

BEBAUUNGSPLAN " BÖSE WALLÄCKER "

BEGRÜNDUNG

1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet "Böse Walläcker" liegt innerhalb des Ortssetters St.Ilgen zwischen der Bahnhofstraße und der Bahnlinie Heidelberg-Karlsruhe.

Begrenzt wird das Plangebiet

Im Norden: durch die Grundstücke Flst.Nr. 294/4 und einem Teilstück des Bahngeländes;

Im Osten: durch die Bahnhofsstraße Flst.Nr. 303/1

Im Westen: durch die Bahnlinie Karlsruhe- Heidelberg der Deutschen Bahn (Flst.Nr. 194)

im Süden: durch die Kreisstraße K 4154 und Teilen deren Böschungsfläche und einem Teilbereich der DB Fläche.

Das Gebiet umfaßt sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Entlang der Bahnhofstraße stehen überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser und Hausgruppen, teilw. mit Nebengebäuden, Hausgärten und Brachflächen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Stadtteil St.Ilgen stehen z.Zt. nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung. Eine große Zahl von ortsansässigen Bürgern bemüht sich um den Erwerb eines Bauplatzes. Die Stadtverwaltung Leimen ist bemüht, im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch Erschließung von Restflächen innerhalb der überwiegend bebauten Bereiche, diesem Bedarf gerecht zu werden.

3 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF IM STADTTEIL ST.ILGEN

Nach der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplanes ist im Bereich des Bahnhofs St. Ilgen eine verstärkte Siedlungstätigkeit vorgesehen. Das Plangebiet " Böse Walläcker " liegt im Einzugsbereich des Bahnhofs St. Ilgen, der in das geplante Regionalbahnsystem einbezogen wird. Die Aufnahme eines S-Bahnbetriebes auf der Strecke Heidelberg - Wiesloch ist vorgesehen. Die Ausweisung des Baugebietes entspricht somit den überörtlichen Planungsgrundsätzen des ÖPNV.

Neben dem äußeren Bedarf der Stadt Leimen - entsprechend den Bevölkerungsrichtwerten des rechtsverbindlichen Regionalplanes - ist der innere Bedarf zu berücksichtigen. Ohne Nachweis wird grundsätzlich anerkannt, daß sich die Belegungsdichte in den nächsten 15 Jahren um 7 % verringern wird. Eine Verringerung der Belegungsdichte um ca. 7 % bringt einen inneren Bedarf von 420 Einwohnern.

Bei einer Einwohnerzahl von 75 E / ha beläuft sich die notwendige Siedlungsfläche allein aus diesem Bedarf auf 5,6 ha.

Außerdem sind durch Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil St. Ilgen ca. 100 neue Wohnungen notwendig, was einem weiteren Flächenbedarf von rd. 3,2 ha entspricht.

4. ENTWICKLUNG DER PLANUNG AUS DEM FNP

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim wurde am 25. Febr. 1983 genehmigt. Das Plangebiet ist dort als gemischte - Bestandsfläche ausgewiesen.

5. EINFÜGUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der vorliegende Bebauungsplan " Böse Walläcker " umfaßt bereits bebaute Bereiche entlang der Bahnhofstraße und zugehörige Hausgärten sowie Brachflächen.

Der Bereich des geplanten Lärmschutzwalles liegt auf DB- Gelände.

Innerhalb des Plangebietes bestehen Leitungsrechte des Abwasserverbandes "Hardtgruppe" und der Deutschen Bahn.

6 INHALT DER PLANUNG

6.1 BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet ist z. T. bebaut, die rückwärtigen Bereiche der bebauten Grundstücke werden zum größten Teil als Hausgärten genutzt. Die Bereiche entlang der Bahnlinie sind Brachflächen.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt teilweise unter dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Die einzelnen Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich z. T. in Privatbesitz, z. T. im Besitz der Stadt Leimen.

Entlang des südlichen Teils der geplanten Lärmschutzanlage befindet sich der Bereich des alten Straßendamms der als Grünfläche erhalten und fortgeschrieben werden muß.

Die im Plan mit dieser Umgrenzung gekennzeichneten Flächen im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 288 wurden im Rahmen einer "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Südlichen Rhein-Neckar-Kreis" der DHV Ingenieur-Consulting Heidelberg vom 28.5.97 in einem entsprechenden Datenblatt erwähnt. Als mögliche Schadstoffe sind Imprägniermittel aus einer früheren gewerblichen Nutzung aufgeführt.

„ DHV-Bewertungsvorschlag Juli 19998: A = Ausscheiden und Archivieren

Stellungnahme Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt:

Einstufung in Kategorie B:

„Die Fläche wird in der Bearbeitungsdatei belassen, da eine aktuelle oder zukünftige Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Weiterbearbeitung ist zwar erforderlich, jedoch nicht vordringlich. Bei einer beabsichtigten Neubebauung oder Nutzungsänderung ist die Fläche erneut zu prüfen und der Handlungsbedarf im Einzelfall festzulegen.“

6.2 BAULICHE NUTZUNG

Die geplante bauliche Nutzung sieht eine überwiegend zweigeschossige Bebauung analog des Bestandes vor. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung wird das Gebiet als Mischgebiet MI bzw. als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Im Süden des Plangebietes steht das evangelische Gemeindehaus, dieses Grundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet .

Neben der bereits erwähnten Grünfläche entlang des Lärmschutzwalles ist eine weitere private Grünfläche zugesagt.

6.3 VERKEHRSKONZEPT (ERSCHLIEßUNG)

Die öffentliche Erschließung soll erfolgen durch Anbindung einer Wohnstraße an die Bahnhofstraße im nördlichen Bereich.

6.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

Abweichend von § 37 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht, da im Geltungsbereich und im Bereich der geplanten Wohnstraße keine öffentlichen Parkflächen zur Verfügung stehen.

Nach Einführung des geplanten Regionalbahnsystems kann u.Umständen bei einer Reduzierung des privaten PKW Aufkommens eine Rücknahme dieser erweiterten Stellplatzverpflichtung diskutiert werden.

6.5 ÖFFENTLICHE ANLAGEN

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Ausweisung weiterer öffentlicher Anlagen im Bereich des Plangebiets ist nicht erforderlich.

6.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungssysteme. Im Zuge der privaten Erschließung sind hier Ergänzungen erforderlich.

6.7 INFRASTRUKTUR

Die durch die Erschließung dieses Plangebietes zu erwartende Bevölkerungszunahme ist nur gering, sodaß besondere infrastrukturelle Maßnahmen nicht erforderlich werden.

6.8 SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG

Zum vorliegenden Bebauungsplan "Böse Walläcker" wurde vom Ingenieurbüro G.Weese, Leimen in einer "Schalltechnischen Beurteilung" die Lärmimmissionen in diesem Bereich ermittelt. Es handelt sich hierbei u.a. um die Immissionen der Bundesbahn, der Kreisstraße K 4154 und der Bahnhofstraße.

Der vorhandene Damm der früheren Straßenüberführung über die Bahngleise wurde hierbei in die Lärmschutzberechnungen mit einbezogen. Im nördlichen Anschluß ist ein Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke vorgesehen. Die Höhe des geplanten Lärmschutzwalles wird mit 3 m über Schienen-Oberkante angegeben.

Aufgrund der ermittelten Spitzenbelastungspegel beim ruhenden Verkehr sollte für das gesamte Baugebiet mindestens Lärmpegelbereich II flächendeckend festgelegt werden.

Die festzulegenden Lärmpegelbereiche sind in Anlage 5 der beigefügten "Schalltechnischen Beurteilung" dargestellt.

Hiernach sind Anforderungen an bauliche Maßnahmen bezüglich des Maßes der Luftschalldämmung von Außenbauteilen notwendig.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung an Außenbauteile bei Einwirkung von Außenlärm sind die Werte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise) zugrunde zulegen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4		5
				Raumarten		
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maß- geblicher Außen- lärm- pegel"	Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthalts- räume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unter- richtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches	
		db(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB			
1	I	bis 55	35	30	-	
2	II	56 bis 60	35	30	30	
3	III	61 bis 65	40	35	30	
4	IV	66 bis 70	45	40	35	
5	V	71 bis 75	50	45	40	
6	VI	76 bis 80	2	50	45	
7	VII	über 80	2	2	50	

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ¹⁾

Lärm- pegel- bereich	Außen- lärmpegel in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ in dB	Schalldämm-Maße R'_w / R_w für Wand/Fenster in dB bei Fensterflächenanteilen von:					
			10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
I	bis 55	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
II	56 bis 60	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
III	61 bis 65	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
IV	66 bis 70	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
V	71 bis 75	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
VI	76 bis 80	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-
VII	über 80	2)	-	-	-	-	-	-

1) Die Einzelwerte R'_w und R_w gelten nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefen von mind. 4,5 m. Für andere Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie für Übernachtungs- und Unterrichtsräume ist nur das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ maßgebend (zur Ermittlung von Rechenwerten $R'_{w,res}$ siehe *Schneider*, Bautabellen, Kap.10)

2) Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7 AUSWIRKUNGEN AUF NATURSCHUTZ UND DARAUS RESULTIERENDE AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die geplante zusätzliche Überbauung im Baugebiet umfaßt eine kleine Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Bahnlinie und dient der Abrundung und Ergänzung des Bestandes durch max. zweigeschossige Wohnbauten.

Bei der Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 8a BNatSchG über die Belange des Naturschutzes bezüglich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Bei der im Bebauungsplan "Böse Walläcker" erfaßten Fläche handelt es sich überwiegend um Gartenland mit vereinzelt Baumbestand und einer Brachfläche entlang des Bahndammes.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gering gehalten. So sind nur offene Bauweisen mit max. 2 Geschossen möglich, durch die festgelegte GRZ mit 0,2 bis 0,4 ist der überbaubare Anteil der Grundstücksflächen deutlich eingegrenzt.

Flächen für PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen, um die Bodenversiegelung einzugrenzen.

Die vorhandenen Brachflächen im Bereich des alten Straßendamms werden als solche erhalten, im Bebauungsplan erfaßt und die Bindung somit festgeschrieben.

Die gewünschte Begrünung des geplanten Lärmschutzwalles ist in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfaßt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen bezüglich Erhalt und Pflege der jetzigen Brachfläche, die Ausweisung einer weiteren privaten Grünfläche und die vorgesehene Neupflanzung von landschaftsgemäßen Gehölzen zur Eingrünung der Lärmschutzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG als ausreichend anzusehen.

Der Bebauungsplan "Böse Walläcker" soll die bauliche Abrundung in diesem Bereich bewirken.

Durch die geringe Bebauung dieses Bereiches mit Einzel- und Doppelhäusern wird eine vergleichsweise geringe Grünfläche aufgehoben. Die festgelegten Pflanzgebote in Verbindung mit der Vorgabe der geringen Flächenversiegelung soll diesen Grünflächenverlust ausgleichen und die vorhandenen Grünstrukturen verbessern.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,2 ha. Nach überschläglicher Ermittlung ist in diesem Verfahren mit folgenden Kosten zu rechnen (ohne Lärmschutzmaßnahmen):

Planungs- und Vermessungskosten	DM 100.000,-
Wasserversorgung	DM 100.000,-
Abwasser	DM 150.000,-
Straßenbau	DM 200.000,-
<hr/>	
Gesamtkosten (geschätzt)	DM 550.000,-

9. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die künftige Nutzung des Geltungsbereiches und die baurechtliche Beurteilung bei der geplanten Bebauung.

Soweit im Zuge der Durchführung der Planung Veränderungen der Grundstückszuschnitte notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Maßnahmen der Bodenordnung , sowie die damit verbundene Neuvermessung.

Die hierzu erforderlichen Verfahren, sowie die Heranziehung der einzelnen Grundstücksflächen werden nach den Festsetzungen des Baugesetzbuches eingeleitet und durchgeführt.

Leimen, 10.11.1999

Der Planfertiger:

Kollie

Der Oberbürgermeister:



Born