

GROSSE KREISSTADT LEIMEN

BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOF II"

BEGRÜNDUNG

(Stand: 20.08.1996)

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Bahnhofstraße 44
67346 Speyer

Allgemeines

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Bahnhof II" stellt ein Bauabschnitt des gesamten Plangebiets "Fasanerie" dar.

Das Plangebiet "Bahnhof II" liegt zwischen der vorhandenen Bebauung im Bereich des Bahnhofs St. Ilgen (Theodor-Storm-Straße, Hölderlinstraße, Eichendorffstraße) im Süden und dem Bauabschnitt "Fasanerie I" im Norden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wird begrenzt durch die vorhandene Bebauung im Süden, die Bahnlinie im Westen, das Bebauungsplangebiet Fasanerie I und die 220-kV-Leitung im Norden und der östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 500-503.

Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Leimen ist mit dem Plangebiet Fasanerie eine ausgewählte Schwerpunktgemeinde im Programm "Wohnungsbauschwerpunkte" des Landes Baden-Württemberg. In diesem Programm sollen zum Abbau der Wohnungsengpässe bei gleichzeitiger Verwirklichung landesplanerischer und strukturpolitischer Zielsetzungen größere Siedlungseinheiten mit mindestens 500 Wohneinheiten besonders gefördert werden. Dabei sind eine durchmischte Bebauung mit Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau, gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau sowie Infrastrukturmaßnahmen angestrebt.(1)

Planverfahren

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Stand 12/1982) stellt für das Plangebiet "Wohnbaufläche" (ca. 7,0 ha) und "Gemischte Baufläche" (ca. 4,5 ha) dar.

Entsprechend der o.g. Zielsetzung soll auch auf der "Gemischten Baufläche" entlang der Bahn die planerische Grundlage für eine Wohnnutzung und für die Sonderbaufläche "Parkhaus - park & ride" geschaffen werden.

Analog den Bauabschnitten Fasanerie I und III ist deshalb auch für den vorliegenden Bauabschnitt eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

Dem Planungsgedanken des Flächennutzungsplanes (Lärmschutz durch MI-Gebiet) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand, Lärmschutzfenster und Lärmabschirmung durch das Parkhaus) und durch eine schalltechnische Untersuchung Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan Bahnhof II soll im Rahmen des Wohnungsbau - Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 nach Artikel 2 (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) aufgestellt werden.

Wie in Entwurf und Begründung dargelegt, paßt sich der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an und sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Leimen.

Trotz der beabsichtigten Verfahrensbeschleunigung nach § 2 BauGB-MaßnahmenG wird die Gemeinde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchführen.

Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde in Folge der Umlegungsverhandlungen eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes notwendig.

Unter Beibehaltung der Gesamtkonzeption und ohne Veränderung der Grundzüge der Planung wurden insbesondere die folgenden Punkte geändert bzw. überarbeitet:

- Verzicht auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl Wohnungen in Wohngebäuden
- Höherer Flächenanteil für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung
- Reduktion der öffentlichen Flächen, insbesondere der öffentlichen Verkehrsflächen
- Verzicht auf private Gemeinschaftsstellplätze und Garagenhöfe
- Vergrößerung der Sonderbaufläche "Parkhaus - park & ride"
- Einarbeitung der Ergebnisse des Lärmgutachtens und Festsetzungen von Mindestwerten der Luftschalldämmung in Außenwand und Fenster
- Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang privater Grundstücksgrenzen sowie textliche Festsetzungen für Anpflanzungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Dachbegrünung von Tiefgaragen und zur (wasserdurchlässigen) Oberflächengestaltung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten.

Regional- und Landesplanung / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet Fasanerie ist im Entwurf des Regionalplans "Unterer Neckar", Stand 10/89, als "Siedlungsbereich Wohnen" dargestellt. Es liegt unmittelbar am Bahnhof St. Ilgen, der im zukünftigen Nahverkehrssystem zum Haltepunkt für den Schnellbahnverkehr (R-Bahn DB) ausgebaut werden soll. Eine "park & ride"- Anlage ist geplant und in der Raumordnungskarte dargestellt.

Die Busverbindung ist über das Plangebiet Fasanerie I sowohl zur Stadtmitte Leimen als auch zum Wohngebiet "Probsterwald" geplant.

Bushaltestellen sind gut erreichbar in der Planstraße A, bzw. in der Verlängerung der Goethestraße und am Bahnhof St. Ilgen vorgesehen. Die Fahrbahnbreite ist in diesen Straßen auf den Busverkehr abgestimmt und beträgt in den genannten Planstraßen 6,0 m.

Erschließungssystem und Fußwegenetz sind so angelegt, daß die Fußgänger sicher und auf kürzestem Wege die geplanten Haltestellen und den künftigen S-Bahn Haltepunkt "Bahnhof St. Ilgen" erreichen können.

Die Anbindung des Individualverkehrs an das überörtliche Verkehrsnetz (B3) erfolgt vorwiegend über die Goethestraße.

Planungsziele, Planungszwecke

Der Bebauungsplan Bahnhof II ist auf die städtebauliche Konzeption des Gesamtgebietes Fasanerie abgestimmt. Erschließungssystem, Wohnbauformen und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Planabschnitten Fasanerie I und III, wobei etwa 60% der Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau vorgesehen sind (vgl. Kap. "Planungsstatistik").

Planungsziel ist es, durch eine angemessene Verdichtung dem hohen Bedarf an Wohnbauland Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber auch die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Bereich der Hochspannungsleitungen ist eine Kleingartenanlage als "grüne Mitte" zwischen den Baugebieten "Fasanerie I" und "Bahnhof II" geplant. Die Fuß- und Radwegeverbindungen aus den angrenzenden Wohnquartieren werden hier miteinander verbunden und fortgeführt.

Ein weiterer Schwerpunkt des Freiflächenkonzeptes ist der Erhalt der vorhandenen Obstbaumallee in Verlängerung der Lessingstraße (Flurst.-Nr. 354). Hier ist entlang der Geschößwohnungsbebauung eine zentrale Fuß- und Radwegeverbindung zum Baugebiet Fasanerie I mit Anschluß an den Kindergarten und das Schützenhäuschen vorgesehen.

Die Verdichtung im Plangebiet entspricht dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, sowie der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen reduzieren den Anteil der versiegelten Flächen. Dem Ziel des Bodenschutzes dient auch die Minimierung der Straßenverkehrsflächen und der geringe Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Kap. "Planungsstatistik").

Der Bebauungsplan Bahnhof II trägt der Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990 Rechnung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.

Aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Leimen wird auch die Geschößflächenzahl festgesetzt. Die GFZ ist so festgesetzt, daß bei einer vollständigen Ausnutzung der Grundflächenzahl die Wohnraumfläche im Dachgeschoß unterhalb der Vollgeschoßgrenze bleibt.

Im Plangebiet wird die GFZ im Bereich des Geschößwohnungsbaus bei 3 Geschößen und einem ausbaufähigem Dachgeschoß mit 1,1; im Bereich der offenen Bauweise bei 2 Geschößen und einem ausbaufähigem Dachgeschoß mit 0,7 und 0,8 festgesetzt.

In einem Teilbereich des Bebauungsplans, nämlich in den "inneren Quartieren" der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (Nutzungsschablone 2), werden für die GRZ geringere Werte festgesetzt als es die BauNVO zuläßt.

Mit dieser Begrenzung der GRZ und einer geringeren Gebäudehöhe soll für den genannten "innenliegenden" Planbereich eine intensive Begrünung der Grundstücke gewährleistet werden und der Erschließungskonzeption Rechnung getragen werden.

Insgesamt sind die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche so gewählt, daß eine Riegelbebauung verhindert und die Durchlüftung und Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt sind.

Durch die Höhenstaffelung der Gebäude - die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe nimmt zur Kleingartenanlage und zur vorhandenen Bebauung hin ab - sowie durch grünplanerische Festsetzungen, wird die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ermöglicht und ein Übergang zur vorhandenen Bebauung geschaffen.

Der Grünordnungsplan bewertet den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft und die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Gestaltungsvorschläge werden, soweit planungsrechtlich möglich, weitgehend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Trotz umfangreicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt bei der Gegenüberstellung von "Bestand" und "Planung" im Grünordnungsplan ein rechnerisches Defizit von ca. 12 % der ermittelten Wertpunkte. Um dieses Defizit möglichst vollständig auszugleichen ist vorgesehen, auch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorzunehmen. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist angrenzend an die geplante Kleingartenanlage die Aufwertung des städtischen Grundstücks (Fl.St.Nr. 499/95) durch Anpflanzung einer Feldgehölzhecke und einer Streuobstwiese vorgesehen. J

Die voraussichtliche Bruttoeinwohnerdichte des Plangebiets liegt mit ca. 100 EW/ha erheblich über den Vergleichswerten des Nachbarschaftsverbandes und des Landkreises. Dies entspricht dem Planungsziel einer sinnvollen Verdichtung im Rahmen des Wohnungsbauprogramms und der unmittelbaren Nähe zum künftigen S-Bahn Haltepunkt "Bahnhof St. Ilgen".



Lärmschutz

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist für die Wohngebiete "Fasanerie I" und "Bahnhof" entlang der Bahnfläche ein ca. 80 m breiter Streifen gemischte Baufläche und östlich davon Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung mit weniger empfindlichen Nutzungen entlang der Hauptlärmquelle und einer "dahinterliegenden", etwas weiter entfernten Wohnbaufläche entspricht den planerischen Grundgedanken der Lärmvorsorge durch eine entsprechende Anordnung und Staffelung der Bauflächen und Baugebiete. Die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Bahn wurde bereits während der ersten Vorplanungen zu den Bebauungsplänen Fasanerie I und II in den Jahren 1986 - 1988 verworfen, da die gesamte Verkehrserschließung - mit einem entsprechen hohen LKW-Anteil - ausschließlich über bestehende und geplante Wohngebiete möglich ist. Dies sind insbesondere die neuen Wohngebiete Fasanerie, und die vorhandenen Wohngebiete Probsterwald und südlich des Bahnhofes St. Ilgen.

Im weiteren Planverfahren der Bebauungspläne Fasanerie I, III und dem nun vorliegenden Abschnitt "Bahnhof" wurde anstatt der Festsetzung des Mischgebietes eine Kombination von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Neben den Festsetzungen bietet die städtebauliche Konzeption mit einer dichten, hohen "Randbebauung" zur Bahn (durch entsprechend angeordnete Mehrfamilienhäuser, Zeilen- und Blockrandbebauung, der Anordnung von Stellplätzen und Garagenhöfen), und einer "dahinterliegenden", niedrigeren Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern einen effektiven Lärmschutz für das Gesamtgebiet.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurden in allen drei Bauabschnitten eine Kombination aus bepflanztem Lärmschutzwall und hochabsorbierender Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,50 m festgesetzt und in den Abschnitten I und III realisiert. Um einer flächensparenden Bauweise gerecht zu werden wurden Stellplätze und Garagen soweit wie möglich in den Lärmschutzwall integriert. Im Bereich des Bahnhofes St. Ilgen wird die Funktion der Lärmschutzwand von einem "park + ride" Parkhaus übernommen.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen wurden entsprechend dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Weese vom 31.05.1994 Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände und Fenster (Lärmschutzfenster der Klassen II-V) festgesetzt. Darüber hinaus sind Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, daß Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Diese Festsetzungen gebietet für die Bebauung entlang der Bahn die Anordnung von Treppenhäusern, Bädern, Küchen, Nebenräumen zur Bahn hin und von Schlaf- und Kinderzimmern zur ruhigen Hof- und Gartenseite hin zu orientieren.

Angesichts des künftigen S-Bahn-Haltespunktes "St. Ilgen" innerhalb des Plangebietes und der Aufnahme im Programm "Wohnungsbauerschwerpunkte" des Landes Baden-Württemberg und der damit erforderlichen Verdichtung und flächensparenden Bauweise ist Lärmschutz im Plangebiet nicht durch Abstand oder dazwischenliegende Nicht- Wohnnutzungen erreichbar.

Durch das geschilderte Zusammenwirken von städtebaulicher Grundkonzeption und der Kombination der Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen wird jedoch ein Höchstmaß an Vorsorge für gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Überschreitungen bzw. Unterschreitungen des Orientierungswertes für Verkehrslärmbelastungen nach DIN 18005**Schienenverkehrslärm**

		maßgeblicher Außenlärmpegel (tagsüber)	Orientierungswert nach DIN 18005 (tagsüber)	Überschreitung (+), Unterschreitung (-) (tagsüber)	maßgeblicher Außenlärmpegel (nachts)	Orientierungswert nach DIN 18005 (nachts)	Überschreitung (+), Unterschreitung (-) (nachts)
Meßpunkt 2	EG	66,7 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 11,7 dB(A)	68,4 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 23,4 dB(A)
	2.OG	68,7 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 13,7 dB(A)	70,4 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 25,4 dB(A)
Meßpunkt 3	EG	57,5 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 2,5 dB(A)	59,2 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 14,2 dB(A)
	2.OG	61,8 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 6,8 dB(A)	63,5 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 18,5 dB(A)
Meßpunkt 4	EG	55,1 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 0,1 dB(A)	56,8 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 11,8 dB(A)
	2.OG	57,5 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 2,5 dB(A)	59,2 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 14,2 dB(A)
Meßpunkt 5	EG	59,1 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 4,1 dB(A)	60,7 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 15,7 dB(A)
	2.OG	66,7 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 11,7 dB(A)	68,4 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 23,4 dB(A)
Meßpunkt 6	EG	62,1 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 7,1 dB(A)	63,8 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 18,8 dB(A)
	2.OG	64,0 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 9,0 dB(A)	65,7 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 20,7 dB(A)
Meßpunkt 7	EG	47,1 dB(A)	55,0 dB(A)	- 7,9 dB(A)	48,8 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 3,8 dB(A)
	2.OG	49,1 dB(A)	55,0 dB(A)	- 5,9 dB(A)	50,8 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 5,8 dB(A)
Meßpunkt 8	EG	45,7 dB(A)	55,0 dB(A)	- 9,3 dB(A)	47,4 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 2,4 dB(A)
	2.OG	47,5 dB(A)	55,0 dB(A)	- 7,5 dB(A)	49,2 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 4,2 dB(A)
Meßpunkt 9	EG	43,6 dB(A)	55,0 dB(A)	- 11,4 dB(A)	45,3 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 0,3 dB(A)
	2.OG	44,9 dB(A)	55,0 dB(A)	- 10,1 dB(A)	46,6 dB(A)	45,0 dB(A)	+ 1,6 dB(A)

Straßenverkehrslärm

		maßgeblicher Außenlärmpegel (tagsüber)	Orientierungswert nach DIN 18005 (tagsüber)	Überschreitung (+), Unterschreitung (-) (tagsüber)
Meßpunkt 1	EG	52,3 dB(A)	55,0 dB(A)	- 2,7 dB(A)
	1.OG	52,4 dB(A)	55,0 dB(A)	- 2,6 dB(A)
Meßpunkt 2	EG	56,2 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 1,2 dB(A)
Meßpunkt 4	EG	52,0 dB(A)	55,0 dB(A)	- 3,0 dB(A)
Meßpunkt 4a	EG	57,4 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 2,4 dB(A)
Meßpunkt 6	EG	59,3 dB(A)	55,0 dB(A)	+ 4,3 dB(A)
Meßpunkt 9	EG	51,0 dB(A)	55,0 dB(A)	- 4,0 dB(A)

ergänzt

INGENIEURBÜRO GERHARD WEESE
Im Schilling 4, 69181 Leimen

Leimen, 29.08.1996

Planungsstatistik

Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets	16,9 ha	100 %
Fläche des Baugebiets (ohne Kleingartenanlage)	14,0 ha	
Grünfläche / Kleingartenanlage	2,9 ha	17 %
öffentliche Verkehrsfläche	2,5 ha	15 %
öffentliche Grünfläche		
- Lärmschutzwall	0,2 ha	1 %
- Obstbaumallee / Spielplatz	0,5 ha	3 %
- Verkehrsgrün	0,1 ha	1 %
Wohnbaufläche		
- Geschößwohnungsbau	2,4 ha	14 %
- Ein- und Zweifamilienhausbebauung	7,5 ha	44 %
SO Parkhaus	0,5 ha	3 %
MI Mischgebiet	0,3 ha	2 %

Anzahl der Wohneinheiten / Einwohner

ca. 79	Reihenhäuser	á 1,0 WE	=	79 WE
ca. 116	Einzel- und Doppelhäuser	á 1,5 WE	=	174 WE
ca. 335	Wohnungen im Geschößbau		=	335 WE

				insgesamt ca. 588 WE

Belegungsdichte von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit (2) = **1352 Einwohner**

Bruttowohnungsdichte (ohne Kleingartenanlage) ca. 42 WE/ha
Bruttoeinwohnerdichte (ohne Kleingartenanlage) ca. 96 EW/ha

Kostenschätzung und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung ist innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbau	3,5 Mio. DM
Wasserversorgung	1,3 Mio. DM
Entwässerung	2,2 Mio. DM



Lärmschutz	1,1 Mio DM
öffentliche Grünflächen	0,8 Mio DM

Geschätzte Gesamtkosten	ca. 9,0 Mio DM

Von diesen Kosten fließt ein Teil durch Erschließungsbeiträge und Anschlußgebühren entsprechend den Satzungen der Stadt Leimen wieder an die Gemeinde zurück.

(1) "Wohnungsbau in Baden-Württemberg", Informationsschrift des Innenministeriums, Stuttgart, 1/90

(2) durchschnittliche Belegungsdichte der Stadt Leimen, Volkszählung '87