

# Begründung

## zum Bebauungsplan „Bahnhof II, Änderung Lessingstraße“

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bahnhof II, Änderung Lessingstraße“ liegt im Stadtteil St. Ilgen am südlichen Rand des Bebauungsplanes „Bahnhof II“ westlich der Lessingstraße und beinhaltet die beiden Flst.Nr. 3524, 3525 und 3524/1. Die einbezogene Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt 2.874 m<sup>2</sup>.

### 2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Bahnhof II“ wurde am 04.10.1996 rechtskräftig.

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof II“ sind die Flurstücke Nr. 3524 und 3525 jetzt als Mischgebiet ausgewiesen. Die Zufahrten sind über Flst.Nr. 3524/1 (öffentl. Grünfläche) mit zwei Zufahrtbereichen festgesetzt.

### 3. Bestand

Im ursprünglichen Bebauungsplan war für den jetzt neu gefassten Bereich Mischgebiet ausgewiesen. Bisher war hier ein Gewerbebetrieb (Großhandel Geschenkartikel) in einer eingeschlossigen Gewerbehalle angesiedelt. Das Geschäft wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Auf dem Flst.Nr. 3525 wurde in letzter Zeit ein Wohnhaus errichtet.

### 4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Zuge der Nachnutzung soll aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum ÖPNV eine Nutzungsänderung vom Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet erfolgen.

Nach § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die gewünschte Verdichtung im Plangebiet entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Festsetzungen hierzu wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen und gelten unverändert weiter.

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

Durch die Planänderung ergeben sich mit Ausnahme der Änderung der Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet keine Veränderungen. Die Grundflächenzahl beträgt weiterhin 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8, die Traufhöhe war auf max. 6,50 m, die Firsthöhe auf max. 10,50 m festgesetzt.

In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanänderung wurden die bestehende Baugrenze und die Nutzungsschablone unverändert übernommen.

Die Erschließung erfolgt weiterhin durch zwei Zufahrtsbereiche über die Öffentl. Grünfläche (Flst.Nr. 3524/1) mit Anschluss an die Lessingstraße, wobei die nördl. Zufahrt weiter nach Norden verschoben wird.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bäume innerhalb der Grünfläche wurden als Bestand bzw. als noch zu pflanzender Baum übernommen.

Alle sonstigen getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhof II“ bleiben vollinhaltlich weiter bestehen.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die für den Bebauungsplan „Bahnhof II“ geltenden Örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

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

#### **6. Lärmschutz**

Großflächige Maßnahmen in Bezug auf Lärmschutz wurden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof II“ getroffen und gelten unverändert weiter. Durch die geplante Änderung ergibt sich keine Mehrbelastung für die Angrenzer.

#### **7. Umweltverträglichkeit**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

## **8. Naturschutzrechtliche und umweltschützenden Belange / Begründung**

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Biotope nach § 32 NatSchG ausgewiesen.

## **9. Grundwasser**

Der Bebauungsplan liegt in Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG-Nr. 226210 lt. Rechtsverordnung des Rhein-Neckar-Kreises vom 19.08.1985. Lt. Schreiben des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises vom 07.04.2014 ist die Erdwärmenutzung mittels Brunnen, Sonden oder Kollektoren nach entsprechender Rechtsverordnung nicht verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage ist beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises für ein Anzeige- oder Erlaubnisverfahren anzuzeigen. Sondenbohrungen sind in der Tiefe begrenzt und als Wärmeträgerflüssigkeit darf nur reines Wasser benutzt werden.

Die maximalen gemessenen Pegelstände der drei nächstgelegenen Grundwasserpegeln betragen zwischen 101,08 m und 102,99 m ü.NN. Ein entsprechender Schutz ist bei den Bauvorhaben zu berücksichtigen.

## **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:

### Schutzgut Boden:

Das Gelände ist durch seine Nutzung als gewerblich genutzte Fläche (großflächige Befestigungen und Lagerhalle) befestigt. Lediglich im Bereich der Einfahrt bestehen angelegte Grünflächen in geringem Umfang.

Durch eine komplette Neukonzeption mit einer Wohnbebauung ergibt sich eine Minimierung der befestigten Flächen.

### Schutzgut Oberflächengewässer:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächengewässer wird durch das Baugebiet ausgeschlossen.

### Schutzgut Grundwasser:

Durch die Baumaßnahme werden bestehende befestigte Flächen entsiegelt. Das Schutzgut Grundwasser erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung eine Aufwertung.

### Schutzgut Klima:

Durch die geplante Bebauung ist in Hinblick auf den vorhandenen Versiegelungsgrad keine Verschlechterung für das Schutzgut „Klima“ zu erwarten.

### Schutzgut Arten und Biotope:

Aufgrund der bisherigen Nutzung als gewerblich genutzte Fläche sind keine schützenswerten Arten und Biotope zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Mit dem geplanten Bauvorhaben ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Es ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen.

## **11. Bodenordnung und Kosten**

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung erforderlich.

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

Nußloch, den 28.04.2014  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den  
Der Oberbürgermeister