

GROSSE KREISSTADT

Leimen

Bebauungsplan

Bahnhof II, 1. Änderung

Begründung

INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
Im Schilling 4, 69181 Leimen
Tel 06224 / 73380

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt am westlichen Rand des Bebauungsplanes "Bahnhof II" und umfaßt das Flurstück 3497 sowie den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 3544 in Verlängerung von Flurstück Nr. 3543. Als Kartengrundlage diente der Zuteilungsplan der in Arbeit befindlichen Baulandumlegung.

2. Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Bebauungsplan "Bahnhof II" wurde am 14.03.1996 vom Gemeinderat der Stadt Leimen als Satzung beschlossen und gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium in Karlsruhe angezeigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 04.10.1996 trat der Bebauungsplan in Kraft.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Durch die den Westen des Bebauungsplanes "Bahnhof II" tangierende Bundesbahntrasse Heidelberg - Bruchsal ist das angrenzende Wohngebiet sehr starken Lärmemissionen ausgesetzt. Im Bebauungsplan "Bahnhof II" ist auf Flurstück Nr. 3544 ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand mit integrierten Garagen bzw. Stellplätzen festgelegt. Südlich davon ist ein Parkhaus ausgewiesen, das als "Park & Ride" - Anlage für den durch den Bahnhof St. Ilgen entstehenden Pendlerverkehr ausgewiesen ist. Es ist vorgesehen, das Parkhaus mit einer durchgehenden Wand zur Bahnseite hin auszustatten um gleichzeitig einen Schallschutz zu dem angrenzenden Wohngebiet zu bewirken.

Da zur Zeit noch kein Bedarf für den Bau eines Parkhauses besteht, soll der Bebauungsplan geändert werden. Der südliche Teil soll als "Sondergebiet Dienstleistungen" und etwa die nördliche Hälfte als "Sondergebiet Park & Ride-Anlage" ausgewiesen werden.

In dem "Sondergebiet Dienstleistungen" sollen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Praxen, Büros sowie nicht störende Handwerksbetriebe möglich sein. Die Verkaufsfläche wird auf 750 qm beschränkt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,75 festgelegt, wobei für Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine Grundfläche bis 0,8 möglich sein soll. Wasserdurchlässige Flächen sind nur mit 50 % ihrer Grundfläche hierauf anzurechnen.

In dem "Sondergebiet Park & Ride-Anlage" bleibt die Möglichkeit weiter erhalten, ein Parkhaus zu realisieren. Das Baufenster wird unverändert beibehalten.

Um die Lärmschutzwirkung des zunächst nicht zu verwirklichenden Parkhauses für das Wohngebiet zu ersetzen, wurde entlang der Bahnlinie eine 5 m hohe Lärmschutzwand ausgewiesen, die im Norden auf Flurstück Nr. 3544 in den bestehenden Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand übergeht. Die Lärmschutzwand wird hierbei so dimensioniert, dass sie die gleiche Schutzwirkung wie das Parkhaus erzielt und soll zum Schutze der der Bahn gegenüberliegenden Seite als hochabsorbierende Wand ausgebildet werden.

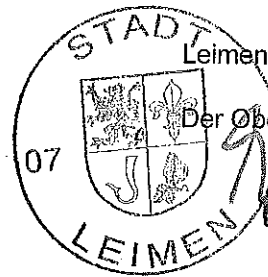
Weiterhin werden für die Planung einer Fußgängerunterführung der Deutschen Bahn AG die erforderlichen Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bereitgestellt.

Für die der Bahn zugewandten Gebäudeseite wurde für das Erdgeschoß zwischen 58,5 und 65 dB(A) (Lärmpegelbereich III - IV) ermittelt. Bei den darüberliegenden Geschossen ergeben sich zwischen 70,2 dB(A) und 74,4 dB(A) (Lärmpegelbereich V). Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt.

Die übrigen Schriftlichen Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Leimen, den 23.10.1997
INGENIEURBÜRO
GERHARD WEESE

G. Weese



Leimen, den 31.10.97

Der Oberbürgermeister

[Handwritten signature]