

Begründung

zum Bebauungsplan „St.Ilgen - Pfalzgarten“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „St.Ilgen - Pfalzgarten“ liegt im Norden des Stadtteils St.Ilgen im Baugebiet „Probsterwald“ und umfasst den Bereich der Flst.Nr. 1926 und 1926/1 westlich der Kurpfalzstraße. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 0,45 ha.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bereich ist im Bebauungsplan „Probsterwald“ als Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Probsterwald“ wurde am 08.05.1967 rechtskräftig. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Bestand

Innerhalb des Planbereiches befindet sich an der Südostseite das Gebäude des AWO-Ortsvereins St.Ilgen mit einer öffentliche Gaststätte („Pfalzstube“) und Nebengebäuden (Garagen und als Lager genutzte Garagen). Die restliche Fläche besteht aus einer ca. 70 % versiegelten Asphaltfläche, Diese dient zum Teil als Aufstellfläche für ein Festzelt für die alljährlichen Grillfeste der AWO und für Ballspiele. Dafür sind ein Basketballkorb und eine Ballwand vorhanden. Ein kleiner Flächenanteil ist als Rasenfläche mit geringem Baum- und Strauchbewuchs an den Rändern ausgebildet. Nach der Herstellung eines größeren Spielplatz mit Sandkasten, weiteren Spielgeräten und Ballspielfläche in ca. 170 m nördlich des Planbereiches wurde dieser Spielplatz aufgegeben.

Nördlich des Bereiches weist der rechtskräftige Bebauungsplan eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise aus. Westlich und südlich ist eine 7- bzw. 9-geschossige Bebauung zulässig.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Rahmen dieses Planverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung innerhalb dieses Bereiches geschaffen werden.

Die bisher als Grünfläche und Kinderspielplatz genutzte Fläche soll über einen Bauträger mit drei Reihenhauszeilen bebaut werden. Im zeichnerischen Teil ist eine geplante Bebauung zur Information dargestellt, die jedoch nur den Stand der aktuellen Planung widerspiegelt und mit diesem Plan nicht zur Rechtskraft gelangen soll.

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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sollen nicht zulässig werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschoszahl auf 2 Vollgeschosse festgelegt.

Der Bebauungsplan legt detailliert überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen bzw. Carports und Verkehrsflächen fest. Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Für flach geneigte Dächer von Carports und Garagen und für Wohngebäude mit Flachdachausbildung wird eine Dachbegrünung mit einer Substanzschicht von ca. 10 festgesetzt.

Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) mit Bezug über NN. Die Oberkante des Geländes liegt bis zu 1,0 m tiefer als die Kurpfalzstraße. Bei der Festsetzung der Höhenlage wurde davon ausgegangen, dass die Gebäude mit ihrem Erdgeschoss über der Kurpfalzstraße (als Rückstauenebene) zu liegen kommen und das Gelände größtenteils aufgefüllt wird.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen nach § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und über Werbeanlagen festgelegt.

5. Lärmschutz

Ca. 130 m östlich verläuft die Bundesbahnstrecke Heidelberg – Bruchsal. Durch die dazwischenliegende vorhandene Bebauung wird eine starke Lärminderung erreicht. In einer Lärmkartierung für Schienenwege (Stand 2007), herausgegeben vom Eisenbahn-Bundesamt, wurde für diesen Planbereich unter Bezugnahme auf die Umgebungslärmrichtlinie ein „Tag-Abend-Nacht-Index“ L_{DEN} zwischen 60 und 65 dB(A) ermittelt (sh. Anlage 1 zur Begründung). Durch die Gebäudestellung in Nord-Süd-Richtung der beiden nördlichen Gebäudezeilen und der Anordnung von Aufenthaltsräumen an die lärmabgewandte Gebäudeseite ergibt sich eine zusätzliche Minderung des Lärmpegels. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgelegt.

Die Verkehrsmengen der Kurpfalzstraße und weiter westlich der Julius-Becker-Straße als Wohnstraßen sind so gering, dass Auswirkungen in Bezug auf Lärmschutz nicht zu erwarten sind.

6. Erschließung

Die Erschließung der neuen Bebauung mit Reihenhäusern erfolgt über eine private Straßenfläche, an die auch die erforderlichen Garagen angebunden sind. Das jetzige Planungskonzept sieht eine weitere Erschließung ab dem „Garagenhof“ mittels Wohnwegen vor. Auf die Festsetzung einer Stellplatzverpflichtung wurde verzichtet, da durch die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche und der Garagen/Carportflächen genügend Stellplätze zur Verfügung stehen werden (aktuelle Planung: 15 Wohneinheiten/Reihenhäuser, 15 Garagen und 13 Stellplätze).

7. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da aufgrund der geringen Fläche und der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

8. Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung kann durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besondere zusätzliche Maßnahmen angebunden werden. Die vorhandene von Norden durch das Flst.Nr. 1930 geführte Wasserleitung vom Mannheimer Weg zur Kurpfalzstraße wird verlegt und durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leimen gesichert. Für eine unterirdische kV-Leitung der EnBW von der südlich angrenzenden Trafostation zum Gebäude Julius-Becker-Straße 48 wird für ihren Verlauf auf Flst.Nr. 1926 ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW AG definiert. Für die drei Reihenhauszeilen ist eine zentrale Heizzentrale im Bereich des Garagenhofes vorgesehen.

9. 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 bereits jetzt aufgrund seiner Nutzung als befestigte Spielfläche und Rasenfläche größtenteils anthropogen geprägt. Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf das Schutzgut Boden ist aufgrund des vorhandenen Befestigungsanteils als nicht zu erwarten bzw. als Verbesserung zu werten.

Schutzgut Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

Schutzgut Grundwasser:

Durch die Baumaßnahme werden bisher mit Asphalt und Betonplatten versiegelte Flächen zumindest teilweise entsiegelt. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgte bisher durch seitliche Versickerung. Der jetzt durch die Planung erfolgte Anteil der Neuversiegelung mit Anschluß an das öffentliche Abwassernetz ist jedoch so gering, dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Klima:

Durch die geplante Bebauung ist in Hinblick auf die den vorhandenen Versiegelungsgrad keine Verschlechterung für das Schutzgut „Klima“ zu erwarten. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine Obergrenze festgesetzt.

Schutzgut Arten und Biotope:

Aufgrund der bisher größtenteils anthropogenen Nutzung 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 Schutzgütern „Boden“, „Grundwasser“ und „Klima“ geringe, nicht nennenswerte Verbesserungen. Negative Veränderungen bei allen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

10. Bodenordnung und Kosten

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der Grundstücksteilung keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der Bauträger beabsichtigt, für die Reihenhausbebauung keine Bodenordnung durchzuführen und die Aufteilung mit Sondernutzungsrechten vorzunehmen.

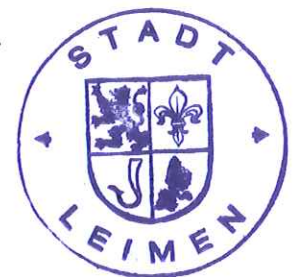
Für die Stadt Leimen entstehen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten. Die Kosten für die private Erschließung trägt der Bauträger. Die private Verkehrsfläche soll im Eigentum der Hauseigentümer im Rahmen von Sondernutzungsrechten verbleiben.







Nußloch, den 02.07.2012
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH



Leimen, den 21.08.2012

Der Oberbürgermeister



Schienerlärm 24 Stunden - LDEN in dB (A)	
Pegelklassen	Legende
>55 - 60 dB (A)	 DTK 25
>60 - 65 dB (A)	 Rechengebiet
>65 - 70 dB (A)	 Eisenbahntrasse
>70 - 75 dB (A)	
> 75 dB (A)	
<p>Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes (2007) Hauptstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von > 60.000 Zügen /Jahr</p>	
<p>Herausgegeben von: Eisenbahn-Bundesamt Heinemannstr. 6 53175 Bonn http://www.eba.bund.de</p>	
<p>in Zusammenarbeit mit der Projektpartnerschaft PÖRY Braunstein & Berndt Intergraph</p>	
<p>Maßstab 1 : 10.000</p>	
<p></p>	
<p>Eintrag Plangebiet: Ingenieurbüro Weese + Zuber GmbH</p>	
<p>Datengrundlagen: siehe Seite 2</p>	<p>Erstellungsdatum: 14.02.2012 (Seite (1/2))</p>

