

Begründung

zum Bebauungsplan „Mühlweg I, 2. Änderung und Neufassung“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Mühlweg I, 2. Änderung und Neufassung“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlweg I“.

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemarkung St. Ilgen. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die K 4156, im Westen durch die Bahnlinie Heidelberg-Karlsruhe im Osten durch die Gemeindegrenze zu Nußloch.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Mühlweg I, 1. Änderung“ wurde am 30.03.1972 rechtskräftig. Maßgebliche BauNVO ist die BauNVO 1962.

3. Bestand

Der Bereich des Bebauungsplanes ist vollständig mit Gewerbebetrieben, Geschäfts-, Büro- und Bürogebäuden und untergeordnet einer Wohnbebauung bebaut.

4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 31.500 m².

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn bei einer (überbaubaren) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

In Anlage 1 zur Begründung wurde die Abwägung durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Schluß, dass nicht mit nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) Satz 4 BauGB zu rechnen ist. Eine Erforderlichkeit zur Durchführung einer UBVP wird anhand der Merkmale und Kriterien nicht festgestellt.

5. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Grundtenor des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlweg I“ war, die Ausweisung von Gewerbeflächen im besonderen für die ortsansässigen mittelständigen Betriebe, um rechtzeitig Möglichkeiten für Auslagerungen der Standorte aus dem Ortsbereich und für Erweiterungen Flächen bereit zu stellen. Daneben sollte auch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben gefördert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist bisher Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO von 1962 aus, so dass planungsrechtlich die uneingeschränkte Möglichkeit für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich ist. Dieser mögliche sondergebietspflichtige Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstößt mindestens gegen das als Ziel im Landesentwicklungsplan 2002 und im Teilregionalplan „Einzelhandel“ des Verbandes Region-Rhein-Neckar festgelegte Integrationsgebot.

Durch diese Bebauungsplan-Änderung soll eine Umstellung der derzeit für das Plangebiet geltende BauNVO 1962 auf die BauNVO 1990 erfolgen. Die Anpassungspflicht resultiert aus § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Diese Verpflichtung besteht nach Rechtsprechung auch für die hier vorliegende Fallgestaltung der Anpassung eines bestehenden Bebauungsplanes an nachfolgend veränderte Ziele der Raumordnung.

In diesem Zusammenhang sollen die getroffenen Festsetzungen in einer Neufassung sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil neu formuliert und der neuen Rechtsprechung angepasst werden.

Zur Vermeidung unbeabsichtigter Härte soll ferner festgesetzt werden, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Außenanlagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche) unter Bezugnahme auf § 19 (4) 3 nicht anzurechnen sind, da nach BauNVO 1962 diese Flächen bisher nicht in Anrechnung kamen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden noch folgende Punkte geändert bzw. bei definiert:

- Im Bereich zwischen der HansasträÙe und der Gemeindegrenze zu NuÙloch war ein Dorfgebiet definiert. Aufgrund der jetzt vorhandenen Bebauung und Nutzung wird dieser Bereich auf Gewerbegebiet geändert. Die früher festgelegte GRZ von 0,4 wird übernommen, die GFZ wird von 0,8 auf 1,2 erhöht.
- Im Bereich zwischen Bahnlinie und der StraÙe „Unterm Sand“ war eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Diese wird ersetzt durch eine GFZ von 1,6 (wie auf der gegenüberliegenden Seite).
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten wurden unter Bezug auf § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Der Bebauungsplan sah bisher keine Höhenbeschränkung vor. Da die LBO keine max. Geschosshöhen vorgibt, wurde eine max. zulässige Wandhöhe von 14,5 m über der angrenzenden Gehweghinterkante neu eingeführt.
- Im Bereich der Kreuzung HansasträÙe / K 4156 wurde ein Zufahrtsverbot festgesetzt.
- Es wurden Schallschutzmaßnahmen als objektbezogene Maßnahmen definiert.

In der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 09.11.2012 ist der Bereich zwischen der Bahnstrecke und der Straße „In der Heidelblach“ und ein kleiner Bereich zwischen Hansastrasse und der Gemarkung Nußloch als Überflutungsfläche HQ₁₀₀ dargestellt. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen erhalten einen entsprechenden Hinweis.

6. Örtliche Bauvorschriften

Aus den bisherigen Festsetzungen wurden die entsprechenden Örtlichen Bauvorschriften definiert. Neu festgelegt wurden hierbei die Zulässigkeit eines Pultdaches und die Anordnung von Lagerflächen.

7. Maßnahmen zur Planungssicherung

Zur Sicherung dieser Städtebaulichen Absichten wurde am 28.02.2013 vom Gemeinderat der Stadt Leimen eine Veränderungssperre nach § 16 Abs. 1 BauGB i.V. Mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

8. Lärmschutz

Kreisstraßen K 4156 und K 4155

Die K 4156 wies 2009 ein Verkehrsaufkommen zwischen der Bahnlinie und der Kreuzung „Theodor-Heuss-Straße“ von 12.100 Kfz/24 h aus. Weiter in Richtung Nußloch wurden 14.300 Kfz/24 gezählt. Für den Prognose-Zeitpunkt 2025 betragen für den Streckenabschnitt zwischen Bahnlinie und „Theodor-Heuss-Straße“ die Prognosewerte 13.700 Kfz/24 h und für den weiter östlichen Streckenabschnitt 17.000 Kfz/24 h.

Nach der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) ergibt sich durch diese Verkehrsbelastung durch die Kreisstraße K 4156 an der zugewandten nördlichen Gebäudeseite zwischen der Bahnlinie und der Straße „In der Heidelblach“ zwischen 60,5 und 64,0 dB(A) tagsüber. Östlich der Hansastrasse ergibt sich ein Beurteilungspegel von 59,2 dB(A) tagsüber.

Bahnlinie Heidelberg-Bruchsal

Westlich des Baugebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bahnlinie Heidelberg-Bruchsal. In Abhängigkeit von der Entfernung zum Gleis sind in diesem Baugebiet Lärmpegel zwischen 55 und 75 dB(A) tagsüber zu erwarten.

Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt.

Gesamtbetrachtung Lärmschutz

Dominierend sind in diesem Gebiet die Lärmpegel der Bundesbahn. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sieht der Bebauungsplan nicht vor, da diese Bebauungsplan-Änderung hauptsächlich für die Neufestlegung von Nutzungen und Nutzungsausschlüssen durchgeführt

wird. Daher werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen nur passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

9. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Unteren Bodenschutzbehörde insgesamt 9 altlastenverdächtige Bereiche mit unterschiedlicher Bewertung geführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die mit dem Handlungsbedarf OU (orientierende Untersuchung) bewerteten Flächen zu untersuchen:

Lfd. Nr.	Objekt-Nr.	Flächenname	Fist.Nr.
5	03360-000	AS Spedition, Unterm Sand 3	2413
7	07205-000	AS Metallwarenherstellung Hüfner, In der Heidelslach 2	1157
8	07204-000	AS Spedition Botz mit EV-Anlage, In der Heidelslach 1	1142/2 und 1142/3

Zu Nr. 5:

Für diesen Bereich liegt ein Bodengutachten der Töniges GmbH vom 22.07.2015 vor. Im Rahmen des Gutachtens wurden insgesamt 4 Rammkernsondierungen mit den entsprechenden labortechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung für die derzeitige Nutzung ausgeräumt ist und ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Detailuntersuchung (weitergehende Erkundung) oder Sanierung derzeit nicht gegeben ist.

Für den östlichen Grundstücksteil wird empfohlen, bei der Nutzung als private Kinderspielfläche oder Nutzgarten aus Vorsorgegründen ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dies wurde als Hinweis in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

In seiner Stellungnahme zu dem Gutachten kommt das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu dem Schluss, dass für das Schutzgut „Grundwasser“ und „Mensch/Aufenthaltsfläche“ keine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Aufgrund der Arsen- und Chromgehalte im Boden, kann eventuell anfallendes Bodenmaterial nicht frei verwendet werden.

Das Schutzgut „Mensch/Aufenthaltsfläche“ und das Schutzgut „Grundwasser“ wird auf BN 2 mit dem Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz bewertet.

Zu Nr. 7:

Im Rahmen des Bodengutachtens der Töniges GmbH vom 29.09.2015 wurden insgesamt 7 Rammkernsondierungen mit labortechnischen Untersuchungen durchgeführt. Bei den Untersuchungen wurden ein Auffüllkörper angetroffen, in dem die Bodenbelastungen für die Parameter Benzo(a)pyren und Arsen die Prüfwerte der BbodSchV für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ überschreiten. Die Eluatuntersuchungen lagen in den Bereichen der erhöhten Bodenbelastungen ebenfalls für die Parameter PAK-15 und Arsen über den Prüfwerten der BbodSchV. Die Ergebnisse zeigen, dass die vergefundenen Belastungen nicht durch die ehemalige gewerbliche Nutzung erfolgten, sondern durch eine Auffüllung mit verunreinigten Böden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen muss der Bodenaushub beprobt und fachgerecht entsorgt werden. Die Hinweise in de Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse bewertet das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises vom 16.11.2015 das Schutzgut „Grundwasser“ auf Beweismiveau(BN) 2 mit dem Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevant. Das Schutzgut „Mensch/Aufenthaltsfläche“ wird auf BN 2 mit B-Neubewertung bei Nutzungsänderung bewertet.

Zu Nr. 8:

Auf dem Flst.Nr. 1142/2 und 1142/3 erfolgte zwischenzeitlich eine Neubebauung (Penny-Markt). Daher wurde hier kein Gutachten beauftragt. Dies wurde seitens der Unteren Umweltschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nicht weiter verfolgt.

10. Bodenordnung und Kosten

Die Bodenordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist abgeschlossen.

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

Nußloch, den 30.12.2015
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den 08.08.2016

Der Oberbürgermeister

