

## Begründung

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bahnhof II, 2. Änderung“ liegt im Stadtteil St.Ilgen östlich des Bahnhofs Sandhausen-St.Ilgen und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhof II“ ohne die zwischen 1997 und 2015 geänderten Bereiche. Die einbezogene Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt 12,9 ha.

### 2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Bahnhof II“ wurde am 04.10.1996 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof II“ beinhaltete Änderungen im Bereich des Sondergebietes „Parkhaus“ entlang der Bahnlinie und wurde am 21.11.1997 rechtskräftig.

In der „Änderung Lessingstraße“ wurde im wesentlichen das Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Diese Bebauungsplan-Änderung wurde am 17.10.2014 rechtskräftig.

Der Bereich unter den zwei Hochspannungsleitungen wurde in der „Änderung Kleingärten“ neu definiert und erlangte am 10.02.2016 Rechtskraft.

### 3. Bestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof II“ waren ca. 20 % der Fläche für Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Aufgrund der damaligen Marktlage wurden in diesen Bereichen zwischenzeitlich Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser und zu einem kleinen Anteil auch Mehrfamilienhäuser errichtet. Hierzu waren zum Teil umfangreiche Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Das Baugebiet ist zwischenzeitlich bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut.

### 4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung sollen die überbaubaren Grundstückflächen an die Befreiungen bzw. an den jetzigen Bestand angeglichen werden. Weiterhin soll in einem Bereich eine größere Überbauung durch ein zweites Baufenster möglich sein (Festlegungskarte Baugrenzen). Für alle weiteren zeichnerischen Festsetzungen gilt weiterhin der Bebauungsplan vom 04.10.1996.

Außerdem sollen die Planungsrechtlichen Festsetzungen in geringem Umfang angepasst werden.

Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs.1 (1) BauGB liegen vor, da durch die Änderung nur eine zusätzliche Fläche von ca. 8.900 m<sup>2</sup> eine Neuplanung erfährt und somit der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> eingehalten wird. Der Zulässigkeitsmaßstab, wie er sich aus der Umgebungsbebauung ergibt, wird dabei nicht wesentlich geändert. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeit notwendig machen würden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. B BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abzusehen.

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

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich folgende Änderungen:

- Neufestlegung von Baufenstern im Bereich des früheren Geschosswohnungsbaus
- Anpassung der Baufenster im gesamten Bebauungsplangebiet an den Bestand
- Neufestlegung von Baufenstern
- Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen und Zulässigkeit von Terrassen
- Neuformulierung der Planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ergänzung von Hinweisen in Bezug auf Grundwasserschutz, Niederschlagswasserbeseitigung und Altlasten/Bodenschutz.
- Streichung der Festsetzung „Mischgebiet“, der „max. Grundstücksbreite von Baugrundstücken“ und der „Stellung baulicher Anlagen“.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Folgende Änderungen ergeben sich innerhalb der örtlichen Bauvorschriften:

- Abs. 1.1 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen) soll ersatzlos gestrichen werden
- Abs. 1.2 (Dachgestaltung) wird neu formuliert
- Abs. 2 (Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen) wird neu formuliert.
- Abs. 3 (Ordnungswidrigkeiten) wird der LBO angepasst

#### **5. Erschließung**

Das Baugebiet ist komplett erschlossen. Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

## **6. 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:

### Schutzgut Boden:

Durch die Festsetzung neuer überbaubarer Grundstücksflächen ergeben sich für das Schutzgut Boden keine Veränderung.

### 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:

Im Rahmen der bisherigen Nutzung sind keine schützenswerten Arten und Biotope vorhanden. Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine negative Veränderung.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

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

### Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen.

## **9. Bodenordnung und Kosten**

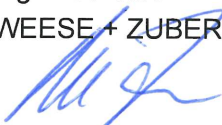
Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

Die Erschließung ist abgeschlossen. Für die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich für die Stadt Leimen keine weiteren Kosten.

Nußloch, den 28.12.2018

Ingenieurbüro

WEESE + ZUBER GmbH



Leimen, den 27.01.2019

Der Oberbürgermeister

