Begründung

Stadt Leimen
Bebauungsplan
„Stadtkernsanierung, Teilbereich 2, 1.Änderung und Neufassung“

1. Lage des Plangebietes

Die beiden Plangebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stadtkernsanierung, Teilbereich 2“ und werden durch die Bürgermeister-Lingg-Straße, der Bachgasse, Rathausstraße, der Turmgasse und der Rohrbacher Straße begrenzt. Die Gesamtfläche der 1. Änderung und Neufassung beträgt für beide Teilbereiche insgesamt 10.266 m².

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Stadtkernsanierung Teilbereich 2“ wurde am 14.07.2006 rechtskräftig. Der jetzt in der 1. Änderung und Neufassung festgelegte Geltungsbreich umfasst neben Flächen für Gemeinbedarf (Rathaus und Schule) daran östlich angrenzend ein Mischgebiet und einen verkehrsberuhigten Bereich der Rathausstraße. Im zweiten Teilbereich nördlich der Turmgasse ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2006 sah das Mischgebiet als Abgrenzung des Schulbereichs zur Bürgermeister-Lingg-Straße vor. Wegen der schwierigen Parkplatzsituation im Stadtkern von Leimen war es immer das Bestreben, hier in diesem Bereich die Voraussetzungen für eine Tiefgarage zu schaffen in Verbindung mit verschiedenen Überlegungen und Planungen zur Überbauung der bisher als Parkplatz genutzten Fläche. So sprachen sich 2017 in einem Bürgerentscheid auf die Frage *„Sind Sie gegen eine Bebauung des Rathausplatzes nach dem Konzept… , bestehend aus Hotel, Veranstaltungsräumen, Gastronomie und Tiefgarage“* 75 % der Stimmen dagegen aus.
2018 wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Diese schlägt im Umsetzungsmodell eine getrennte Planung und Bau einer Tiefgarage (2-geschossig, ca. 106 Stellplätze) mit Zufahrt über die Hohegasse und eine oberirdische Bebauung eines „Stadthauses“ mit Geschäften und Wohnflächen durch einen Investor vor.
Die Bebauungsplan-Änderung soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. So werden die bestehende Grenze zwischen der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und dem Mischgebiet neu festgesetzt und auch die Abgrenzung des Mischgebietes zum „verkehrsberuhigten Bereich“ leicht verändert.

Im Bereich nördlich der Turmgasse war bisher Allgemeines Wohngebiet mit der Festlegung unterschiedlicher Traufhöhen festgesetzt. Entlang der denkmalgeschützten Stadtmauer im Norden waren bisher nur Nebengebäude zulässig.
Diese Regelung soll jetzt unter Beachtung der bestehenbleibenden max. zulässigen Firsthöhe entfallen, sodaß auch entlang der Stadtmauer eine Hauptnutzung möglich ist. Im Bereich der Turmgasse 9 (Flst.Nr. 43) wurde die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ in die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf – Einrichtung für Soziale Zwecke“ geändert. Auf dem Gelände betreibt die AWO eine Begegnungsstätte für Senioren.

Flächengegenüberstellung

	Bebauungsplan „Stadtkernsanierung Teilbereich 2“	Geplante Änderung
Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und „Rathaus“	4.318 m²	5.198 m²
Gemeinbedarfsfläche „soziale Zwecke“	0 m²	591 m²
Allgemeines Wohngebiet	2.276 m²	1.685 m²
Mischgebiet	1.625 m²	916 m²
Verkehrsfläche	2.047 m²	1.876 m²
Gesamt	**10.266 m²**	**10.266 m²**

Das Maß der baulichen Nutzung und die restlichen zeichnerischen Festsetzungen werden (mit Ausnahme der Festsetzung von Bäumen im verkehrsberuhigten Bereich) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.
Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stadtkernsanierung Teilbereich 2“ bleiben auch für den Änderungsbereich vollinhaltlich weiter bestehen und werden durch folgende Festsetzungen ergänzt:

- Zur besseren Gestaltung des Rathausvorplatzes soll die Grundflächenzahl im Mischgebiet für Nebenanlagen / Befestigte Flächen auf 1,0 erhöht werden.
- In der Gemeinbedarfsfläche „soziale Zwecke“ sollen auch untergeordnet Flächen für Verwaltung und Küche zulässig sein.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen weiterhin vollinhaltlich bestehen bleiben.

5. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Angaben des Altlasten-/Bodenschutzkatasters folgende Altlasten:

- Die Altablagerung „Schlackenablagerung Rathausstraße“ (Obj.-Nr. 3334) im Bereich der Flst.Nr. 91 und 91/1 wird als B-Fall mit dem Hinweis „Anhaltspunkte – derzeit keine Exposition verzeichnet.
- Der Altstandort „Fahrzeugbau Kübler, Turmstraße 15 (Obj.-Nr. 3324) wurde zwischenzeitlich aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation zu dieser Fläche archiviert (A-Fall / Archivieren).

Da nicht ganz auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Material angetroffen wird, wurden die Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.

6. Umweltbericht

Aufgrund seiner Größe wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Im beschleunigten Verfahren ist von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:
Durch die Bebauungsplanänderung vergrößert sich das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche um ca. 10 %. Es werden daher keine negativen Veränderungen durch die Planung erwartet.

Schutzgut Grundwasser:
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima:
Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Arten und Biotope:
Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine Veränderung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:
Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Schutzgut Mensch:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ist keine Veränderungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:
Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine negativen Veränderungen.

7. Bodenordnung und Kosten

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits hergestellt. Die Fläche des Mischgebietes und der Gemeinbedarfsflächen sind alle im Eigentum der Stadt Leimen. Für die Durchführung der Planung im Bereich des Mischgebietes sind lediglich noch die bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen.

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

Nußloch, den 05.03.2021
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den 12. April 2021
Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN