

# Begründung

## zum Bebauungsplan „Weidweg“

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Weidweg“ liegt im Süden des Stadtteils Leimen und umfasst den Bereich des Flst.Nr. 6031 und teilweise die angrenzenden Straßengrundstücke Flst.Nr. 6028, 6029 und 6031. Begrenzt ist das Plangebiet im Osten durch die Bürgermeister-Weidemaier-Straße, im Süden durch die Tinquex-Allee und im Westen durch den Weidweg. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 1,35 ha.

### 2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bereich ist im Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum, 1. Änderung – Neufassung“ als Grünfläche „Sportplatz“ ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan wurde am 17.09.1996 rechtskräftig. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche „Sportplatz“ ausgewiesen.

### 3. Bestand

Der jetzige Sportplatz liegt mit einer Fläche von ca. 0,64 ha liegt ca. 1,0 – 1,5 m unterhalb der umliegenden Straßen. Die Spielfläche weist als Hartplatz eine im Mittel 50 cm starke Schicht aus granularer Schlacke-Matrix mit fein- bzw. mittelsandigen Kiesen und vereinzelt eingelagerten Ton-Schluff-Linsen auf. Der Grundwasserstand liegt ca. 2,6 – 2,9 m unter Geländehöhe. Zu den Straßen hin wird der Sportplatz mit Grünflächen mit z.T. raumbildendem Baumbewuchs (Platanen, Roßkastanien und Linden) umgeben. Die 9 Platanen sind ca. 90 Jahre alt. Direkt gegenüber der Tinquex-Allee liegen südöstlich das Stadion und weiter westlich das Freibad der Stadt Leimen mit Parkplatz.

### 4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Innerhalb von Leimen stehen für Bauinteressenten keine bzw. nur noch sehr wenige Baugrundstücke zur Verfügung. Der Gemeinderat der Stadt Leimen hat sich dafür ausgesprochen, den Planbereich des „Alten Sportplatzes“ städtebaulich neu zu ordnen und im Rahmen einer Nachverdichtung der Wohnbebauung zuzuführen. Bei einem durchgeführten Anbieter-Auswahlverfahren hat sich der Gemeinderat für das Realisierungskonzept der Baufinanz Bauträger GmbH & Co. KG entschieden und die Gemeindeverwaltung beauftragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuarbeiten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient. Die zulässige

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einem Wohngebiet von ca. 11660 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 4664 m<sup>2</sup> und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Nach § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan, der abweichend von den Bebauungsplanfestsetzungen Grünfläche „Sportplatz“ darstellt, nicht im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, sondern im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Konzeption sieht den Bau von kostengünstigem Wohnraum für Jung und Alt, verbunden mit hohem Anspruch an Ökologie und Wohnqualität vor. Entlang der Bürgermeister-Weidemaier-Straße sieht das Konzept zwei barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungen und Tiefgarage vor. Im südlich anschließenden Baufenster soll neben der Errichtung von Doppelhäusern auch Geschosswohnungsbau möglich sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich im Süden an der geplanten Umgestaltung der Tinquieux-Allee mit einem Kreisels im Kreuzungsbereich mit dem Weidweg.

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sollen nicht zulässig werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 bzw. 0,43, die Geschossflächenzahl zwischen 0,8 bzw. 1.2 festgesetzt. Die Bereiche für Doppelhaus- und Reihenhausbebauung sind eine zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise und entlang der Bürgermeister-Weidemaier-Straße für die Mehrfamilienhäuser viergeschossige Bauweise vorgesehen. Der Bebauungsplan liegt hierzu detaillierte Traufhöhen in Bezug auf die Dachform fest.

Der Bebauungsplan legt detailliert überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen bzw. Carports, private Grünflächen und Verkehrsflächen fest. Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Das Realisierungskonzept sieht - neben anderen kleineren Grünflächen - den „Spiel- und Quartiersplatz“ als Grünfläche vor. Zur Umsetzung dieser besonderen städtebaulichen Planung aus dem Bieterwettbewerb werden innerhalb des Plangebietes Grünflächen ausgewiesen und unter Bezugnahme von § 17 (2) 2 BauNVO für die geplante Bebauung entlang der Tinquieux-Allee die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNO von 0,4 auf 0,43 erhöht, da Flächen innerhalb des Planbereiches zur Sicherung der Planung als private Grünflächen festgesetzt werden und damit nicht in der maßgeblichen Grundstücksfläche Berücksichtigung finden können.

Die Wärmeversorgung soll zentral über ein Nahwärmekonzept erfolgen. Der Entwurf sieht die Heizzentrale im Norden des Baugebietes an der Bürgermeister-Weidemaier-Straße vor.

Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen, Pflanzgebote und Maßnahmen für objektbezogenen Schallschutz

## **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den Festsetzungen nach § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und der Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke festgelegt.

## **5. Lärmschutz**

In der Verkehrsuntersuchung der Stadt Leimen des Ingenieurbüro Koehler, Leutwein und Partner Gbr sind für den Prognosezeitpunkt 2025 an der Tinquex-Allee 2.500 Kfz/24 h, am Weidweg 2.400 Kfz/24 h und an der Bürgermeister-Weidemaier-Straße 800 Kfz/24 h genannt. Nach der RLS-90 betragen die zu erwartenden Lärmpegel ohne Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung entlang der Bürgermeister-Weidemaier-Straße 55,7 dB(A), entlang der Tinquex-Allee 60,2 – 61,3 dB(A) und entlang des Weidweges 58,6 dB(A) tagsüber. Damit ergibt sich entlang der Bürgermeister-Weidemaier-Straße und entlang des Weidweges Lärmpegelbereich II (55 – 60 dB(A)), entlang der Tinquex-Allee Lärmpegelbereich III (60 – 65 dB(A)).

Durch die Nutzung des Stadions ergeben sich an der Südseite der geplanten Bebauung im Erdgeschoss bis zu 54,5 dB(A) und im 2. Obergeschoss durch die fehlende Abschirmung durch das Eingangsgebäude bis zu 58,6 dB(A). Damit ergibt sich eine Überschreitung des Richtwertes um 3,6 dB(A) tagsüber und um 8,6 dB(A) während der Ruhezeiten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Sportplatzlärms sind nicht möglich. Für die Obergeschosse entlang der Tinquex-Allee beträgt diese Überschreitung mehr als 5 dB(A). Hier ist passiver Lärmschutz erforderlich (Lärmpegelbereich III). Zum Schutz des Erdgeschosses und dem „Wohnen im Freien“ wird entlang der Tinquex-Allee eine 2 m hohe Sichtschutzwand vorgesehen.

Nach § 5 (4) der 18.BImSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung) kann bei Sportanlagen, die vor dem Inkrafttreten der 18. BImSchVO am 18.7.1991 bereits errichtet waren, von einer Festlegung von Betriebszeiten abgesehen werden, wenn der Richtwert um weniger als 5 dB(A) überschritten wird. Dies ist hier zumindest für den Tagwert (zwischen 8 und 20 Uhr) gegeben.

Für das Erdgeschoss ist unter Anrechnung der 5 dB(A) nach § 5 (4) der 18. BImSchVO auch während der Ruhezeit von 20 – 22 Uhr der Richtwert von 50 dB(A) eingehalten (54,6 – 5,0 = 49,6 dB(A)).

Durch das Schwimmbad und die Nutzung des Parkplatzes ergeben sich an der südlichen geplanten Bebauung ein Beurteilungspegel von max. 46,9 dB(A). Die Vorgaben der 18.BImSchVO werden hier eingehalten.

## **6. Erschließung**

Entsprechend des Anbieter-Auswahlverfahrens sind die notwendigen inneren Erschließungsanlagen vom Erwerber herzustellen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.07.2012 beschlossen, die Erschließungsstraßen und den Spielplatz zu übernehmen.

Das Erschließungskonzept geht von einer durchgängigen Straßenschleife mit zwei Anbindungen an die Bürgermeister-Weidemaier-Straße aus und daran anschließend zwei Anliegerstraßen. Die Straßenbreiten betragen jeweils 5,5 m. Im Bereich des inneren Erschließungsringes sind Parkplätze für Besucher ebenso wie ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die vier Baugrundstücke mit Doppelhausbebauung werden vom Weidweg erschlossen.

## **7. Umweltverträglichkeit**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da aufgrund der geringen Fläche und der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die geplante Bebauung kann durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besondere zusätzliche Maßnahmen angebunden werden.

Für die Wärmeversorgung wird ein Nahwärmekonzept vorgeschrieben.

An der Zufahrtsstraße wurde eine Fläche für eine Trafostation in Abstimmung mit der EnBW festgesetzt.

## **9. Naturschutzrechtliche und umweltschützenden Belange / Begrünung**

Die Überbauung des Bereiches bringt eine weitere Versiegelung von Boden mit sich. Diese ist allerdings nicht als erheblich zu bezeichnen, nachdem die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 in Verbindung mit maximalen Gebäudeaußenmaßen begrenzt ist.

Im Hinblick auf ökologische Belange werden für den Planbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften zur Minimierung getroffen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen;
- Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu errichten;
- Pflanzgebote und Pflanzenauswahl, Festlegung von ca. 55 Baumstandorten.

## **10. Umweltbericht**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Der Planbereich besteht zur Zeit aus einem Sportplatz (als Hartplatz) ca. 1,0 – 1,5 m unter Straßenniveau mit einer Fläche von ca. 6.400 m<sup>2</sup>. Die Bereiche zwischen dem Hartplatz und den umgrenzenden Straßen sind als Wiesenfläche ausgebildet, die mehrfach im Jahr gemäht werden.

Innerhalb dieser Wiesenflächen befinden sich ein ca. 90 Jahre alter Baumbestand zum Teil mit Heckenunterwuchs (fünf Roßkastanien, zwei Linden und neun Platanen).

Diese Platanen waren in der Vergangenheit, ebenso wie jüngere weiter südlich im Sportpark, mehrfach von der Massariakrankheit befallen. Diese Pilzkrankheit führt zu einer deutlichen Zunahme der Totholzbildung und zu Astbrüchen. Selbst Starkäste können innerhalb von 6 Monaten zu Sprödbbruch versagen und abbrechen und stellt daher eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit dar. Die Roßkastanien weisen einen vergleichsweise mäßigen Befall mit Miniermotte auf.

Als Ausgleich für das Fällen des vorhandenen Baumbestandes werden legt der Bebauungsplan insgesamt ca. 55 neue verbindliche Baumstandorte fest.

Im Rahmen einer Geo-, Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchung der Dr. Fank GmbH vom 21.04.2010 wurde die vorhandene Bodenstruktur untersucht:

Im Bereich des Spielfeldes besteht der Bodenaufbau aus einer ca. 50 cm starken steinig granularen Schlacke-Matrix mit unterschiedlich mittelsandige bis feinkiesigem, schwach schluffige Anteile. Die Bereiche zwischen dem Spielfeld und den umliegenden Straßen ergaben Auffüllungen von feinsandigen Schluffen mit organischen Einlagerungen (Wurzeln etc.) sowie untergeordnet auch Ziegelbruchstücke, Schlackereste, Bauschutt etc. in Anteilen < 10 %.

Eine umwelttechnische Beurteilung des vorhandenen Materials ergab keine Überschreitung von Prüfwerten. Damit besteht keine Gefährdung bei direktem Kontakt mit dem Belag oder den Auffüllungen der Randbereiche.

Hinsichtlich der Prüfung des Vorkommens besonders geschützter Tierarten wurde vom Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing im Jahre 2011 eine Artenschutzrechtliche Untersuchung und Beurteilung durchgeführt, indem insbesondere das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und xylobionten Käfern untersucht und beurteilt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden im Sommer 2011 insgesamt 3 Begehungen durchgeführt und zusätzlich mittels eines Hubsteigers der vorhandene Baumbestand begutachtet.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass Arten, die nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt sind, im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen. Auch Arten, die nach FFH-Richtlinie Anhang II und Anhang IV besonders geschützt sind, kommen auf den betroffenen Flächen nicht vor. Ebenso finden sich keine Arten der Roten Listen Deutschlands und/oder Baden-Württembergs.

Nachgewiesen wurden 13 nach BArtSchV besonders geschützte Vogelarten und eine Art, die auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Baden-Württembergs verzeichnet ist.

Alle auf dem Sportplatzgelände festgestellten Vögel gehören zu Arten, die im Naturraum bzw. in der Region allgemein bis relativ häufig sind. Deshalb und wegen der geringen Anzahl an tatsächlichen und potentiellen Brutpaaren sind durch die Beseitigung der Bäume mit dem teilweise vorhandenen heckenartigen Unterwuchs und durch eine Bebauung des Sportplatzgeländes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Populationen zu erwarten.

**Schutzgut Boden:**

Der Sportplatz entspricht unter vegetationskundlichen Aspekten einer Versiegelung. Die Randbereiche zu den umgrenzenden Straßen weisen durch das verwendete Auffüllmaterial keine nennenswerten schützenswerte Relevanz aus. Durch das Aufbringen von Oberbodenmaterial im Rahmen der Auffüllung auf Straßenniveau und das Anlegen von Wohngärten kann die Funktion des Bodens verbessert werden.

**Schutzgut Oberflächengewässer:**

Oberflächengewässer sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

**Schutzgut Grundwasser:**

Durch die Baumaßnahmen ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsanteils. Der Grundwasserstand betrug am 01.03.2010 zwischen 2,6 und 2,9 m unter Geländeoberkante. Ein Anstieg des Grundwasserstandes um ca. 30 cm führt aufgrund der dann anstehenden Schluffschicht jedoch zu angespannten Grundwasserverhältnissen.

Daher sind durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

**Schutzgut Klima:**

Durch die geplante Bebauung ist in Hinblick auf die den vorhandenen Versiegelungsgrad keine Verschlechterung für das Schutzgut „Klima“ zu erwarten. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine Obergrenze festgesetzt. Insgesamt werden als Ersatzmaßnahme für das Roden des vorhandenen alten Baumbestandes ca. 55 neue großkronige Bäume festgesetzt.

Das Schutzgut Klima ist dadurch als ausgeglichen anzusehen.

**Schutzgut Arten und Biotope:**

Ein artenschutzrechtliches Gutachten ergab, dass keine streng geschützten Tiere im Untersuchungsgebiet vorkommen. Der vorhandene, z.T. kranke Baumbestand von 16 großkronigen Bäumen wird durch die Anpflanzung von ca. 55 neuen Bäumen kompensiert.

Das Schutzgut Arten und Biotope ist als nahezu ausgeglichen anzusehen.

**Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:**

Der Planbereich ist im Osten und Westen durch z.T. höhere Bebauung eingefasst. Im Süden grenzen die Freizeitanlagen (Sportplatz und Schwimmbad) an. In unmittelbarer Nähe befinden sich der südliche und östliche Ortsrand mit Wander- und Radwegen.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird als ausgeglichen angesehen.

**Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:**

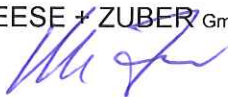
Beim Schutzgut „Boden“ ist durch die Nutzung als Hausgarten eine Verbesserung zur jetzigen Situation zu erwarten. Das Schutzgut „Oberflächenwasser“ wird durch die Maßnahme nicht berührt. Beim Schutzgut „Grundwasser“ entsteht durch die Baumaßnahme keine Beeinträchtigung. Durch das Neuanpflanzen von ca. 55 Bäumen sind die Schutzgüter „Klima“, „Arten und Biotope“ und „Landschaftsbild und Erholung“ als ausgeglichen anzusehen.

**10. Bodenordnung und Kosten**

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnenden Maßnahmen im Form eines Veränderungsnachweises erforderlich.

Für die Stadt Leimen entstehen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten. Die Kosten für die Erschließung trägt der Bauträger. Die Erschließungsstraßen und der Spielplatz gehen als öffentliche Flächen in das Eigentum der Stadt Leimen über. Die privaten Versorgungs- und Grünflächenflächen sollen im Eigentum der Hauseigentümer im Rahmen von Sondernutzungsrechten verbleiben.

Nußloch, den 03.09.2012  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH



Leimen, den 29. Okt. 2012

Der Oberbürgermeister

