Familien mit Kindern.
-Verbesserung der Kommunikationsmöglichkeiten
o Globale Ziele
-menschliche Gestaltung des Wohnumfeldes
-Abwehr der Stadtkernverödung
-maßstäbliche Einpassung des Neubaus in die vorhandene Baustruktur

o Verkehrliche Ziele
-Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
-Steigerung der Fußgängerfreundlichkeit
-Neuordnung des ruhenden Verkehrs

o Wirtschaftliche Ziele
-Steigerung der Zentralität des Ortskerns
-Zurückgewinnung des Stadtkerns als dominanten Einkaufsstandort
-Reduzierung des Kaufkraftabflusses
-Schaffung eines attraktiven Kaufumfeldes

4.2 Plangebiet

Das ehemalige HSB-Gelände liegt im Kreuzungsbereich der innerörtlichen Verkehrsader St. Ilgen - Leimen - Gauangelloch und mit seiner gesamten Fläche im förmlich festgestellten Sanierungsbereich. Das Grundstück befindet sich in einer Randlage zum historischen Ortskern und grenzt an den Sanierungsbereich I an.

Für diesen Standort gab es in den vergangenen Jahrzehnten keine städtebaulichen Überlegungen. Das derzeitige Erscheinungsbild ist daher für Besucher und Durchreisende ebenso wie für die Bewohner unerfreulich und unzumutbar.

In das Plangebiet wurden außerdem die an das HSB-Gelände angrenzenden Straßen, die Römerstraße, die L 600 und die L 594 einbezogen.

4.3 Nutzungskonzept

4.3.1 Art der Nutzung

Die Reduzierung des Kaufkraftabflusses aus der Stadt Leimen kann langfristig nur erreicht werden, wenn die Zentralität des Ortskerns durch ein breit gefächertes Branchenspektrum mit einem attraktiven und vielfältigen Warenangebot gesteigert wird.
Das erforderliche Branchenspektrum kann jedoch nur erreicht werden, wenn die Erdgeschoßzone der Geschäftsnutzung zugeführt wird. Daß die Intentionen dieser Planung verwirklicht werden können, zeigt das große Interesse, da von den Gewerbetreibenden einer solchen Kernzone entgegengebracht wird.
Das gesamte Plangebiet wird deshalb als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen im Erdgeschoß vorgesehen:

-Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen, periodischen und speziellen Bedarf

-Private Dienstleistungsbetriebe

Wohnungen sind im Erdgeschoß nicht zugelassen.
In den Obergeschossen bzw. Dachgeschossen ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen.
In den Obergeschossen können jedoch auch Arzt- und Anwaltspraxen sowie sonstige Büroetagen eingerichtet werden.
Ausgeschlossen werden:
Wegen des angestrebten hohen Anteils an Wohnungen sollen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Sexshops als Einzelhandelsgeschäfte und Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung richtet sich bei Grundstücken mit vollständiger Überbauung nach den in § 17 BauNVO für Kerngebiete geltenden Höchstwerten.

4.4 Gestaltungskonzept

Die städtebauliche Entwicklung auf den ehemaligen HSB-Gelände war in den vergangenen Jahrzehnten nicht vorgeplant und demzufolge nicht besonders glücklich.

o Zwischen dem HSB-Gelände und dem Autohaus Wagner befand sich noch bis zu dem damaligen Neubau der B 3 in Richtung Nußloch ein Bauernhof (Anwesen Rehm). Der Besucher und der Durchreisende gelangte zwangsläufig über das Rathaus bzw. über die Nußlocher Straße in den Ortskern.

o Mit dem "Straßendurchbruch" stand der Besucher an der Kreuzung Rathausstraße/St. Ilgener Straße zwar unmittelbar im Kernbereich und nach Überschreitung dieser Linie in Richtung Nußloch aber auch schon wieder außerhalb Leimens.

Zur Erreichung der angestrebten Ziele, die Bedeutung des historischen Stadtkerns als Geschäfts-, Wohn- und Kommunikationsstandort zu steigern, ist eine größtmögliche Verdichtung anzustreben.

Eine sich maßstäblich einfügende städtebauliche Dominante muß im Bereich des ehemaligen HSB-Geländes eine Lücke der "Skyline" schließen.

Für den Besucher, den Durchreisenden, aber insbesondere dem einheimischen Bürger müssen sich neue interessante Aspekte eröffnen und ebenso zum Verweilen einladen wie Orientierungshilfe sein.

Es wurde deshalb eine geschlossene Bauweise (mit II-IV+D Geschossen) festgesetzt.

Die Bildung einer Fußgängerverbindung von der Bürgermeister-Weidemaier-Straße/HSB-Gelände/Sanierungsbereich I ist vorgesehen.

Dies soll durch die Anlage eines zentralen Platzes im Bereich der heutigen L 600 erfolgen; außerdem über eine Verbindung durch die Johannisgasse und das Gelände der Bezirkssparkasse auf die Rathausstraße. Die Anlage des zentralen Platzes it jedoch erst nach dem Bau der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße möglich (vgl. Ziff 4.6).

Für die Begrünung sind Bereiche sowohl auf dem Freiraum als auch im Bereich der Dachlandschaft vorgesehen.
Auf eine ausgewogene Maßstäblichkeit in der Gestaltung und die gute Einbindung in die Gebäudestrukturen des gewachsenen Ortskern wird besonderer Wert gelegt. In diese Maßstäblichkeit ist auch die Dachlandschaft einzubeziehen. Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sind zu vermeiden. Die Mindestdachneigung beträgt 45^0.
Diese städtebaulichen Ziele werden - neben dem Bebauungsplan - im privatrechtlichen Kaufvertrag zwischen der Stadt Leimen und dem künftigen Grundstückseigentümer festgelegt.

4.5 Verkehrskonzept

Ein entscheidenter Faktor für das Erreichen der angestrebten Sanierungsziele ist die Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs. Denn -wie neuere Erkenntnisse zeigen- gewinnt das Wohnumfeld bzw. die Atmosphäre, die der öffentliche Verkehrsraum ausstrahlt, immer mehr an Bedeutung für das Image eines Quartiers. In der Römerstraße und im Bereich des ehemaligen HSB-Geländes ist eine Umsteigeanlage von der Straßenbahn auf Omnibusse vorgesehen, das die Zentralität des Geländes wesentlich erhöht.
Im Zuge dieser Überlegungen muß auch die Verlegung der L 600 in den Bereich der Oberen Straße gesehen werden. Damit wird die Kreuzung L 594/L 600/K 4155 erheblich entlastet. Außerdem besteht die Möglichkeit, das ehemalige HSB-Gelände an den Sanierungsbereich I über den zentralen Platz anzubinden. Die Förderung der Verlegung der L 600 in den Bereich der Oberen Straße wurde in das GVFG-Programm der 80iger Jahre aufgenommen.

Ebenso wie der fließende Verkehr bedarf auch der ruhende Verkehr einer grundlegenden Neuordnung.
Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist im Rahmen einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück zu führen. Außerdem sind mind. 20 oberirdische Stellplätze vorzusehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die L 594. Ein genügender Stauraum zur Kreuzung L 594/L 600/K 4155 ist vorhanden.

4.6 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Als Grundlage für die Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung diente die Verkehrsmengenkarte 1980. Es ergibt sich für 1980 auf der L 594 zwischen Leimen und Nußloch eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsmenge von

DTV = 8675 PKW/24 h.
144 LKW/24 h.

Infolge Verkehrsumlagerungen in Leimen aufgrund der Verlegung der B 3 werden die Werte von 1980 als Prognose übernommen. Der nach DIN 18005 ermittelte Verkehrslärm beträgt in 11 Entfernung an der der L 594 zugewandten Baugrenze demnach

64,5 dB (A) bei Tag und
58,1 dB (A) bei Nacht.

Der Unterschied der Lärmemission der Straße bei Tag und Nacht beträgt weniger als 10 dB (A). Somit stellt der Nachtwert die höhere Anroderung dar und ist für die weiteren Betrachtungen maßgebend.
Da andere Maßnahmen zur Verringerung der Lärmemission entfallen, bleiben nur bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst zum Schutz gegen Außenlärm.
Der Bebauungsplan übernimmt die in den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- genannten Werte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen als verbindliche Vorschrift (Abschnitt 1.4.1. der schriftlichen Festsetzungen).

Die Einrichtung von "verkehrsberuhigten Bereichen" wurde zwar bisher eher für Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung in Betracht gezogen, sie scheint aber auch ein geeignetes Planungsinstrument für die zentralen Einkaufsbereich von Kleinstädten darzustellen, wo allzugroße Fußgängerzonen möglicherweise zu nachteiligen Auswirkungen führen würden. Die verkehrsberuhigten Straßen, die insbesondere durch niveaugleiche Aufpflasterung der geamten Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie und durch besondere Gestaltung des Straßenamens gekennzeichnet sind, stellen gleichzeitig eine ideale Abstufung zwischen Verkehrsstraße und Fußgängerbereich dar.
Innerhalb des "verkehrsberuhigten Bereichs" gelten für die Verkehrsteilnehmer folgende Verhaltensregeln:

1. Fußgänger dürfen die Straßen in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.

3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie warten.

4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Die Römerstraße ist von der Rathausstraße bis zur Johannissgasse als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.
Für Verkehrsflächen im Bereich des ehemaligen HSB-Geländes wurde ein eingeschränktes Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

5. Kosten und Finanzierung

Das Gelände ist voll erschlossen. Die Kosten für die Umgestaltung der Straßenräume und die Veränderungen der Versorgungsleitungen werden auf DM 300.000.-- veranschlagt.

6. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Gelände ist im städtischen Besitz. Eine Umlegung ist nicht notwendig.

Leimen, den 17. September 1982

Der Bürgermeister
i.V.

Ing. Büro Gerhard Weese

Geltungsbereich L 594 zwischen Leimen und Nußloch

2. SCHALLQUELLEN (DIN 18005 T. 1)

2.1. Straßenverkehr

2.1.1. Fließender Verkehr

Verkehrsmenge DTV = durchschnittl. tägl. Verkehrsmenge	GEGENWÄRTIGER ZUSTAND			PROGNOSE		
	01 Grundlage	PKW		31 Grundlage	PKW	8675
		LKW			LKW	144
	02 Andere Vorbelastungen			32 Andere Vorbelastungen		
	02	PKW		33	PKW	8675
		LKW			LKW	144

PERSONENKRAFTVERKEHR

Mt = DTV x 0,9 : 16
Mn = DTV x 0,1 : 8

			TAG	NACHT			TAG	NACHT
	PKW/h	04			PKW/h	34	488	108
	km/h	05			km/h	35	50	50
Mittelungspegel PKW								
L_{Am} (25m) Bild 2 DIN 18005 T. 1	dB (A)	06			dB (A)	36	57,8	51,3
Korrekturen								
Straßenoberfläche	dB (A)	07			dB (A)	37		
andere Einflüsse Entf. 11 m	dB (A)	08			dB (A)	38	5	5
	dB (A)	09			dB (A)	39	62,8	56,3

Lastkraftverkehr

Mt = DTV x 0,9 : 16
Mn = DTV x 0,1 : 8

	LKW/h	10			LKW/h	40	8	2
	km/h	11			km/h	41	50	50
Mittelungspegel LKW								
L_{Am} (25m) Bild 3 DIN 18005 T. 1	dB (A)	12			dB (A)	42	54,5	48,5
Korrekturen								
Straßenoberfläche	dB (A)	13			dB (A)	43		
andere Einflüsse Entf. 11 m	dB (A)	14			dB (A)	44	5	5
	dB (A)	15			dB (A)	45	59,5	53,5
Mittelungspegel								
L_{Am} (25m) LKW u. PKW Bild 17 DIN 18005 T. 1	dB (A)	16			dB (A)	46	64,5	58,1

$L_{Am} = L_{Am}(t) - L_{Am}(n)$

10 dB (A) ~~Tagwert~~ Nachtwert maßgebend

Weitere Schallquellen
(Abschn. Nr. entspr. den Abschn. DIN 18005)

2.1.2	Ruhender Verkehr							
2.2	Schienenverkehr							
2.2.1	Schienenbahnstrecken							
2.2.2	Eisenbahnbrücken	dB (A)	17			dB (A)	47	
2.2.3	Verschiebebahnhöfe							
2.3	Wasserverkehr	dB (A)	18			dB (A)	48	
2.4	Flugverkehr	dB (A)	19			dB (A)	49	
2.5	Industrie und Gewerbe							
2.6	Sonstige Anlagen	dB (A)	20			dB (A)	50	
		dB (A)	21			dB (A)	51	64,5	58,1

$L_{Am} = L_{Am}(t) - L_{Am}(n)$

10 dB (A) ~~Tagwert~~ Nachtwert maßgebend