



STADTVERWALTUNG LEIMEN
HAUPTAMT



69181 Leimen
Rathausstr. 8
Geschäftsstelle GR
Frau Greiner

Telefon:
(06224) 704-101
Telefax:
(06224) 704-150

E-Mail:
Melanie.Greiner@leimen.de
GR-Geschaeftsstelle@leimen.de

15. Oktober 2019

Stadt Leimen, Postfach 1320, 69171 Leimen

An die
Mitglieder des Gemeinderates
der Stadt Leimen

Einladung zur 9. Sitzung des Gemeinderates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur 9. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am

**Donnerstag, dem 24. Oktober 2019, 18.30 Uhr
in den Ferdinand-Reidel-Saal des Neuen Rathauses
Rathausstr. 1-3 in Leimen**

ein.

Die Tagesordnung sowie die Vorlagen sind diesem Schreiben beigelegt.

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, bitte ich Sie, uns unter der Nummer 704 – 101 zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans D. Reinwald
Oberbürgermeister

T A G E S O R D N U N G

zur 9. Sitzung des Gemeinderats der Stadt Leimen am Donnerstag, dem 24. Oktober 2019, 18:30 Uhr im Ferdinand-Reidel-Saal des Neuen Rathauses, Rathausstr. 1-3 in Leimen

- öffentlich -

1. **Fragestunde**
2. **Protokolle**
 - Protokollbeurkundung
 - Benennung von Urkundspersonen
3. **Gemeinderat** 73/2018
Bekanntgabe von Entscheidungen aus nichtöffentlicher Sitzung
4. **Zuwendungen** 74/2019
Beschlussfassung über die Annahme von Zuwendungen nach § 78 Abs. IV GemO
5. **Haushalt** 75/2019
Feststellung der Jahresrechnung mit Rechenschaftsbericht 2018
6. **Rechnungsprüfungsamt** 76/2019
Vorstellung des Schlussberichts 2018
7. **Eigenbetrieb Wasserwerk** 77/2019
Feststellung des Jahresabschlusses 2018
8. **Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung** 78/2019
Feststellung des Jahresabschlusses 2018
9. **Eigenbetrieb Technische Betriebe Leimen** 79/2019
Feststellung des Jahresabschlusses 2018
10. **Eigenbetrieb Bäderpark** 80/2019
Feststellung des Jahresabschlusses 2018
11. **Rechnungsprüfungsamt** 81/2019
Vorstellung des Schlussberichts zu den Eigenbetrieben 2018
12. **Bebauungsplan Leimen - Mitte** 82/2019
Gewerbegebiet westliche Ortserweiterung, 4. Änderung
- Satzungsbeschluss
13. **Bebauungsplan Leimen - St.Ilgen** 83/2019
Dorfweise II - Satzungsbeschluss
14. **Gartenschaubewerbung Leimen-Nußloch** 84/2019
Konzeptbeschluss

- 15. Sanierung „Ortsmitte“ Gauangelloch**
Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

85/2019

- 16. Verschiedenes**

TOP 1 FRAGESTUNDE

zur Gemeinderatssitzung am 24. Oktober 2019

TOP 2 PROTOKOLLE

**BENENNUNG DER URKUNDSPERSONEN FÜR DIE SITZUNG VOM
24. Oktober 2019 – öffentlich –**

BEURKUNDUNG DES PROTOKOLLS

Sitzung vom 26. September 2019

**Stadtrat Feuchter
Stadträtin N. Müller**

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter: 1/ Berggold

Sachbearbeiter: Greiner

Datum: 10.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 73/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort: Gemeinderat

Begriff: Bekanntgabe von Entscheidungen aus nö Sitzungen

Tagesordnungspunkt:

3

Beschlussvorschlag:

Der folgende nichtöffentliche Beschluss der 6. Sitzung des Gemeinderates vom 26.09.2019 wird bekanntgegeben und zur Kenntnis genommen:

2. **Personalangelegenheiten** 13/2019
Verfahren zur Wahl der / des Beigeordneten

Einstimmig ergeht folgender

Beschluss
(Kennwort: Personalangelegenheiten)

1. Die Bewerbungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Bewerberin und die beiden Bewerber stellen sich dem Gemeinderat in einer öffentlichen Sondersitzung am 12.11.2019 vor.
3. Die geheime Wahl findet im Anschluss in der Sitzung vom 12.11.2019 statt.

Sachverhalt:


Nach § 35 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) sind die Sitzungen des Gemeinderats öffentlich. Nichtöffentlich darf nur verhandelt werden, wenn es das öffentliche Wohl oder die berechtigten Interessen Einzelner erfordern. In nichtöffentlicher Sitzung gefasste Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu geben, sofern keine Gründe entgegenstehen.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter: Greiner		Datum: 10.10.2019
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:		Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter: Berggold Handzeichen		Datum: 10.10.2019
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen		Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen		Datum: 10.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat		Datum:
<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich		
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt		
Befassung durch Jugendgemeinderat		Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 2/Bernd Veith

Sachbearbeiter : Ralf Laier

Datum : 09.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 74/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Zuwendungen

Begriff: Beschlussfassung über die Annahme von Zuwendungen

4

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

1. Die als Anlage beigefügten Zuwendungen an die Stadt werden angenommen.
2. Die Kämmerei wird mit dem Ausstellen von Spendenquittungen, oder auf Wunsch von Zuwendungsbestätigungen beauftragt.

Sachverhalt:

Mit Wirkung vom 18.02.2006 wurde der § 78 Abs. IV der Gemeindeordnung Baden-Württemberg dahingehend neu gefasst, dass über die Annahme oder Vermittlung einer Zuwendung allein der Gemeinderat zu entscheiden hat.

Als Anlage werden die seither eingegangenen Spenden/Zuwendungen aufgeführt, um deren Annahme wird gebeten.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Verwaltungsausschuss vom 14.06.2006 – nichtöffentlich

3. Kommunalrecht

35/2006

Annahme von Spenden - Auswirkung der Änderung des § 78 Abs. IV GemO

Einstimmig ergeht folgende

Empfehlung (Kennwort: Kommunalrecht)

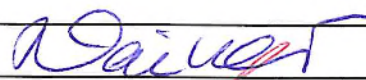



1. Von der neuen Gesetzeslage wird Kenntnis genommen.
2. Angebote über Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen mit einem Wert von über 100 € werden dem Gemeinderat **einzel**n jeweils unverzüglich zur Beschlussfassung vorgelegt
3. Über die Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen bis 100 € beschließt der Gemeinderat in zusammengefasster Form pauschal bei Bedarf.

Auflistung Spenden über 100,00 Euro

Lfd. Nr.	Datum	Spender	Geld-spende	Sach-spende	Verwendungszweck
25	12.06.2019		750,00 €		3 Hochbeete für den Ludwig-Uhland-Kindergarten
26	25.07.2019			150,00 €	Tischtennisplatte für die Geschwister-Scholl-Schule Freizeitangebot Ganztagschule
27	27.09.2019		500,00 €		Jahresrückblick 2019
28	21.09.2019			500,00 €	Gemischte Backwaren für Auftakt Weinkerwe 2019

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:	Datum:
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.: 	Datum: 10.10.19
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Handzeichen: 	Datum: 09. Okt. 2019
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen: 	Datum: 10.10.19
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen 	Datum: 10.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 2 Kämmerei / B. Veith

Sachbearbeiter : Schulz

Datum : 14.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 75/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Haushalt

Begriff: Jahresrechnung mit Rechenschaftsbericht 2018

5

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

Die Jahresrechnung mit Rechenschaftsbericht 2018 wird gemäß dem Beschlussvorschlag auf den Seiten 178 und 179 des Rechenschaftsberichts festgestellt.

Sachverhalt:

Der Rechenschaftsbericht mit der Jahresrechnung 2018 wird hiermit vorgestellt.

Die Feststellung der Jahresrechnung und des Rechenschaftsberichts soll nach Vorstellung des Schluss- und Prüfberichts des Rechnungsprüfungsamts erfolgen.






Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

VA 10.10.2019 - Die Jahresrechnung mit Rechenschaftsbericht 2018 wird gemäß dem Beschlussvorschlag auf den Seiten 178 und 179 des Rechenschaftsberichts festgestellt.

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum: 14.10.19
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:		Datum: 14.10.19
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Handzeichen:		Datum: 14.10.19
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:		Datum: 15.10.19
Mitzeichnung durch		Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen		Datum: 15.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat		Datum:
<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt		
Befassung durch Jugendgemeinderat		Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : Rpa/Heinzmann

Sachbearbeiter : Heinzmann

Datum : 14.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 76/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Rechnungsprüfungsamt

Begriff: Schlussbericht 2018

6

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

Von dem Schlussbericht 2018 des Rechnungsprüfungsamtes wird Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Vor der Feststellung des Jahresabschlusses durch den Gemeinderat hat das Rechnungsprüfungsamt nach § 111 GemO diesen Jahresabschluss zu überprüfen.

Über diese Prüfung ist ein Bericht zu fertigen und dem Oberbürgermeister vorzulegen. Der Bericht ist dem Gemeinderat vorzulegen.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Verwaltungsausschuss vom 10. Oktober 2019 - nichtöffentlich

3. Rechnungsprüfungsamt

27/2019

Schlussbericht 2018

Es ergeht einstimmig folgende Empfehlung:

Von dem Schlussbericht 2018 des Rechnungsprüfungsamtes wird Kenntnis genommen.

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:	Datum:
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Handzeichen: <i>Hautz...</i>	Datum: <i>14.10.2019</i>
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen <i>HR</i>	Datum: <i>14.10.19</i>
Mitzeichnung durch Personalrat <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	Datum:
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Große Kreisstadt Leimen
Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 8/Kuhn

Sachbearbeiter : Schmitt

Datum : 07.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 77/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Eigenbetrieb Wasserwerk

Begriff: Jahresabschluss 2018

7

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Wasserwerk der Stadt Leimen“ für das Wirtschaftsjahr 2018 wird wie folgt festgestellt:

- | | | |
|---|------------|----------------------|
| 1. Bilanzsumme | EUR | 19.754.295,35 |
| Davon entfallen auf der Aktivseite auf | | |
| das Anlagevermögen | EUR | 16.753.638,66 |
| das Umlaufvermögen | EUR | 3.000.656,69 |
| Davon entfallen auf der Passivseite auf | | |
| das Eigenkapital | EUR | 1.167.119,97 |
| die empfangenen Ertragszuschüsse | EUR | 600.591,01 |
| die Rückstellung | EUR | 107.465,60 |
| die Verbindlichkeiten | EUR | 17.879.118,77 |
| 2. Jahresgewinn | EUR | 197.420,62 |
| a) Summe der Erträge | EUR | 4.024.354,14 |
| b) Summe der Aufwendungen | EUR | 3.826.933,52 |
| 3. Der Jahresgewinn in Höhe von EUR 197.420,62 wird wie folgt verwendet: | | |
| ▪ EUR 197.420,62 werden auf die neue Rechnung vorgetragen | | |
| 4. Die Betriebsleitung wird entlastet. | | |

Sachverhalt:

Der Geschäftsbericht mit Jahresabschluss und Lagebericht gemäß § 16 EigBG wurde erstellt und bereits mit separater Post im Rahmen der Vorlage für die Sitzung des Betriebsausschusses am 09.10.2019 an alle Gemeinderäte versandt.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Gremium: Betriebsausschuss **Vorl.Nr.:** 08/2019 **Datum:** 09.10.2019

Kennwort: Eigenbetrieb Wasserwerk
Begriff: Jahresabschluss 2018

Einstimmig ergeht folgende Empfehlung:

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Wasserwerk der Stadt Leimen“ für das Wirtschaftsjahr 2018 wird wie folgt festgestellt:

1. Bilanzsumme	EUR	19.754.295,35
Davon entfallen auf der Aktivseite auf		
das Anlagevermögen	EUR	16.753.638,66
das Umlaufvermögen	EUR	3.000.656,69
Davon entfallen auf der Passivseite auf		
das Eigenkapital	EUR	1.167.119,97
die empfangenen Ertragszuschüsse	EUR	600.591,01
die Rückstellung	EUR	107.465,60
die Verbindlichkeiten	EUR	17.879.118,77
2. Jahresgewinn	EUR	197.420,62
a) Summe der Erträge	EUR	4.024.354,14
b) Summe der Aufwendungen	EUR	3.826.933,52


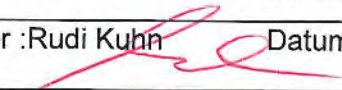

3. Der Jahresgewinn in Höhe von EUR 197.420,62 wird wie folgt verwendet:

- EUR 197.420,62 werden auf die neue Rechnung vorgetragen

4. Die Betriebsleitung wird entlastet.

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter: Markus Schmitt 	Datum: 09.10.2019
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Rudi Kuhn Handzeichen: 	Datum: 10.10.19
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen: 	Datum: 10.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 8/Kuhn

Sachbearbeiter : Schmitt

Datum : 07.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 78/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Eigenbetrieb Abwasser

Begriff: Jahresabschluss 2018

8

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Abwasserbeseitigung der Stadt Leimen“ für das Wirtschaftsjahr 2018 wird wie folgt festgestellt:

1. Bilanzsumme	EUR	31.274.009,47
Davon entfallen auf der Aktivseite auf		
das Anlagevermögen	EUR	28.944.543,99
das Umlaufvermögen	EUR	2.329.465,48
Davon entfallen auf der Passivseite auf		
das Eigenkapital	EUR	-90.251,64
die empfangenen Ertragszuschüsse	EUR	4.139.842,43
die Rückstellung	EUR	757.888,07
die Verbindlichkeiten	EUR	26.466.530,61
2. Gebührenausgleichsrückstellung	EUR	66.887,52
a) Summe der Erträge	EUR	3.675.261,85
b) Summe der Aufwendungen	EUR	3.608.374,33

3. Die im Jahr 2018 gebildete Gebührenausgleichsrückstellung i.H.v. EUR 66.887,52 wird wie folgt behandelt:

Die 66.887,52 € werden unter Berücksichtigung von § 14, Abs. 2 Kommunalabgabengesetz innerhalb der folgenden 5 Jahre ausgeglichen.

4. Die Betriebsleitung wird entlastet.

Sachverhalt:

Der Geschäftsbericht mit Jahresabschluss und Lagebericht gemäß § 16 EigBG wurde erstellt und bereits mit separater Post im Rahmen der Vorlage für die Sitzung des Betriebsausschusses am 09.10.2019 an alle Gemeinderäte versandt.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Gremium:	Vorl.Nr.:	Datum:
Betriebsausschuss	09/2019	09.10.2019

Kennwort: Eigenbetrieb Abwasser
Begriff: Jahresabschluss 2018

Einstimmig ergeht folgende Empfehlung:

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Abwasserbeseitigung der Stadt Leimen“ für das Wirtschaftsjahr 2018 wird wie folgt festgestellt:

1. Bilanzsumme	EUR	31.274.009,47
Davon entfallen auf der Aktivseite auf		
das Anlagevermögen	EUR	28.944.543,99
das Umlaufvermögen	EUR	2.329.465,48
Davon entfallen auf der Passivseite auf		
das Eigenkapital	EUR	-90.251,64
die empfangenen Ertragszuschüsse	EUR	4.139.842,43
die Rückstellung	EUR	757.888,07
die Verbindlichkeiten	EUR	26.466.530,61
2. Gebührenausgleichsrückstellung	EUR	66.887,52
a) Summe der Erträge	EUR	3.675.261,85
b) Summe der Aufwendungen	EUR	3.608.374,33


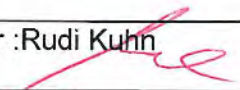

3. Die im Jahr 2018 gebildete Gebührenausgleichsrückstellung i.H.v. EUR 66.887,52 wird wie folgt behandelt:

Die 66.887,52 € werden unter Berücksichtigung von § 14, Abs. 2 Kommunalabgabengesetz innerhalb der folgenden 5 Jahre ausgeglichen.

4. Die Betriebsleitung wird entlastet.

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter: Markus Schmitt 	Datum: 07.10.2019
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Rudi Kuhn Handzeichen: 	Datum: 10.10.19
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen: 	Datum: 10.10
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Große Kreisstadt Leimen
Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 8/Kuhn

Sachbearbeiter : Schmitt

Datum : 07.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 79/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Eigenbetrieb Technische Betriebe

Begriff: Jahresabschluss 2018

9

Tagesordnungspunkt:


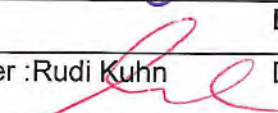

Beschlussvorschlag:

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Technische Betriebe der Stadt Leimen“ für das Wirtschaftsjahr 2018 wird wie folgt festgestellt:

1. Bilanzsumme	EUR	4.330.751,42
Davon entfallen auf der Aktivseite auf		
das Anlagevermögen	EUR	3.258.499,07
das Umlaufvermögen	EUR	1.072.252,35
Davon entfallen auf der Passivseite auf		
das Eigenkapital	EUR	1.178.294,10
die empfangenen Ertragszuschüsse	EUR	1.174,58
die Rückstellung	EUR	363.909,74
die Verbindlichkeiten	EUR	2.787.373,00
2. Jahresgewinn	EUR	107.213,78
a) Summe der Erträge	EUR	4.104.726,15
b) Summe der Aufwendungen	EUR	3.997.512,37
3. Der Jahresgewinn in Höhe von EUR 107.213,78 wird wie folgt verwendet:		
▪ EUR 56.600,00 werden 2019 als Rücklage für den Winterdienst eingestellt		
▪ EUR 50.613,78 werden 2019 an die Stadt Leimen ausgezahlt.		
4. Die Betriebsleitung wird entlastet.		

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter: Markus Schmitt 	Datum: 07.10.2019
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Rudi Kuhn Handzeichen: 	Datum: 10.10.19
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen: 	Datum: 14.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 8/Kuhn

Sachbearbeiter : Schmitt

Datum : 20.07.2018

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 80/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Eigenbetrieb Bäderpark

Begriff: Jahresabschluss 2018

10

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Bäderpark Leimen“ für das Wirtschaftsjahr 2018 wird wie folgt festgestellt:

1. Bilanzsumme	EUR	7.919.856,64
Davon entfallen auf der Aktivseite auf		
das Anlagevermögen	EUR	7.807.090,50
das Umlaufvermögen	EUR	112.766,14
Davon entfallen auf der Passivseite auf		
das Eigenkapital	EUR	-1.748.211,37
die empfangenen Ertragszuschüsse	EUR	2.889,00
die Rückstellung	EUR	103.006,36
die Verbindlichkeiten	EUR	9.549.964,70
die Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	12.207,95
2. Jahresverlust	EUR	1.717.009,90
a) Summe der Erträge	EUR	354.034,25
b) Summe der Aufwendungen	EUR	2.071.044,15

3. Der Jahresgewinn in Höhe von EUR 1.717.009,90 wird wie folgt verwendet:

Der Jahresverlust (EUR 1.717.009,90) wird im Jahr 2019 durch die Stadt gedeckt.

4. Die Betriebsleitung wird entlastet.

Sachverhalt:

Der Geschäftsbericht mit Jahresabschluss und Lagebericht gemäß § 16 EigBG wurde erstellt und bereits mit separater Post im Rahmen der Vorlage für die Sitzung des Betriebsausschusses am 09.10.2019 an alle Gemeinderäte versandt.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Gremium: Betriebsausschuss **Vorl.Nr.:** 11/2019 **Datum:** 09.10.2019

Kennwort: Eigenbetrieb Bäderpark
Begriff: Jahresabschluss 2018

Einstimmig ergeht folgende Empfehlung:

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Bäderpark Leimen“ für das Wirtschaftsjahr 2018 wird wie folgt festgestellt:

1. Bilanzsumme	EUR	7.919.856,64
Davon entfallen auf der Aktivseite auf		
das Anlagevermögen	EUR	7.807.090,50
das Umlaufvermögen	EUR	112.766,14
Davon entfallen auf der Passivseite auf		
das Eigenkapital	EUR	-1.748.211,37
die empfangenen Ertragszuschüsse	EUR	2.889,00
die Rückstellung	EUR	103.006,36
die Verbindlichkeiten	EUR	9.549.964,70
die Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	12.207,95
2. Jahresverlust	EUR	1.717.009,90
a) Summe der Erträge	EUR	354.034,25
b) Summe der Aufwendungen	EUR	2.071.044,15


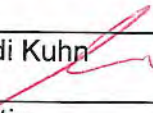

3. Der Jahresgewinn in Höhe von EUR 1.717.009,90 wird wie folgt verwendet:

Der Jahresverlust (EUR 1.717.009,90) wird im Jahr 2019 durch die Stadt gedeckt.

4. Die Betriebsleitung wird entlastet.

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter: Markus Schmitt 	Datum: 09.10.2019
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Rudi Kuhn Handzeichen: 	Datum: 10.10.19
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen: 	Datum: 14.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : Rpa/Heinzmann

Sachbearbeiter : Heinzmann

Datum : 14.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 81/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Rechnungsprüfungsamt

Begriff: Prüfung Eigenbetriebe

11

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

Von dem Prüfbericht 2018 des Rechnungsprüfungsamtes über die Eigenbetriebe Wasserwerk, Abwasserbeseitigung, Technische Betriebe und Bäderpark wird Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Vor der Feststellung des Jahresabschlusses durch den Gemeinderat hat das Rechnungsprüfungsamt nach § 111 GemO diesen Jahresabschluss zu überprüfen.

Der Prüfbericht wird dem Ausschuss zur Vorberatung vorgelegt.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Betriebsausschuss vom 09. Oktober 2019 – nichtöffentlich –

6. Rechnungsprüfungsamt

12/2019

Prüfbericht 2018

Einstimmig ergeht folgende Empfehlung:

Von dem Prüfbericht 2018 des Rechnungsprüfungsamtes über die Eigenbetriebe Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Technische Betriebe und Bäderpark wird Kenntnis genommen.

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:	Datum:
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Handzeichen: <i>Handzeichen</i>	Datum: <i>14.10.2019</i>
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen <i>HR</i>	Datum: <i>14.10.19</i>
Mitzeichnung durch Personalrat <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	Datum:
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 6 / Gora

Sachbearbeiter : Bühler

Datum : 10.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 82/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Bebauungsplan Leimen-Mitte

Begriff: GE westl. Ortserweiterung, 4. Änderung

Tagesordnungspunkt:

12

Beschlussvorschlag:

1. Vom Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird Kenntnis genommen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Erledigungsvermerken der Verwaltung zugestimmt.
2. Vom Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Erledigungsvermerken der Verwaltung zugestimmt.
3. Vom Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB wird Kenntnis genommen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Erledigungsvermerken der Verwaltung zugestimmt.
4. Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westliche Ortserweiterung, 4. Änderung“ i.d.F. vom 26.08.2019 wird gemäß § 10 BauGB i.V.m § 4 Gemo als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 26.08.2019 werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet westliche Ortserweiterung, 4. Änderung“ im beschleunigten Verfahren zu ändern.

In der Zeit vom 06.06.2017 bis einschließlich 20.06.2017 wurde die Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Mai 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB mit den Erledigungsvermerken der Verwaltung versehen.

Wir verweisen auf die Anlage.

Wir bitten um Beratung und Zustimmung zu den Erledigungsvermerken.

In der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 lagen der Bebauungsplanentwurf sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den Erledigungsvermerken der Verwaltung versehen.

Wir verweisen auf die Anlage.

Wir bitten um Beratung und Zustimmung zu den Erledigungsvermerken.

Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westliche Ortserweiterung, 4. Änderung“ ist als Satzung zu beschließen.

Wir verweisen auf die beigefügten Unterlagen.

Wir bitten um Beratung und Beschlussfassung.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Gremium: TA

Vorlagen-Nr.: 17/2019

Datum: 19.09.2019

Einstimmig ergeht folgende

Empfehlung:

1. Vom Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird Kenntnis genommen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Erledigungsvermerken der Verwaltung zugestimmt.
2. Vom Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Erledigungsvermerken der Verwaltung zugestimmt.
3. Vom Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB wird Kenntnis genommen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Erledigungsvermerken der Verwaltung zugestimmt.



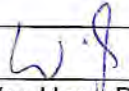
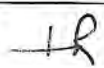
Mit 6 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen ergeht folgende

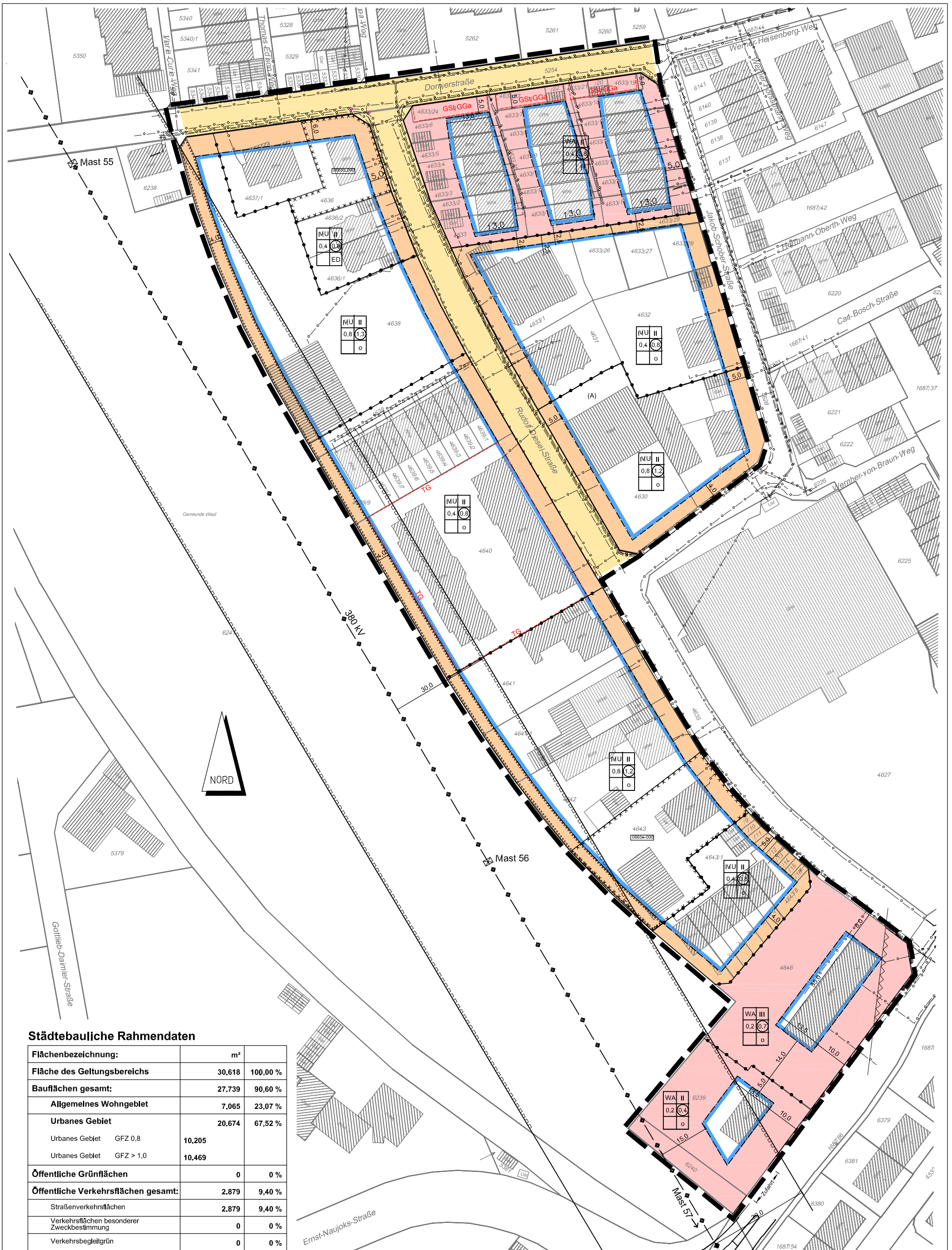
Empfehlung:

4. Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westliche Ortserweiterung, 4. Änderung“ i.d.F. vom 26.08.2019 wird gemäß § 10 BauGB i.V.m § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 26.08.2019 werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter: Bühler 	Datum: 10.10.18
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter :Gora Handzeichen: 	Datum: 10.10.19
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch 	Datum: 10.10.18
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen 	Datum: 10.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	



Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung:	m ²	
Fläche des Geltungsbereichs	30.618	100,00 %
Bauflächen gesamt:	27.739	90,60 %
Allgemeines Wohngebiet	7.065	23,07 %
Urbanes Gebiet	20.674	67,52 %
Urbanes Gebiet GFZ 0,8	10.205	
Urbanes Gebiet GFZ > 1,0	10.469	
Öffentliche Grünflächen	0	0 %
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:	2.879	9,40 %
Straßenverkehrsflächen	2.879	9,40 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0	0 %
Verkehrsbegleitgrün	0	0 %

Rhein-Neckar-Kreis

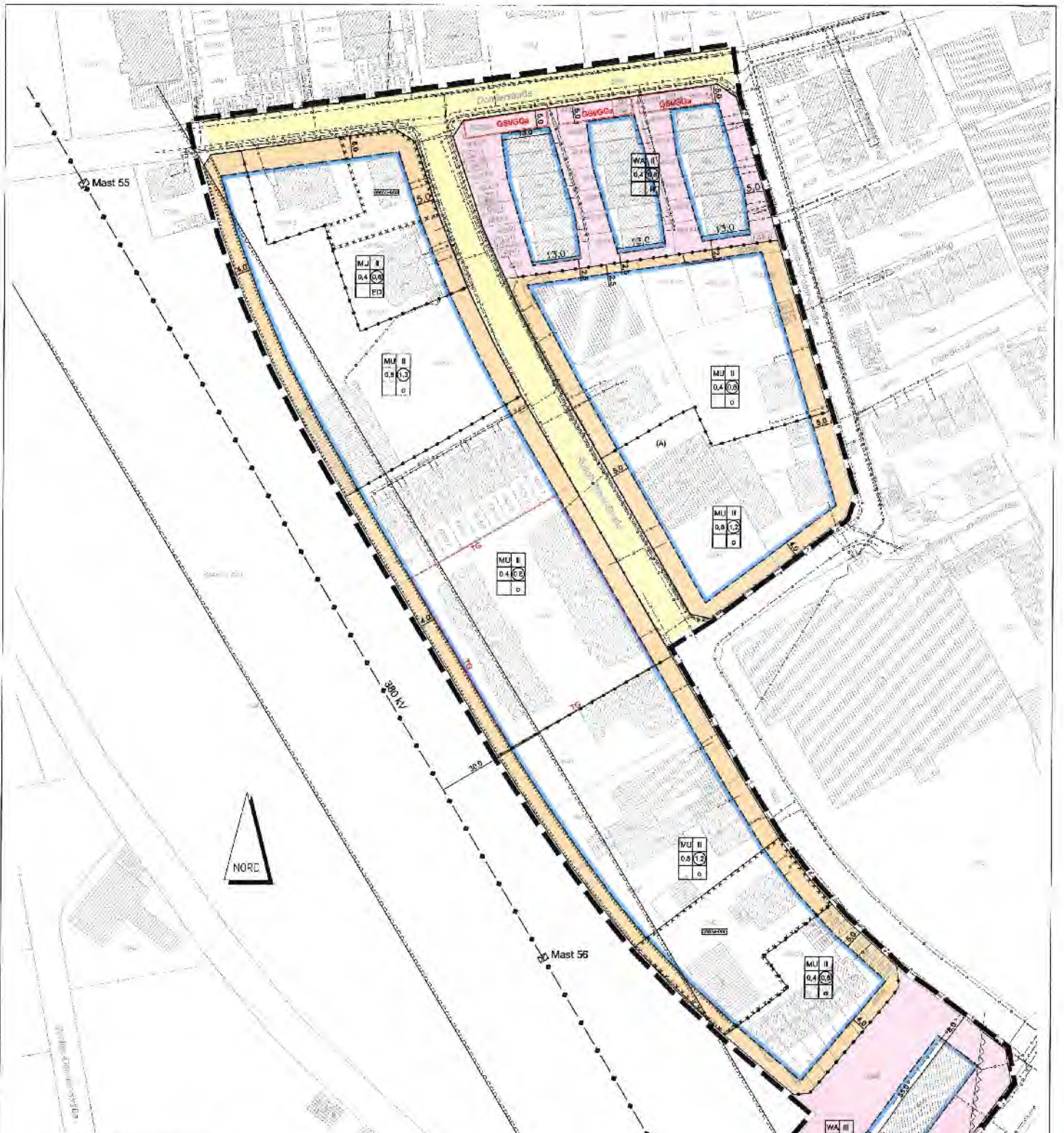
Stadt Leimen
Bebauungsplan

Gewerbegebiet Westl. Ortsweiterung, 4. Änderung

M.: 1:1000

Planungsstand 26.08.2019

INGENIEURBÜRO **WEESE + ZUBER** GmbH
 VERMESSUNG - STADTPLANUNG Kurpfalzstraße 40, 69226 Nußloch
 Tel. 06224-73380, Fax 77038
 Vermessung@weese-zuber.de



Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung:	m²	
Fläche des Geltungsbereichs	30.818	100,00 %
Baufflächen gesamt:	27.738	90,80 %
Allgemeines Wohngebiet	7.965	23,07 %
Urbanes Gebiet	20.874	67,52 %
Urbanes Gebiet GFZ 0,8	10.205	
Urbanes Gebiet GFZ > 1,0	10.469	
Öffentliche Grünflächen	0	0 %
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:	2.879	9,40 %
Straßenverkehrsflächen	2.879	9,40 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0	0 %
Verkehrsbegleitgrün	0	0 %

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Leimen
Bebauungsplan

Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4. Änderung

M.: 1:1000

Planungsstand 26.08.2019

INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH
VERMESSUNG - STADTPLANUNG Kurpfalzstraße 10, 69226 Nittloch
Tel: 06224-73380, Fax 77038
Vermessung@weese-zuber.de

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellung
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 BauGB öffentlich dargelegt nach ortsüblicher Bekanntmachung frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Behörden
Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB ausliegen

Satzung
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen

Leimen, den am

Der Oberbürgermeister
Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
Leimen, den am

Der Oberbürgermeister
Inkrafttreten
Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich geworden.
Leimen, den

Der Oberbürgermeister
Ausfertigung
Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sämtlichen Gemeinderatsbeschlüssen wird bestätigt; der Bebauungsplan wird ausfertigt.
Leimen, den

Der Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

1.2 Urbanes Gebiet
§ 6a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl z.B.

2.2 Geschosstächenzahl z.B.

2.3 Zahl der Vollgeschosse z.B.

2.4 Nutzungssdiablene

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrtsverbot

Zufahrtsbereich

Verkehrsflächen (öffentlich)

5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
§ 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitung oberirdisch

Hochspannungsleitung mit Leitungsschutzstreifen

Versorgungsleitung unterirdisch

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen

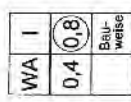
Flächen mit Pflanzgebot



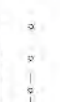
0,4

0,8

II



0



7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

Gemeinschaftsgaragen
Gemeinschaftsstellplätze
Tiefgarage

8. Sonstige Pflanzzeichen

8.1 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

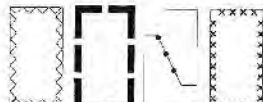
Stichtwinkel

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

8.4 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 (5) 3 BauGB

Aktenzeichen des Wasserrechenamtes RNK (06sc006)



RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/752/EU im Städtebaurecht vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)

LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LEBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2019 (GBl. S. 313)

GEMEINDEORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 595), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

Rhein-Neckar-Kreis
Stadt Leimen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4. Änderung
LEGENDE

Planungsstand 26.08.2019

INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH
Kerfährstraße 40, 69226 Nülloch
Tel. 06224.72880, Fax 777038
Vermessung@weese-zuber.de

Große Kreisstadt Leimen

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Westliche Ortserweiterung, 4. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Ausnahmen
- Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1 – 5 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.2 Urbanes Gebiet
§ 6a BauNVO
Ausnahmen
- Ausnahmen nach § 6a (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche (Flst.Nr. 4630) des Urbanen Gebietes ist der dort ansässige Steinmetzbetrieb zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik und bauliche Vorkehrungen, wie z.B. Einhausungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Dies gilt vor allem für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, Fahrzeugbewegungen, z.B. von Lastkraftwagen und Gabelstaplern, Materialtransporte sowie der Betrieb der Maschinen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB
- 1.2.1 Anteilige Grundstücksflächen bei Gemeinschaftsanlagen
- Die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen bis 60 m² im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.
Hinweis:
Die dafür in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern.
- 1.2.2 Anrechenbarkeit von unterirdischen Bauwerken
- Unterirdische Bauwerke (z.T. Tiefgaragen) sind auf die Grundfläche bei einer Mindestüberdeckung von 0,50 m nicht anzurechnen, wenn sie als Grünfläche gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten werden.
- 1.3. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB
- 1.3.1 Offene Bauweise
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
- 1.3.2 Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser, mit einer Länge von höchstens 50 m.
- 1.3.3 Offene Bauweise nur Hausgruppen
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 2 BauNVO mit Grenzabstand , nur Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

- 01.03. Baugrenze 19 Die Baugrenze am festgesetzten Pflanzstreifen darf nicht durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.
- 1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. 1 (4) BauGB
- 1.4.1 Garagen Garagen sind nur innerhalb besonders dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4.2 Tiefgaragen Der Boden von Tiefgaragen ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- 1.5 Flächen für Abwasserbeseitigung und der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs.1 Satz 14 BauGB
- 1.5.1 Fremdwasser Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
- 1.5.2 Niederschlagswasser Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Vorhandene Altlastenflächen und weitergehende Anforderungen und / oder durchzuführende Bodenuntersuchungen auf diesen Flächen sind der Stellungnahme des Referats „Altlasten und Bodenschutz“ zu entnehmen. Ggf. kann das Niederschlagswasser nach erfolgten Bodenuntersuchungen und eventuellem Bodenaustausch nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, versickert werden.
- 1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 Abs.1 Satz 21 BauGB
- 1.6.1 Leitungsrecht Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der RWE Energie AG.
- 1.7 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 Abs.1 Satz 25 BauGB
- 1.7.1 Pflanzstreifen Die mit Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist als Eingrünung anzulegen. Sie ist zu bepflanzen mit heimischen Gehölzen wie Hainbuche, Vogelbeeresche und landschaftsgerechten Sträuchern wie Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Haselstrauch, Holunder und Schneebeere.
- 1.7.2 Anpflanzungen im WA und MU Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind im allgemeinen Wohngebiet mind. 40 %, im

Urbanen Gebiet mind. 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Hierzu sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke auch als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen sind. Kies-, Schotter- und gestalterisch ähnliche Flächen, ggf. in Kombination mit darunter liegenden wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

- | | | |
|-------|---|--|
| 1.7.3 | Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen | <p>Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die die folgenden maximalen Endwuchshöhen erreichen:</p> <p>zwischen den Masten 1055 bis 55: maximale Wuchshöhe 10 m
 zwischen den Masten 55 bis 56: maximale Wuchshöhe 10 m
 zwischen den Masten 56 bis 57: maximale Wuchshöhe 7 m.</p> <p>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p> <p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.</p> |
| 1.7.4 | Bäume auf Parkplätzen und Stellflächen | Parkplätze und Kfz-Stellflächen sind je 3-4 Einheiten mit einem Baum zu überstellen. |
| 1.7.5 | Dachbegrünung | Flachdächer sind extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen. |
| 1.7.6 | Fassadenbegrünung | Ungegliederte geschlossene Wandflächen von gewerblich genutzten Gebäuden sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen. |

Nußloch, den 26.08.2019

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen
Festsetzungen zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4.
Änderung“ mit Satzungsdatum mit
den hierzu ergangenen Beschlüssen des
Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

Artenliste

Große Laubbäume (20- 30 m)

Feldulme	Ulmus carpinifolia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sandbirke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus rubor
Winterlinde	Tilia cordata

Mittelgroße Laubbäume (10 – 20 m)

Eberesche / Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Maulbeerbaum	Sorbus aris
Mostbirne	Pyrus communis
Traubenkirsche	Prunus evium
Walnuß	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraester

Sträucher

Besenginster	Cytisus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Essig-Rose	Rosa gallica
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Sanddorn	Hippohye rhamnoides
Schlehdorn	Prunus spinose
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weinrose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2. Hinweise

- 2.1 **Belasteter Erdaushub** Aushubarbeiten sind unter Beachtung von Arbeitsschutzmaßnahmen von einem Sachverständigen vor Ort zu überwachen. Dabei sind belastete Bereiche aufgrund organoleptischen Ansprache zu separieren. Dieser belastete Aushub ist tagwassersicher zwischenzulagern, bis evtl. notwendige Analyseergebnisse vorliegen und die Entsorgung geklärt ist. Es ist das Wasserwirtschaftsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu benachrichtigen.
- Falls Bodenmassen anfallen, die verwertet oder entsorgt werden müssen und eine Deklarationsanalytik erforderlich wird, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn das Material in die Zuordnungsklasse \geq Z2 eingestuft wird.
- 2.2 **Oberboden** Bei allen Baumaßnahmen ist Oberboden vom restlichen Aushub getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern.
- 2.3 **Bodenverdichtung** In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 2.4 **Leitungsschutzstreifen der Hochspannungseleitung** Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
- Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich Höchstspannungsfreileitung erfolgt ausschließlich durch den Abschluss einer Unterbauvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer / Bauherr und der Amprion GmbH. Die maximal möglichen Gebäudehöhen werden im Rahmen der Einzelabstimmung ermittelt.
- 2.5 **Wasserversorgung / Grundwasserschutz**
1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
 2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
 3. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
 4. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.
 5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
 6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
 7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
 8. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 46 m unter Gelände. Dies ist. bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasser-

rechtsamt, zu beantragen ist.

- | | | |
|------|---|--|
| 2.6 | Regenwasserbehandlung | Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen |
| 2.7 | Altlasten | Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, unverzüglich zu verständigen. |
| 2.8 | Grundwasserentnahme | Bei Entnahme von Grundwasser ist dieses in Bezug auf LHKW zu prüfen. Es darf nicht entnommen und ungeprüft in ein Gewässer oder Regenwasserkanal geleitet oder genutzt werden. Weitergehende Anforderungen und/oder durchzuführende Maßnahmen auf diesen Flächen sind der Stellungnahme des Referats „Grundwasserschutz und Wasserversorgung“ und des Referats „Kommunalabwasser |
| 2.9 | Leitungen | Zum Schutz der im Plangebiet verlegten Versorgungsleitungen sind vor der Ausführung von Grabarbeiten Leitungsauskünfte durchzuführen und die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten. |
| 2.10 | Nutzpflanzen
(Rudolf-Diesel-Straße 3
– Flst.Nr. 4643) | Das Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises weist mit Schreiben vom 11.07.2019 darauf hin, dass bis zum Vorliegen eines Gutachtens bezüglich des Wirkungspfades „Boden – Nutzpflanze“ auf dem Grundstück „Rudolf-Diesel-Straße 3“ (Flst.Nr. 4643) nur eine Nutzung als Ziergarten zulässig ist. |

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 und § 75 LBO

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Ausbildung der Dächer

Gebäudedächer sind nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 auszubilden.
Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.

2. Einfriedigungen § 74 (1) 1 LBO

2.1 Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Gesamthöhe (auch mit der Heckenhinterpflanzung) max. 1,80 m.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Nachbarrechtsgesetzes.

3. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
Sie sind nur an Gebäuden an der Eingangsseite bis zu einer Höhe von 4,80 m über Straßenniveau zulässig.

Auf den Flst.Nr. 4646, 6239 und 6240 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind, sofern sie nicht als Stellflächen für PKW benutzt werden bzw. überbaut werden, mit Erde, mind. 0,5 m dick zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd als Grünfläche zu unterhalten.

5. Stellplatzverpflichtung § 37 (1) und 74 (2) 2 LBO

5.1 Anzahl von Stellplätzen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 für jede Wohnung und auf mind. 2 für jedes Gebäude erhöht.

6. Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

6.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Nußloch, den 26.08.2019

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4. Änderung" mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

Begründung

Stadt Leimen

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Westliche Ortserweiterung, 4. Änderung“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Leimen – Mitte. Mit Ausnahme der im Westen anschließenden Kleingartenanlage ist es an den anderen Seiten von Wohngebieten umgeben. Das Gebiet wurde im Wesentlichen in den Jahren 1966 – 1970 zunächst als Gewerbegebiet mit kleineren Handwerksbetrieben wie Schreiner, Schlosser, Maler etc., einer Spedition mit dazugehörigen Wohnungen, und einem metallverarbeitenden Betrieb angesiedelt. Die hier vorliegende 4. Änderung umfasst den kompletten Bereich der 3. Änderung westlich der Rudolf-Diesel-Straße und nach Osten den von der Jakob-Schober-Straße umschlossenen Teil. Außerdem wurde in dieser Änderung der südlich angrenzende Bereich der Änderung I (Flst.Nr. 4646) und die Flst.Nr. 6239 und 6240 mit einbezogen. Die Gesamtfläche dieser Änderung beträgt 3,06 ha.

2. Rechtliche Verhältnisse

Für das Plangebiet wurde erstmals 1966 ein Bebauungsplan aufgestellt, Die 3. Änderung, die am 25.07.1997 rechtskräftig wurde, beinhaltete aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen städtebaulichen Veränderungen die Änderung des Gewerbegebietes in Mischgebiet und für einen kleinen Bereich an der Dornierstraße in Allgemeines Wohngebiet.

Der für Flst.Nr. 4646 maßgebliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. Ortserweiterung, Änderung I“ wurde am 30.04.1981 rechtskräftig. Die beiden daran angrenzenden Flst.Nr. 6239 und 6240 waren noch nicht planungsrechtlich erfasst.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Zwischenzeitlich wird in diesem Bereich stärker die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Im Zuge einer Nachnutzung soll aufgrund der zentralen Lage und der direkten Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten Wohnen stärker möglich sein. Soweit dies mit der bisherigen Festsetzung „Mischgebiet“ möglich war, wurde dies in Teilen bereits vollzogen.

In Hinblick auf einen Bestandschutz für die gewerblich genutzten Grundstücke soll in dieser Bebauungsplan-Änderung das bestehende Mischgebiet in Urbanes Gebiet nach § 6a BauBG geändert werden.

Durch die Einführung des Urbanen Gebietes in der Baurechtsnovelle 2017 soll eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert werden. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss der Anteil zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung bei Urbanem Gebiet nicht gleichgewichtet sein. Die nach § 6a (2) BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sollen hingegen nicht zulässig sein.

Ferner gilt durch die außerdem aktualisierte TA Lärm für Urbanes Gebiet tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A) (Mischgebiet 60 dB(A)). Der Nachtwert entspricht dem des Mischgebietes mit 45 dB(A).

Die bestehenden Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in dieser Hinsicht überarbeitet. Die BauNVO legt in § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl 0,8 und für die Geschossflächenzahl 3,0 als Obergrenze fest. Da die bisher geltende Geschoszahl von zwei Vollgeschossen weiterhin bestehen bleiben soll, sind aufgrund der max. zulässigen Geschoszahl, der Grundstückszuschnitte und der überbaubaren Grundstücksfläche eine mögliche Geschossflächenzahl von max. 1,3 möglich. In den Bereichen, in denen im Mischgebiet sich bereits eine reine Wohnnutzung entwickelte, beträgt weiterhin die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8.

Für die bisher unbeplanten Bereiche entlang der St.Ilgener Straße wurde Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise und der örtlichen Situation angepassten Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Insgesamt betragen die Bauflächen 27.739 m² und somit 90,60 % des Plangebietes. Bereits als Allgemeines Wohngebiet waren 7.065 m² (23,07 %) ausgewiesen. Die Fläche der bereits vorhandenen Wohnbebauung in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Urbanen Gebiet beträgt 10.205 m² (33,33 %) und die Bereiche mit noch bestehender Bebauung im Sinne des ursprünglichen Gewerbegebietes ergeben eine Fläche von 10.469 m² (34,19 %).

4. Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen Festsetzungen von Dachform, Dachneigungen etc. sollen komplett entfallen. Die Festsetzungen für Einfriedigungen sollen so geändert werden, dass jetzt nur noch Festsetzungen für die Einfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen werden. Da das Nachbarrecht hinreichende Vorgaben trifft, sind diese Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften nicht mehr erforderlich und sollen daher entfallen.

Die Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen und der Stellplatzverpflichtung sollen weiterhin gelten. Für die Flst.Nr. 4646, 6239 und 6240 sollen jedoch Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

5. Altlasten

Im Boden- und Altlastenkataster des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreise sind folgende Flächen (Stand 2011) aufgeführt:

- 03315-000, Rudolf-Diesel-Straße 9 (Metallwaren, ehem. Weidemaier & Goldschmitt)
Die gewerbliche Nutzung besteht nicht mehr. Der Gebäudekomplex wurde komplett abgebrochen und 1995/1996 zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage errichtet.
- 03367-001, Jakob-Schober-Straße 8 (Karosseriewerkstatt, Abstromfahne LHKW).
Die Gebäude wurden abgebrochen und im Jahre 1989 Reihenhäusern in diesem Bereich errichtet. Die Beobachtung der Abstromfahne wurde zwischenzeitlich eingestellt. Die

Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über eine Grundwassernutzung.

- 06655-000, Rudolf-Diesel-Straße 15 (Schreinerei)

- 06654-000, Rudolf-Diesel-Straße 3 (Dreherei)

Gewerbliche Nutzung: KFZ-Werkstätte

Für diesen Standort wurde vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine weitergebende Bewertung bzgl. des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ gefordert. Der Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ ist mit „A – Ausscheiden“ gemäß den vorliegenden HISTE-Unterlagen bewertet.

Das Ingenieurbüro Töniges GmbH hat im Auftrag der Stadt Leimen die erforderlichen umwelttechnischen Untersuchungen in Abstimmung und in Zusammenarbeit mit dem Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises durchgeführt. Das Gutachten „Orientierende Untersuchung Nr. A 181479-I vom 26.03.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das ursprüngliche Flst.Nr. 4643 wurde zwischen 2011 und 2015 in mehrere Grundstücke aufgeteilt und auf den südlich gelegenen neuen Grundstücken eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern verwirklicht. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Neubaus der gesamte Oberboden und die obersten Bodenschichten ausgetauscht wurden und zur Anlage der Gärten Fremdmaterial aufgebracht wurden. Aus gutachterlicher Sicht besteht hier kein Untersuchungsbedarf bzgl. des Wirkungspfades „Boden – Mensch“.
- Zur Untersuchung auf dem verbliebenen Gewerbegrundstück wurden insgesamt 4 Kleinrammbohrungen bis max. 2,0 m unter Geländeoberfläche im Bereich der Dreherei durchgeführt und im Außenbereich auf der unbefestigten Grünfläche zwei oberflächennahe Bodenmischproben zur Untersuchung des Pfades aus den Tiefenstufen 0 – 0,35 m entnommen. Die Untersuchungsergebnisse der Proben vor Ort und der Laborergebnisse kommen zu folgendem Ergebnis:
- Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen in Hinsicht des Wirkungspfades „Boden - Mensch“ (Expositionspfad Innenraumluft „Anreicherung in geschlossenen Räumen“) ergeben keinen weiteren Handlungsbedarf.
Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen in Hinblick des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ (Expositionspfad „orale und dermale Schadstoffaufnahme“) ergeben keinen weiteren Handlungsbedarf.
Die vorliegenden Ergebnisse der Bodenluft- und Bodenuntersuchungen in Hinsicht des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ ergeben keinen Handlungsbedarf.
Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der historischen Nutzung ist insoweit in den untersuchten Bereichen ausgeräumt.
Ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Detailuntersuchung (weitergehende Erkundung) oder Sanierung ist derzeit nicht gegeben.
Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei späteren Baumaßnahmen Materialien auftreten können, die zu separieren und gesondert zu

entsorgen sind. Dies ist bei zukünftigen Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

6. Umweltbericht

Aufgrund seiner Größe wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren ist von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, jedoch ergibt sich durch die jetzige Bebauungsplan-Änderung aufgrund geänderter Berechnungsweise für neue Bauvorhaben eine max. zulässige Versiegelung von max. 80 % der Grundstücksfläche. Dadurch erfährt das Schutzgut Boden durch die Bebauungsplan-Änderung eine Verbesserung.

Das Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises weist mit Schreiben vom 11.07.2019 darauf hin, dass bis zum Vorliegen eines Gutachtens bezüglich des Wirkungspfades „Boden – Nutzpflanze“ auf dem Grundstück „Rudolf-Diesel-Straße 3“ Flst.Ntr. 4643 nur eine Nutzung als Ziergarten zulässig ist. Die Hinweise wurden dementsprechend ergänzt.

Schutzgut Grundwasser:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten. Durch die Reduzierung der Versiegelung stehen mehr Flächen für Versickerungen zur Verfügung.

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.

Schutzgut Mensch:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ist keine nennenswerte Veränderung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

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

7. Bodenordnung und Kosten

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits hergestellt. Für die Durchführung der Planung sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

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

Nußloch, den 26.08.2019
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. Ortserweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte Synopsis zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
1	A	21.05.2019 Stadt Leimen - Tiefbauamt	Seitens des Tiefbauamtes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	A	29.05.2019 Fibernet-m Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes empfehlen wir den Ausbau der Breitbandversorgung mit vorzusehen. Damit wir die Mitverlegung dieser Infrastruktur rechtzeitig planen und ggf. mit der Tiefbaumaßnahme ausschreiben können, bitten wir um frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase.	Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine weitere öffentliche Erschließung durchgeführt und somit keine Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen mehr erforderlich. Sollten Tiefbaumaßnahmen anstehen, erfolgt eine rechtzeitige Benachrichtigung.
3	A	03.06.2019 Stadt Leimen Ordnungs- und Sozialamt	Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. Ortserweiterung, 4. Änderung.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	A	17.06.2019 Zweckverband „Hardtgruppe“	Der Zweckverband betreibt in der Gottlieb-Daimler-Straße und Ernst-Naujocks-Straße Hauptfördereinrichtungen DN 300 AZ. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen der Hardtgruppe.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	A	12.06.2019 Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Zum Bebauungsplan nimmt das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz wie folgt Stellung: Das Plangebiet ist von einer 380 kV-Freileitung tangiert. Nach der 26. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) gelten im Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte. Als Einwirkungsbereich gilt gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVV/wV) bei einer 380 kV-Leitung der Bereich bis 400 m Abstand vom ruhenden äußeren Leiter.	
6	A	25.06.2019 Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	Insbesondere sollte für den Bereich innerhalb des Bewertungsabstands von 20 m vom ruhenden äußeren Leiter (entspricht in etwa dem 30 m-Schutzstreifen) geprüft werden, ob die Grenzwerte eingehalten sind und ob dort nicht aus Vorsorgegründen auf eine (zusätzliche) Wohnbebauung (einschließlich Außenwohnbereiche) verzichtet werden kann.	Die Amprion GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 21.05.2019 keine Bedenken zu dem Bebauungsplanverfahren geäußert. In dieser Stellungnahme wurde explizit auf die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Schutzstreifens hingewiesen.
	A		Das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet westliche Ortserweiterung“ ist bereits mit Gas erschlossen. Daher ist ein neuer Hausanschluss für Gas je nach Lage des Objektes grundsätzlich möglich.	

Stand: A Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) BauGB

26.08.2019

Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. Ortserweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte
Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
7	A	01.07.2019 Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Bzgl. möglicher Hausanschlüsse bitten wir um frühzeitige Abstimmung und Kontaktaufnahme mit unserem Netzvertrieb (netzvertrieb@swhd.de).</p> <p>Aufgrund bereits vorhandener Bestandsleitungen ist die Leitungsschutzanweisung der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH insbesondere die darin genannten Mindestabstände zwingend zu beachten bzw. einzuhalten.</p> <p>Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Einwendungen.</p> <p>Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.</p>	<p>Die vorhandenen Leitungstrassen wurden erhoben und im zeichnerischen Teil übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	A	02.07.2019 Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zu o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI21, PPB6, Harald Kudras vom 31.05.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Auch zum überarbeiteten Entwurf des o.g. Bebauungsplans sind vom Vermessungsamt des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	A	11.07.2019 Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Gesundheitsschutz	<p>Von Seiten des Gesundheitsamtes ergeben sich für das oben genannte Bebauungsverfahren keine Einwände, sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. Ortserweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte
Synopsis zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
11	A	21.05.2019 Amprion GmbH	<p>Entsprechend dem uns vorliegenden Gutachten „Rudolf-Diesel-Straße 3 – orientierende Untersuchung“ der Töniges GmbH vom 26.03.2019 bedarf es keinem weiteren Handlungsbedarf. Jedoch bei zukünftigen Baumaßnahmen auf dem oben genannten Grundstück verweisen wir ebenso auf das Gutachten der Töniges GmbH vom 26.03.2019 und weisen darauf hin, dass Materialien auftreten können, welche zu separieren und gesondert zu entsorgen sind.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Wirkungspfad „Boden – Nutzpflanze“ nicht untersucht wurde. Sofern auf dem oben genannten Gelände Nutzpflanzen angebaut werden, ist ein Gutachten bezüglich des Wirkungspfades „Boden – Nutzpflanze“ zu erstellen. Ansonsten ist lediglich eine Nutzung als Ziergarten zulässig.</p> <p>Sollten im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von weiteren Altlasten auftauchen, so ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.</p> <p>Bei erneuter baulicher Änderung und sensibler Umnutzung ist das Gesundheitsamt vorab zu informieren.</p>	<p>Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.</p>
			<p>Seit der letzten Beteiligung im Rahmen der Änderung des o.g. Bebauungsplanes, zu der wir mit Schreiben vom 28.06.2017 unsere Stellungnahme abgegeben haben, wurden weitere Änderungen an den geplanten Ausweisungen vorgenommen.</p> <p>Wie dem Bebauungsplanänderungsentwurf zu entnehmen ist, wurde aus der ursprünglichen geplanten Ausweisung „WB – Besonderes Wohngebiet“ nun die geplante Ausweisung „MU – Urbanes Wohngebiet“.</p> <p>Darüber hinaus wurde im Süden des ursprünglichen Planungsbereiches ein weiteres Gebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ zusätzlich zum Plangebiet aufgenommen.</p> <p>Dieses zusätzlich aufgenommene Gebiet befindet sich ebenfalls teilweise im Schutzstreifenbereich der o.g. Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Bezüglich der nun geplanten Ausweisung von MU- und WA-Gebieten im Schutzstreifenbereich der Höchstspannungsfreileitung bestehen unsererseits bei Einhaltung der in unserer Stellungnahme vom 28.06.2017 aufgeführten Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Die Auflage aus unserer Stellungnahme vom 28.06.2017 bezüglich der Abstimmung von geplanten Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der Höchstspannungsfreileitung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. Ortserweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte
Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
12	A	12.07.2019 Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	<p>leitung sowie bezüglich der maximalen Wuchshöhen haben Sie bereits in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Dafür bedanken wir uns.</p> <p>Wir bitten Sie, den textlichen Hinweis 2.4 noch um folgendes zu ergänzen: „Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich Höchstspannungsfreileitung erfolgt ausschließlich durch den Abschluss einer Unterbauungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer / Bauherr und der Amprion GmbH. Die maximal möglichen Gebäudehöhen werden im Rahmen der Einzelabstimmung ermittelt.“</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.
		<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u></p> <p>Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u></p> <p>Kommunalabwasser: Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Gewässeraufsicht: Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Altlasten / Bodenschutz</u></p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Geltungsbereich der Planzeichnung sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK9 folgende Flächen (Stand Ende 2011) verzeichnet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Leimen, Leimen 06654-000 / AS Dreherei, Rudolf-Diesel-Straße 3 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Bereiche wurden hinweislich im zeichn. Teil übernommen.</p>	

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. Ortserweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte
Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>2. Leimen, Leimen 03315-000 / AS Metallwaren, Rudolf-Diesel-Straße 9</p> <p>3. Leimen, Leimen 06655-000 / AS Schreinerei, Rudolf-Diesel-Straße 15</p> <p>4. Leimen, Leimen 003367-001 / AS Karosseriewerkstatt, Jakob-Schober-Straße 8 Abstromfahne AS Jakob-Schober-Straße</p>	<p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <p>1. Für die Flächen 1 – 3 wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens das Schutzgut Mensch bewertet. Es wurde ein Fachgutachter im Bereich Altlasten (Firma Töniges) beauftragt, der sich mit der Umnutzung und mit einer Neubewertung der betroffenen Schutzgüter beschäftigte. Der Fachgutachter stellte fest, dass für das Schutzgut Mensch kein weiterer Handlungsbedarf besteht und die Flächen der vorgesehenen planungsrechtlichen Nutzung zugeführt werden können.</p> <p>2. Die Fläche 4 bildet eine LHKW-Fahne im Grundwasser ab, die ca. 50 % der nördlichen Fläche, die im Plangebiet liegt, durchströmt. Das von der LHKW-Fahne stammende Grundwasser darf nicht entnommen und ungeprüft in ein Gewässer oder Regenwasserkanal geleitet oder genutzt werden. Weitergehende Anforderungen und/oder durchzuführende Maßnahmen auf diesen Flächen sind der Stellungnahme des Referats „Grundwasserschutz und Wasserversorgung“ und des Referats „Kommunabwasser-/Industrieüberwachung/Gewässeraufsicht“ zu entnehmen.</p> <p>3. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.</p> <p>4. Falls Bodenmassen anfallen, die verwertet oder entsorgt werden müssen und eine Deklarationsanalytik erforderlich wird, ist die Untere Boden-schutzbehörde zu informieren, wenn das Material in die Zuordnungsklasse ≥ Z2 eingestuft wird.</p>	<p>Die Hinweise 1 – 3 wurden bereits aus einer früheren Stellungnahme übernommen.</p> <p>Die Nr. 4 wurde in den Hinweisen ergänzt.</p>

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 6 / Gora

Sachbearbeiter : Bühler

Datum : 10.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 83/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Bebauungsplan Leimen-St. Ilgen

Begriff: Dorfweise II - Satzungsbeschluss

Tagesordnungspunkt:

13

Beschlussvorschlag:

1. Vom Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Erledigungsvermerken der Verwaltung zugestimmt.
2. Vom Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB wird Kenntnis genommen.
3. Der Bebauungsplan „Dorfweise II“ i.d.F. vom 23.08.2019 wird gemäß § 10 BauGB i.V.m § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 23.08.2019 werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Dorfweise II“ im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Im Juni 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB mit den Erledigungsvermerken der Verwaltung versehen.

Wir verweisen auf die Anlage.

Wir bitten um Beratung und Zustimmung zu den Erledigungsvermerken.

In der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 lagen der Bebauungsplanentwurf sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Bebauungsplan „Dorfweise II“ ist als Satzung zu beschließen.

Wir verweisen auf die beigefügten Unterlagen.

Wir bitten um Beratung und Beschlussfassung.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:

Gremium: TA

Vorlagen-Nr.: 18/2019

Datum: 19.09.2019

Einstimmig ergeht folgende

Empfehlung:

1. Vom Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Erledigungsvermerken der Verwaltung zugestimmt.
2. Vom Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB wird Kenntnis genommen.

Mit 9 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen ergeht folgende

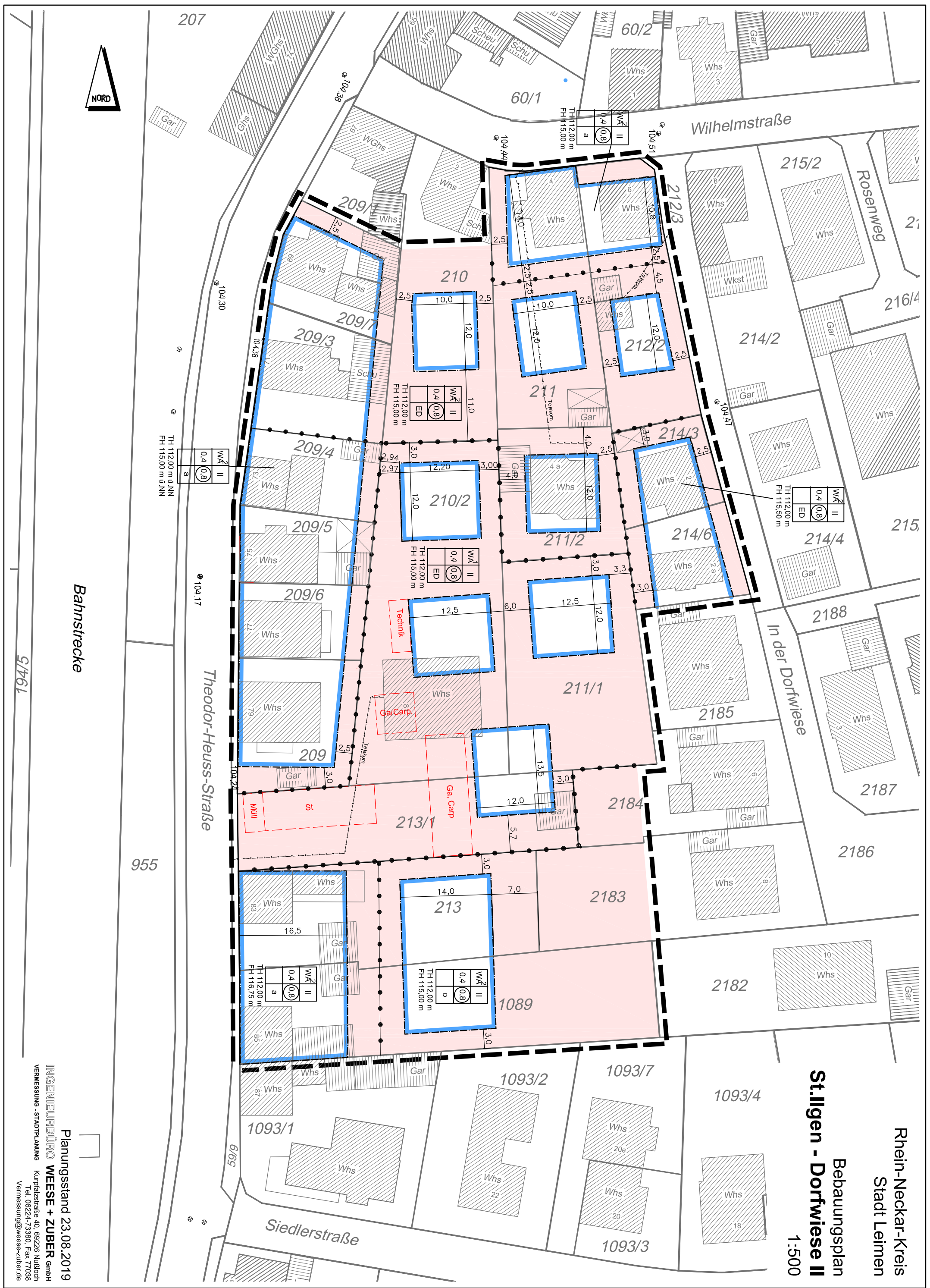
Empfehlung:

3. Der Bebauungsplan „Dorfweise II“ i.d.F. vom 23.08.2019 wird gemäß § 10 BauGB i.V.m § 4 Gemo als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 23.08.2019 werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter: Bühler <i>BS</i>	Datum: 10.10.18
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter :Gora Handzeichen: <i>FG</i>	Datum: 10.10.19
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch <i>WF</i>	Datum: 10.10.18
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen <i>HR</i>	Datum: 10.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	



Bahnstrecke

194/5



207

60/2

60/1

Wilhelmstraße

215/2

Rosenthal

216/4

214/2

215

2188

In der Dorfwiase

2187

2186

2182

St. Ilgen - Dorfwiase II

1:500

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Leimen

Bahnstrecke

Theodor-Heuss-Straße

Siedlerstraße

209/2

209/3

209/4

209/5

209/6

209

955

1093/1

210

211

210/2

211/2

211/1

213/1

213

1089

1093/2

212/4

212/3

214/3

214/6

2185

2184

2183

1093/7

1093/3

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.22

104.44

104.51

104.38

104.38

104.38

104.17

104.17

104.22

104.22

104.22

104.22

ZEICHENERKLÄRUNG

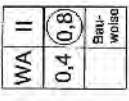
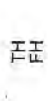
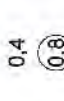
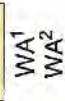
1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
2. stiehe planungsrechtl. Festsetzungen

z.B. 2.1 Grundflächenzahl 2.2 Geschossflächenzahl 2.3 Zahl der Vollgeschosse 2.4 Höhenlage baut. Anlagen Traufhöhe Firsthöhe	0,4 0,8 II TH FH
--	------------------------------
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
 - 3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
 - Offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser
 - abweichende Bauweise
 - ED
 - 3.2 Baugrenze
 - a
4. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
§ 9 (1) 13 BauGB
 - 4.1 Versorgungsleitung unterirdisch
 - Telekom
5. Sonstige Planzeichen
 - 5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

	Stellplätze
	Garagen / Carports
	Bereich für Technik und Müll
 - 5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

	St Gr / Camp Technik Müll
--	------------------------------------
 - 5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

--	--



VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellung
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

Bekanntmachung
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht

Bürgerbeteiligung
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 BauGB öffentlich dargelegt nach ortsüblicher Bekanntmachung frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beteiligung der Behörden
Die Anhörung der Behörden und sonstigen öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB ausliegen

Satzung
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen

Inkrafttreten
Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Ausfertigung
Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sämtlichen Gemeindevorstandsbeschlüssen wird bestätigt; der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/75/EU im Städtebaurecht vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)
- LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 418), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2018 (GBl. S. 313)
- GEMEINDEORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, Ber. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06. März 2018 (GBl. S. 65, 73)



Rhein-Neckar-Kreis
Stadt Leimen
Bebauungsplan
St. Ilgen - Dorfweise II
LEGENDE

Planungsstand 23.08.2019
INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH
VEREINBAUWEG 31607P-LEIMEN Kurfürstenstr. 40, 69226 Nuden
06 30 93 93 93, 06 30 93 93 93
Verneisung@weese-zuber.de

Große Kreisstadt Leimen

Bebauungsplan

„Dorfweise II“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Ausnahmen
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 2.1 Offene Bauweise
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

 - 2.2 Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.

 - 2.3 Abweichende Bauweise
Zulässig sind in diesem Bereich neben der Offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser auch nachfolgend beschriebene einseitige Grenzbebauungen:

entlang Wilhelmstraße:
einseitiger Grenzbau entlang der östl. Grundstücksgrenze

entlang Theodor-Heuss-Straße:
einseitiger Grenzbau entlang der südl. Grundstücksgrenze, bei Flst.Nr. 213 jedoch entlang der nördl. Grundstücksgrenze

 - 2.4 Ausnahme Baugrenze
Als Ausnahme kann die Überschreitung der Baugrenze um max. 1,50 m zugelassen werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksteile verzichtet wird. Eine weitere Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile ist an dieser Baugrenze ausgeschlossen. Diese Ausnahme gilt nicht für Baugrenzen, die den Abstand zur Straßenverkehrsfläche festlegen.

 - 2.5 Terrassen
Ebenerdige Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

 - 2.6 Nebenanlagen
Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 4 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,0 m sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Dachüberstände von mehr als 0,50 m sind auf die Grundfläche anzurechnen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 Abs.1 Satz 4 BauGB
 - 3.1 Carports und Garagen WA 1 Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den besonders hierfür vorgesehenen Flächen gestattet (§ 23 (5) BauNVO).
 - 3.2 Carports und Garagen WA 2 Soweit die Lage der Garagen und Carports nicht im Plan festgelegt wurde, sind sie auf dem Grundstück so anzuordnen, dass zwischen Garage /Carport ein Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Es ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - 3.3 Sonstige Nebenanlagen Innerhalb der festgesetzten Bereiche „Müll“ und „Technik“ sind baurechtlich genehmigungspflichtige, zweckgebundene Nebenanlagen zulässig.

4. Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO
 - 4.1 Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe mit Bezug über NN festgesetzt (sh. Planeintrag).

Nußloch, den 23.08.2019

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Dorfwiese II“ mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

Hinweise

1. **Wasserschutzgebiet** Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226210.
2. **Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public>. Direktauskünfte zur Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu benachrichtigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Erdwärmesondenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bau und Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen jedoch im Planungsgebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen.
3. **Abwasser** Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
4. **Niederschlagswasserbeseitigung** Gemäß §§ 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u.a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) als Material zur Dacheindeckung auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze,

ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

5. Überflutungsflächen

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten Baden-Württemberg befindet sich das Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ_{50} bis HQ_{100} durch den Leimbach.

Nach § 78 Abs. 4 ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet **untersagt**. Des Weiteren kann nach § 78 Abs. 5 WHG die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Zur Prüfung der Voraussetzungen zur Ausnahme im Einzelfall nach Absatz 5 sind alle oben aufgeführten Punkte mit dem Antrag auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.

Da das Plangebiet bei einem Hq_{extrem} überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden an Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten sichern.

6. Ölheizung in Überschwemmungsgebieten

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten ist nach dem Hochwasserschutzgesetz II (vom 30.06.2017) ab dem 05.01.2018 verboten. Detaillierte Informationen zu dem Verbot und zu Nachrüstungsfristen sind § 78c Hochwasserschutz II zu entnehmen.

7. Begrünte Dächer

Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen. Ferner wird eine extensive Dachbegrünung angeregt, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.

Vorteile des Gründaches:

Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung,

- Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr.
8. Altlasten Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis umgehend zu informieren und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.
9. Verwendung von Bodenmaterial Falls Bodenmaterial einer Verwendung zugeführt werden muss und Bodenuntersuchungen veranlasst wurden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn das Material der Zuordnungsklasse \geq Z2 zugeordnet wurde.
10. Telekom-Leitung Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Hauszuführungen sind die ggf. erforderlichen Umliegung des Hausanschlusses vom Kostenverursacher zu tragen.
Bei der Errichtung von Gebäuden in zweiter Baureihe kann eine Versorgung nur dann erfolgen, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch mit dem Wortlaut „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend aus dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“ erfolgt ist.

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 und § 75 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO
 - 1.1 Dachform und Dachneigung Satteldach, 20 – 45°
 Pultdach 5 – 25°

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO
 - 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke Unbebaute Flächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

 Außerdem wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke auch als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen sind.
 Kies-, Schotter- und gestalterisch ähnliche Flächen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

 Pro Gebäude ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

 - 2.2 Einfriedigungen An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
 Gesamthöhe, auch der Heckenhinterpflanzung max. 1,80 m.
 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Nachbarrechtsgesetzes.

3. Stellplatzverpflichtung
§ 74 (2) 2 LBO
 - 3.1 Stellplatzverpflichtung Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze als Stellplatz, Garage oder Carport herzustellen.

4. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Brauchwasser
§ 74 (3) 2 LBO
 - 4.1 Zisternen Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses (Dachwasser und Oberflächenwasser) ist bei Neubauten eine Retentionszisterne herzustellen. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass das Rückhaltevolumen 30 l/m² Dachfläche, jedoch mindestens 2 m³ beträgt. Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 60 l/min zu begrenzen.

5. Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

- 5.1 Ordnungswidrigkeiten Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € belegt werden.

Nußloch, den 23.08.2019

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Dorfweise II" mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Dorfwiese II“ liegt innerhalb des bebauten Ortskerns im Stadtteil St.Ilgen östlich der Theodor-Heuss-Straße zwischen Wilhelmstraße und Siedlerstraße. Im Osten begrenzt die Straße „In der Dorfwiese“ das Baugebiet. Die einbezogene Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt 0,85 ha.

2. Rechtliche Verhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes galt bisher § 34 BauGB.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Südöstlich grenzt der Bebauungsplan „Dorfwiese“ (Bekanntmachung der Genehmigung am 17.04.1970) an und weiter im Süden der Bebauungsplan „Waid u. Hessel“ aus dem Jahre 1957.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes „WGG III ZVWV Hardtgruppe“ (SWG-Nr.-Amt 226210).

3. Bestand

Der Gebäudebestand entlang der Theodor-Heuss-Straße und der Wilhelmstraße stammt größtenteils aus den 1920 – 1950er Jahren mit zum Teil großen zurückliegenden Hausgärten. In den letzten Jahren wurden immer wieder Baugenehmigungen zu Neu- und Umbaumaßnahmen nach § 34 BauGB genehmigt.

Die Gebäude entlang der Straße „In der Dorfwiese“ entstanden in den Jahren 1980 und später.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise.

Aufgrund der großen Grundstückstiefen entstand eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in zweiter Baureihe. Die Erschließung / Zufahrt erfolgte jeweils privatrechtlich.

Das Baugebiet ist zwischenzeitlich bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut.

Westlich der Theodor-Heuss-Straße verläuft hinter einer Schallschutzwand die Bundesbahntrasse Heidelberg-Karlsruhe.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan sieht die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine zweigeschossige Wohnbebauung mit offener Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung und zu einem kleinen Teil mit abweichender Bauweise vor.

Aufgrund der vorhandenen Baustruktur entlang der Theodor-Heuss-Straße und der Wilhelmstraße wird auf den Baugrundstücken, an denen eine Grenzbebauung vorhanden war, zum Bestandsschutz eine Grenzbebauung als abweichende Bauweise festgesetzt.

Neben den Baufenstern bei den vorhandenen Gebäuden wurden weitere 7 Baufenster für Einzel- und Doppelhausbebauung und ein größeres Baufenster mit offener Bauweise festgesetzt.

Durch die Festlegung dieser weiteren Baufenster im rückwärtigen Bereich soll die Grundlage für eine Bebauung auch dieser Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden, wobei die Flst.Nr. 210/2, 211/1 und 213/1 über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen werden sollen. In diesem Bereich wurden auch Festsetzungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Bei einer beabsichtigten Doppelhausbebauung betragen die geplanten Grundstücksanteile hier ca. 300 m² je Doppelhaushälfte, bei der rückwärtigen Bebauung auf Flst.Nr. 213 ca. 385 m² und auf Flst.Nr. 1089 ca. 600 m².

Die Grundstücksgrößen der bereits bebauten Grundstücke betragen zwischen 200 m² und 450 m².

Die Geschosshöhe wurde mit 2 Vollgeschossen, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 in Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Wohnbebauung festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht die Festlegung von First- und Traufhöhen vor. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgte mit Bezug auf unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes als max. zulässige Höhen in m ü. NN. Entsprechende Referenzhöhen (Kanaldeckel und Straßenhöhen) sind im zeichn. Teil zum Bebauungsplan angegeben.

5. Örtliche Bauvorschriften

Für den Planbereich werden als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 20 – 45 Grad und Pultdach (5 – 25 Grad Neigung) festgesetzt. Ferner enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen.

Unter Bezugnahme von § 74 (2) 2 LBO werden je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze festgesetzt.

6. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

7. Lärmschutz

Die Lärmschutzwand der Bundesbahntrasse wurde im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms an Schienenwegen des Bundes errichtet. Es ist somit davon auszugehen, dass durch diese durchgeführte Lärmschutzmaßnahme die erforderlichen Schallschutzwerte an der bestehenden Bebauung eingehalten werden. Da die neu festgelegten überbaubaren Bereiche in 2. Baureihe liegen und sich durch größeren Abstand und Abschirmungen weitere Schallpegelminderungen ergeben, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich

werden, zumal sich durch zwingend einzuhaltenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung wie z.B. der Fensterausführung auch weitere passive Schallschutzmaßnahmen ergeben.

8. Hochwasserschutz

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Baugebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungsgflächen HQ₅₀ bis HQ₁₀₀ durch den Leimbach. Nach § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt. Abweichend hiervon kann nach § 78 Abs. 5 WHG die zuständige Behörde im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- (a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
- (b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- (c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- (d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Zur Prüfung der Voraussetzungen zur Ausnahme im Einzelfall sind alle oben aufgeführten Punkte mit dem Antrag auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.

Durch eine Verdichtung der Bebauung wird die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt, als Verlust für verloren gegangenen Rückhalteflächen werden für Neubauten Retentionszisternen mit gedrosselter Einleitung festgesetzt. Durch die geplante Verdichtung ergibt sich für die nach § 78 (5) WHG aufgeführten Kriterien (b) – (d) keine negative Veränderung.

9. Erschließung

Das Baugebiet ist komplett erschlossen. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlich erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Eine notwendige Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse durch Baulasten geregelt werden.

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:

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

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:

Die bisher unbebauten Grundstücke wurden bisher als intensiv bewirtschaftete Hausgärten mit strukturarmem Bewuchs genutzt. Im Rahmen der bisherigen Nutzung sind daher 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.

Schutzgut Mensch:

Durch die Bahnstrecke liegt in diesem Gebiet eine Lärmbelastung vor, die durch aktive Schallschutzmaßnahmen bereits reduziert wurde. Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ist keine nennenswerte Veränderung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

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

11. Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

Die Erschließung ist abgeschlossen. Weitere eventuell notwendige Grundstücksveränderungen können als Fortführungsnachweis auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden.

Für den Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Leimen keine weiteren Kosten.

Nußloch, den 23.08.2019
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan „Dorfweise II“ in Leimen-St. Ilgen Synopsis zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
1	A	03.06.2019 Stadtverwaltung Leimen Ordnungs- und Sozialamt	Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Dorfweise II“.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	A	05.06.2019 Fibernet-m Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar	Sollten von Seiten der Kommune dennoch Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, so bitten wir um entsprechende Information. Ansonsten bestehen seitens Fibernet keine besonderen Hinweise zum Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	A	05.06.2019 Abwasserverband „Untere Hardt“	Durch das Bauvorhaben sind keine technischen Anlagen des Abwasserverbandes „Untere Hardt“ direkt betroffen. Die indirekten Auswirkungen des Vorhabens auf die Anlagen des Verbandes (Kanäle, Regenbecken, Hebewerke, Kläranlage) sind durch die Ansätze bei den Anlagenbemessungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Gegen das Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	A	06.06.2019 Stadt Leimen - Tiefbauamt	Seitens des Tiefbauamtes keine Bedenken, da die geplanten Baumaßnahmen über Privatstraßen erschlossen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	A	06.06.2019 Stadt Leimen Brandschutzsachverständiger	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	A	17.06.2019 Zweckverband „Hardtgruppe“	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keinerlei Anlagen des Zweckverbandes „Hardtgruppe“. Die Hauptversorgungsleitungen des Zweckverbandes befinden sich „Im Erlengrund“ sowie in der „Theodor-Heuss-Straße“ bzw. „Waid-Hessel-Straße“ (siehe beiliegender Lageplan).	Wird zur Kenntnis genommen.
7	A	13.06.2019 Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
8	A	04.07.2019 Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt	Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfweise II“ in Leimen-St. Ilgen sind vom Vermessungsamt des Rhein-Neckar-Kreises keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
9	A	02.07.2019 Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Gesundheitsschutz	<p>Von Seiten des Gesundheitsamtes ergeben sich für das oben benannte Bauvorhaben keine Einwände, sofern die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm berücksichtigt werden.</p> <p>Sollten im Laufe der Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Alllasten auftauchen, so ist das Wasserrechtsamt unverzüglich zu informieren und die weiteren Maßnahmen abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	A	28.05.2019 Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan haben wir nachfolgende Einwände:</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Bebauung soll ausschließlich in zweiter Reihe erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch ein weiteres Baufenster auf dem Flst.Nr. 211 wird die vorhandene Hauszuführung von Wilhelmstraße 4a (Flst.Nr. 211/2) beeinträchtigt. Die Kosten für eine gegebenenfalls erforderliche Umlegung des Hausanschlusses übernimmt nicht die Telekom sondern sind vom Kostenträger zu tragen. • Desweiteren ist zu beachten, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch mit dem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbun- den mit einer Nutzungsbeschränkung“ erfolgt ist. <p>Wir bitten o.g. Einwände mit einem entsprechenden Passus in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.</p>

Stadt Leimen
 Bebauungsplan „Dorfweise II“ in Leimen-St. Ilgen
 Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Weiterhin bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o.g. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Die Lage kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühstmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	A	09.07.2019 Unitymedia BW GmbH	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bauablaufverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer EG-2487 an.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	A	09.07.2019 Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	<p>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</p> <p>Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen sowie bei Aufnahme bzw. Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadt Leimen
Bebauungsplan „Dorfweise II“ in Leimen-St. Ilgen
Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p><u>Wasserversorgung.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. <p><u>Grundwasserschutz.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes „WGG III ZVWV Hardtgrube“ (SWG-Nr.-Amt 226210). Das Wasserschutzgebiet ist mit Hinweis auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen. 3. Die „Grundsätze“ des Wasserhaushaltsgesetzes (§§ 1, 5 und 6 WHG) und §§ 1 und 12 WG stellen Anforderungen, die bei der Bauleitplanung zu beachten sind. Dazu zählen: <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften • Sparsame Verwendung von Wasser • Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten) • Nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz (§§ 1 – Zweck und 6 WHG – Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung) <p>Das Wassergesetz für Baden-Württemberg ergänzt dies durch die §§ 1 und 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sparsamer und effizienter Umgang mit Wasser • wirksamer Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen (§ 1 WG – Allgemeine Grundsätze), • Berücksichtigung der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche • Zulassung von Benutzungen des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung (§ 12 WG – Grundsätze der Bewirtschaftung) <p>Das Konzept der Niederschlagswasserableitung/-Versickerung ist auch im Hinblick auf diese Forderungen zu entwickeln.</p>	<p>Die Begründung und die Hinweise wurde entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> Kommunalabwasser</p> <p>4. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>5. Gemäß §§ 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Bedenken entgegenstehen.</p> <p>Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.</p> <p>Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u.a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.</p> <p>7. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:</p> <ol style="list-style-type: none"> Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen, befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind. <p>8. Die für die Versickerungsanlage erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen.</p>	<p>Die Nr. 5, 6, 9 – 13 wurden in die Hinweise übernommen.</p>

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>9. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) als Material zur Dacheindeckung auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden</p> <p>10. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.</p> <p>11. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen aufstufendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.</p> <p>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none"> Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen, an die Kanalisation angeschlossen werden, über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. <p>Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p> <p>12. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten ist nach dem Hochwasserschutzgesetz II (vom 30.Juni 2017) ab dem 5. Januar 2018 verboten. Detaillierte Informationen zu dem Verbot, zu Ausnahmen von dem Verbot und zu Nachrüstungsfristen sind § 78c Hochwasserschutz II zu entnehmen.</p> <p><u>Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen:</u></p> <p>13. Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und /</p>	

Nr.	Stand Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.</p> <p>14. Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.</p> <p>15. Es wird angeregt, im Bebauungsplan für die flach geneigten Dächer eine extensive Dachbegrünung zu empfehlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.</p> <p>16. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm begrünt wird.</p> <p>Vorteile des Gründaches: Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr.</p> <p>Gewässeraufsicht Die Stadt Leimen plant die Innerortsverrichtung in St. Ilgen im Bereich der „Dorfweise“. Die bestehenden Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1957 und 1970 Das Gebiet befindet sich in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet, nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ₅₀ bis HQ₁₀₀ durch den Leimbach.</p> <p>Nach § 78 Abs. 4 ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt.</p> <p>Des Weiteren kann nach § 78 Abs. 5 die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das Vorhaben <ol style="list-style-type: none"> a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig 	<p>Die Nr. 14 und 15 wurden in die Hinweise übernommen.</p> <p>Wurde in den Hinweisen ergänzt.</p>

Nr.	Stand Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>verändert, c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und d. hochwasserangepasst ausgeführt wird.</p> <p>Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Zur Prüfung der Voraussetzungen zur Ausnahme im Einzelfall nach Absatz 5 sind alle oben aufgeführten Punkte mit dem Antrag auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise sind zu beachten:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Nach § 78 Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden an Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten sichern. Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen im HQ_{extrem} sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen <u>oder</u> die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>Altlasten / Bodenschutz</p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen sowie bei Aufnahme bzw. Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Flächen verzeichnet.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p>	<p>Wurde in den Hinweisen ergänzt.</p> <p>Wurde in den Hinweisen ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Stand:	A	Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	23.08.2019

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p><u>Altlasten und Bodenschutz:</u></p> <p>17. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, umgehend zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.</p> <p>18. Falls Bodenmaterial einer Verwertung zugeführt werden muss und Bodenuntersuchungen veranlasst wurden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn das Material der Zuordnungsklasse \geq Z2 zugeordnet wurde.</p> <p>Allgemeine Hinweise zum Bauleitplan-Verfahren Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt – Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde.</p> <p>Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verholfen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden. Soweit Planungen durch zwingende gesetzliche Bestimmungen (z.B. § 24a NatSchG; Schutzgebietsverordnungen usw.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen.</p> <p>Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 BauGB wird um detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses der Genehmigungsbehörde gebeten.</p>	<p>Die Nr. 17 und 18 wurden in den Hinweisen ergänzt.</p>

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 6/Gora

Sachbearbeiter : D. Köllner

Datum : 01.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 84/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Gartenschaubewerbung Leimen-Nußloch

Begriff: Konzeptbeschluss

14

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

1. Das Konzept zur Gartenschaubewerbung Leimen – Nußloch 2031 – 2036 wird beschlossen.
2. Der Einreichung der Gartenschaubewerbung als Broschüre beim MLR bis 19.12.2019 wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Das Land Baden-Württemberg hat das Auswahlverfahren zur Durchführung des Landesprogramms „Natur in Stadt und Land“ für die Jahre 2031 bis 2036 ausgeschrieben.

Über die Teilnahme der Stadt Leimen an der Ausschreibung für die Tranche für 2031 bis 2036 wurde im GR vom 12.10.2017 positiv entschieden.

Nachdem im Juli die Ausschreibung veröffentlicht wurde, hat man bis zum 19.12.2019 Zeit, die Machbarkeitsstudie und Erarbeitung eines Grundkonzeptes durchzuführen.

Leimen und Nußloch bewerben sich gemeinsam für die Gartenschau im Zeitraum 2031-2036. Für die Durchführung der Machbarkeitsstudie wurde das Planungsbüro Planstatt Senner aus Überlingen beauftragt.

Am 13.12.2018 stimmte der Leimener GR einer Machbarkeitsstudie durch das Büro Planstatt Senner zu.

Im Frühjahr 2019 entschieden sich Nußloch und Leimen eine gemeinsame Bewerbung zu gestalten.

Seitdem fanden diverse Termine innerhalb der Verwaltungen und mit den Gemeinderäten statt.

Ein gemeinsamer Spaziergang mit Leimener und Nußlocher Bürgern mit anschließender Bürgerwerkstatt am 02.07.2019 leitete die Einbindung der Bevölkerung in die Konzeptentwicklung ein.

Darüber hinaus wurden am 08.07.2019 alle weiteren Betroffenen zu einem gemeinsamen Scoping-Day eingeladen, unter anderem Vertreter der Wirtschaft, wie z.B. HD Zement, Günther Haritz, Leimen Aktiv und Blumen Schilling.

Ebenfalls wurden, in einem gesonderten Termin, alle betroffenen Landwirte gebeten, die Möglichkeit ihre Ideen und Bedenken zu äußern und Rückfragen zum Konzept zu stellen.

Auch Behörden wurden bei diesem Termin ausgiebig über das Konzept informiert und angehört. Hier waren u.a. auch der NABU zugegen, das Regierungspräsidium u.a. zu den Themen Gewässerbau und Naturschutz.

Am 13.09.2019 fand in der Festhalle Nußloch die zweite Bürgerwerkstatt statt.

Mit den einzelnen Terminen näherte man sich einem Gesamtkonzept, das von Planstatt Senner in der GR-Sitzung am 26.09.2019 vorgestellt wurde. Dem Konzept und der Weiterarbeit an der Bewerbung wurde zugestimmt.

Es wird um Beschluss des Konzeptes und Zustimmung zur Einreichung der Bewerbungsbroschüre gebeten.

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten

Bisherige Beratungsergebnisse:



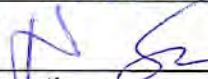
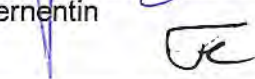

Zustimmung zur Bewerbung zur Landesgartenschau-Tranche für 2031 bis 2035 im GR vom 12.10.2017

Zustimmung zur Beauftragung der Machbarkeitsstudie durch das Büro Planstatt Senner im GR vom 06.12.2018

Dem vorgelegten Konzept wurde im GR am 26.09.2019 zugestimmt

Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum:	09.10.2019
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	 M.-Schw.	Datum:	10.10.2019
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Handzeichen:		Datum:	11.10.2019
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:		Datum:	11.10.19
Mitzeichnung durch		Datum:	
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen	 HR	Datum:	15.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat		Datum:	
<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt			
Befassung durch Jugendgemeinderat		Datum:	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			

Große Kreisstadt Leimen

Gremienvorlage



Amt / Amtsleiter : 6/Gora

Sachbearbeiter : Gora

Datum : 11.10.2019

Gremienvorlage: öffentlich

Vorlage-Nr: 85/2019

Gremium: Gemeinderat

am: 24.10.2019

Kennwort : Sanierung "Ortsmitte" Gauangelloch

Begriff: Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

15

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse aus dem Entwicklungskonzept werden zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung im Programmjahr 2020 auf Grundlage des ISEK sowie der Ergebnisse des Leitbildprozesses wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Antrag zur Aufnahme des Untersuchungsgebietes "Ortsmitte Gauangelloch" in ein Programm der Städtebauförderung

Die Stadt Leimen beabsichtigt, im Teilort Gauangelloch ein städtebauliches Erneuerungsgebiet fest zu legen. Hierzu soll im Oktober 2019 ein Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für das Programmjahr 2020 gestellt werden, um Städtebauförderung in Anspruch nehmen zu können. Am 28.03.2019 wurde der Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Zwischenzeitlich wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und unter der Bezeichnung „quo vadis Gauangelloch“ ein Leitbildprozess mit der Bürgerschaft durchgeführt.

Nach erfolgter Erhebung der städtebaulichen Missstände und funktionalen Mängel im Untersuchungsgebiet wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt.

Als wesentliche Ergebnisse wurden dabei folgende Ziele definiert:

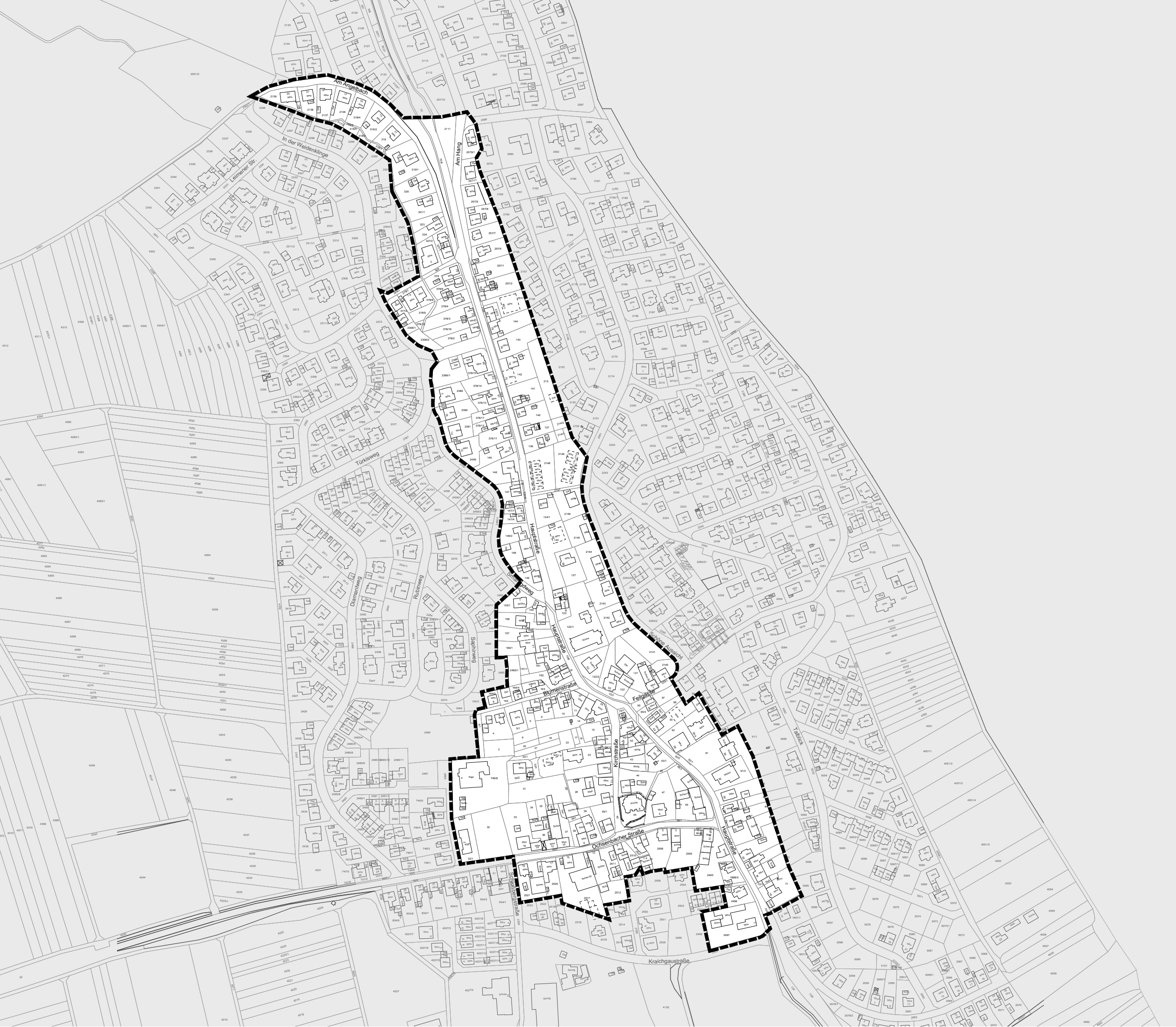
Gestalterische und energetische Aufwertung des Gebäudebestands durch Modernisierungsmaßnahmen


- Aktivierung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotenziale (Ausnutzung Baulücken, Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, Aktivierung von Leerstand) für alle Generationen
- Flächenaktivierung durch Arrondierung


Als Anlage sind beigefügt :

Folgekostenberechnung Karten/Folien Sonstiges Anlage: Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK) / Vorbereitende Untersuchungen (VU Stufe 1) „Ortsmitte“

Handzeichen Sachbearbeiter:	Datum:
Mitzeichnung durch HH.-Sachb.:	Datum:
Mitzeichnung durch Amtsleiter/Abteilungsleiter : Handzeichen:	Datum: 11.10.19
Zustimmung durch Finanz- und Ordnungsdezernentin Bürgermeisterin Claudia Felden Handzeichen:	Datum:
Mitzeichnung durch	Datum:
Zustimmung durch Oberbürgermeister Hans D. Reinwald Handzeichen	Datum: 14.10.19
Mitzeichnung durch Personalrat	Datum:
<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> nicht zugestimmt	
Befassung durch Jugendgemeinderat	Datum:
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	



 Nachgezeichnete Gebäude
(aus Luftbild 2015)

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 131 628 m²

Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"

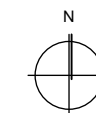
Abgrenzung

0 15 30 50 100


Maßstab 1:3 500 (A3)


Stuttgart
09.07.2019

Curle / Keilbach





 Nachgezeichnete Gebäude
(aus Luftbild 2015)

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 131 628 m²

Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"

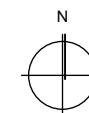
Abgrenzung mit Luftbild

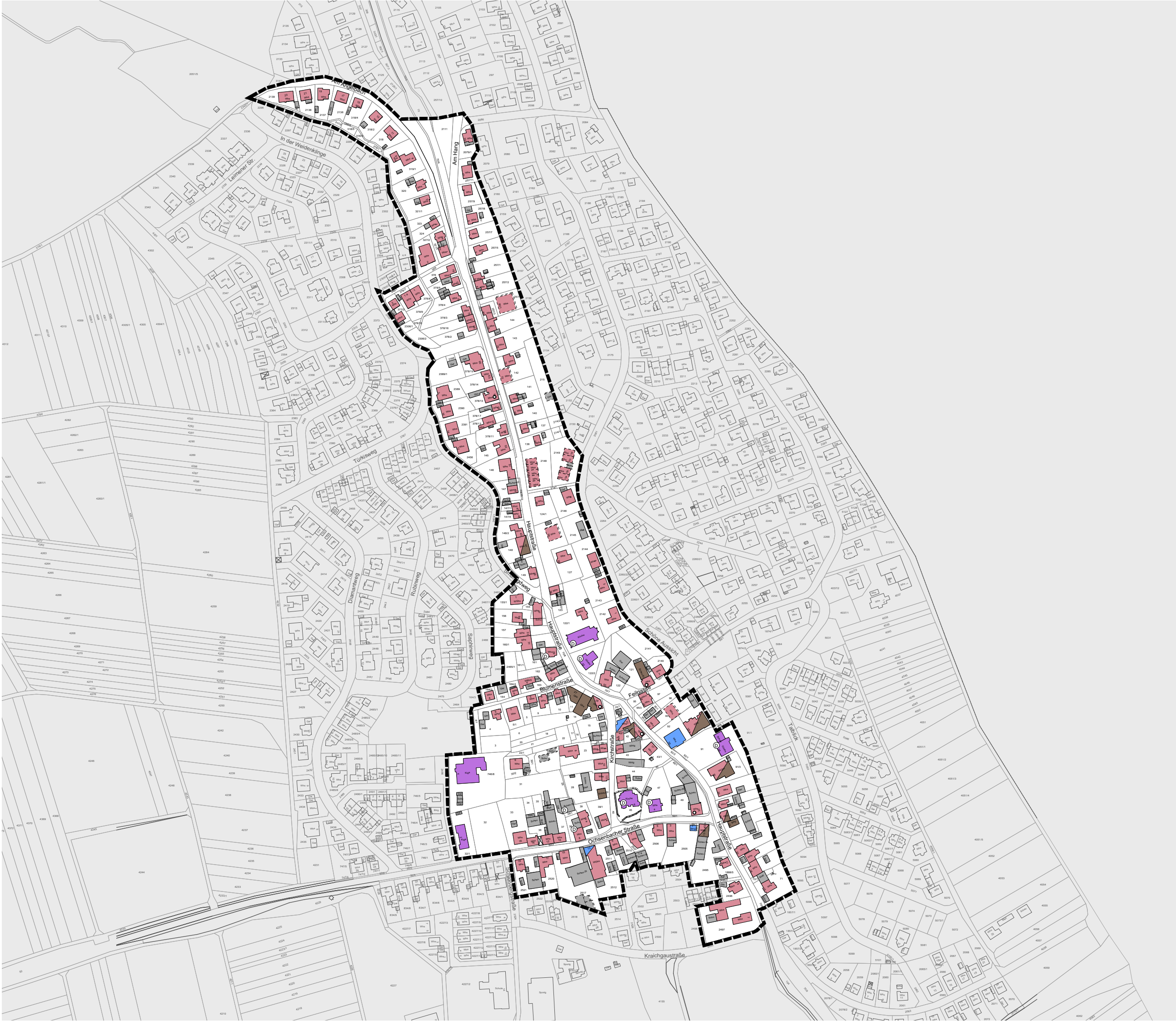
0 15 30 50 100

Maßstab 1:3 500 (A3)

Stuttgart
09.07.2019



Curle / Keilbach







Gebäudenutzung

-  Wohnen
-  Gemeinbedarf
-  Handwerk / Gewerbe
-  Gastronomie
-  Nebengebäude

-  Leerstand, Teilleerstand
-  Kulturdenkmal

 Nachgezeichnete Gebäude
(aus Luftbild 2015)

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 131 628 m²

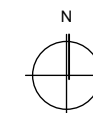
Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"

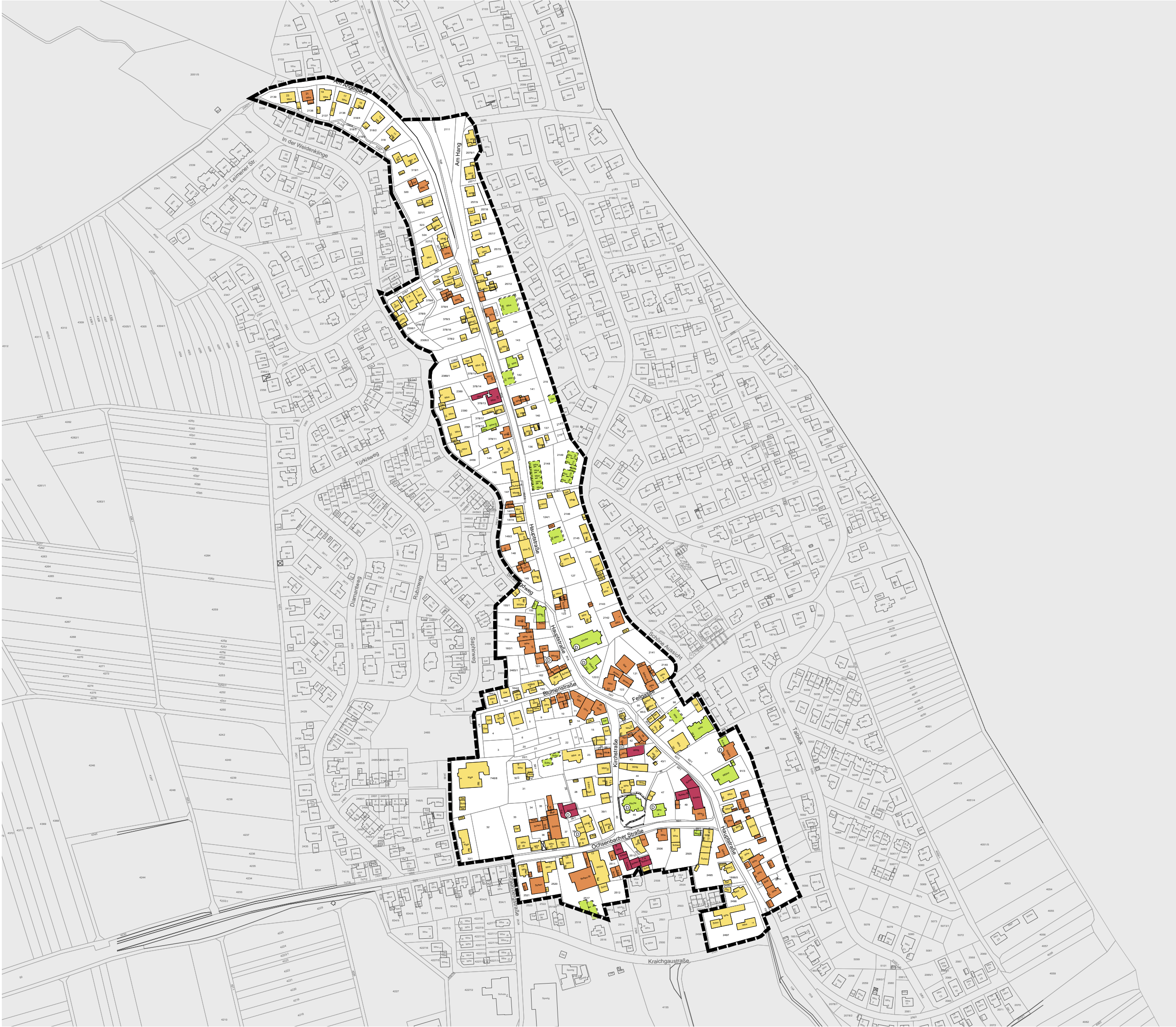
Gebäudenutzung

0 15 30 50 100

Maßstab 1:3 500 (A3)

Stuttgart
09.07.2019 Curle / Keilbach





Gebäudezustand

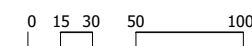
- keine / leichte Mängel
- erkennbare Mängel
- starke Mängel
- schwerwiegende Mängel
- E energetische Mängel

- D Kulturdenkmal

- Nachgezeichnete Gebäude (aus Luftbild 2015)
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 131 628 m²

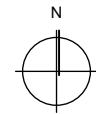
Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"

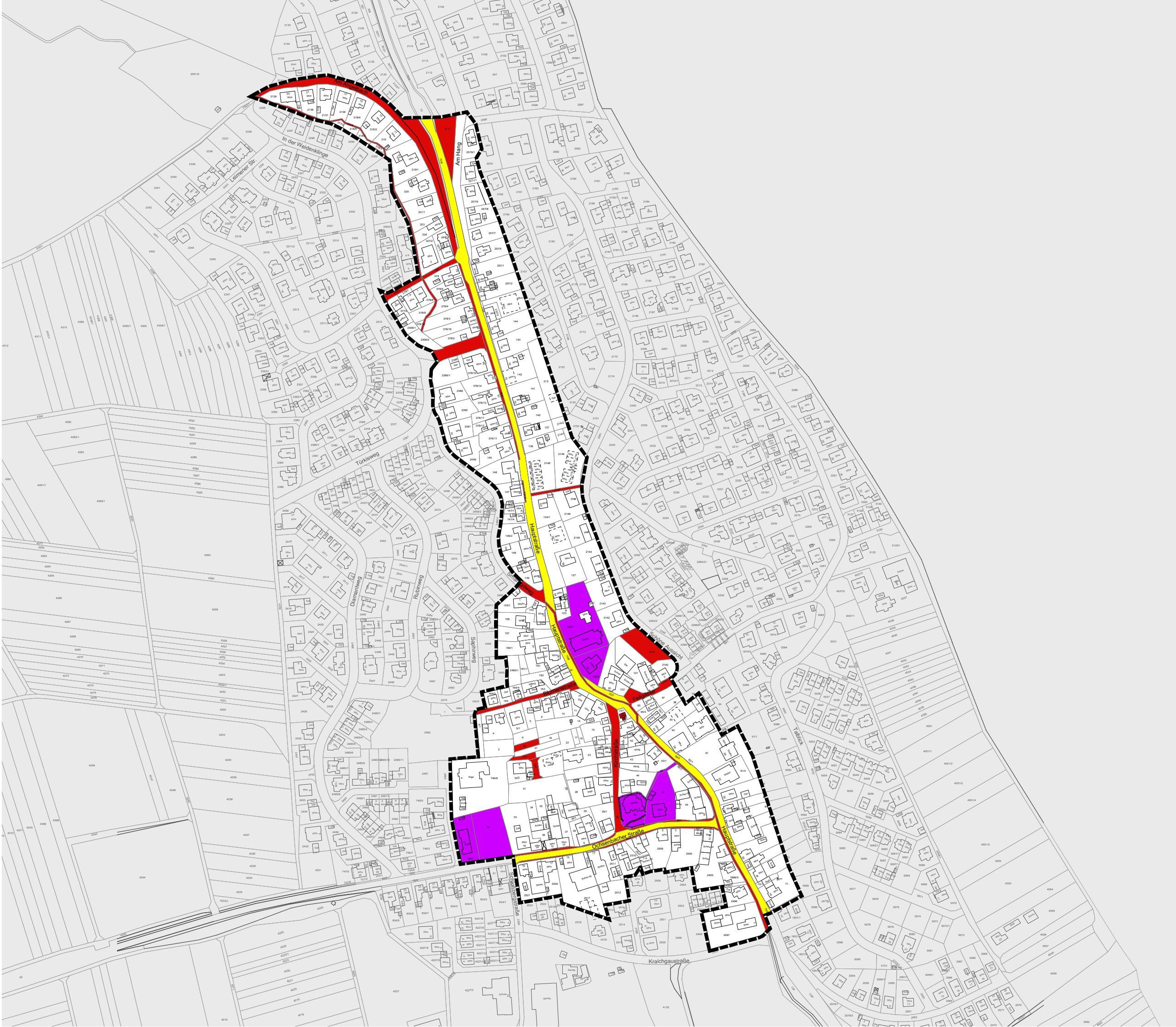
Gebäudezustand





Maßstab 1:3 500 (A3)



Stuttgart
09.07.2019 Currie / Keilbach





Eigentumsverhältnisse

-  Stadt Leimen
-  Rhein-Neckar-Kreis
-  Kirchengemeinde
-  Private Eigentümer

-  Nachgezeichnete Gebäude
(aus Luftbild 2015)
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 131 628 m²

**Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"**

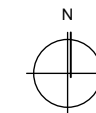
Eigentumsverhältnisse

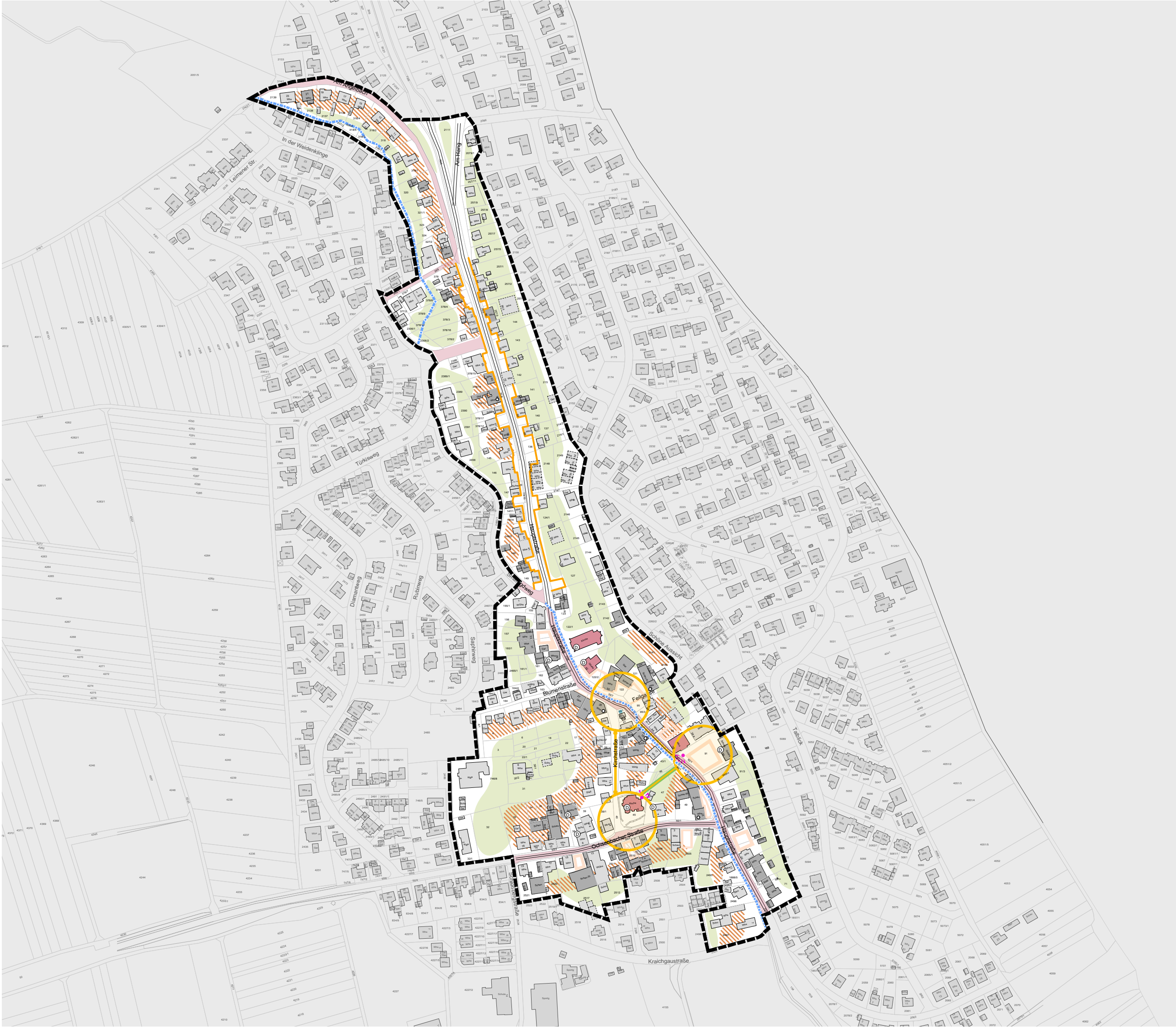
0 15 30 50 100

Maßstab 1:3 500 (A3)









Stuttgart
09.07.2019

Currie / Keilbach














Städtebauliche Mängel und Misstände


-  Bauliche und funktionale Mängel (Kategorie 3, 4)
-  Gestalterische und/oder funktionale Defizite der Verkehrsanlagen
-  Hoher Versiegelungsgrad und/oder gestalterische Defizite
-  Trennwirkung Straße
-  Leerstand / Teilerstand
-  mangelnde Anbindung
-  verdotter Bachlauf "Angelbach"
-  Seitenräume und Vorbereiche mit z.T. hohem Versiegelungsgrad und gestalterischen Defiziten

Qualitäten und Potenziale

-  Identitätsstiftende räumliche Situationen
-  Identitätsstiftende Gebäudesolitäre
-  Grünräumliche Strukturen
-  Arrondierung / Innenentwicklung
-  Öffnung "Angelbach"
-  Vorh. Brunnen
-  Blickbeziehungen

 Kulturdenkmal

 Nachgezeichnete Gebäude (aus Luftbild 2015)

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 131 628 m²

Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"

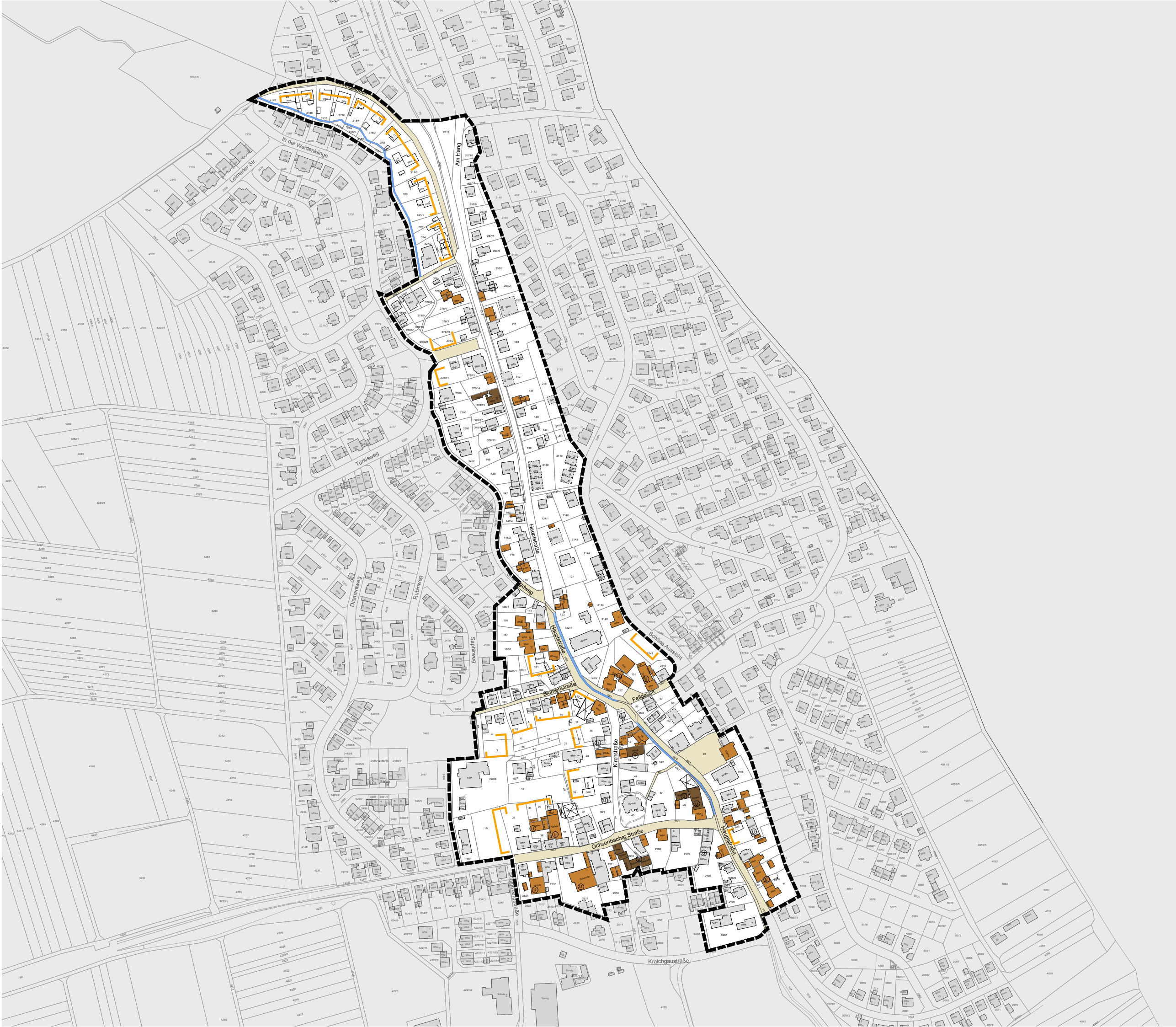
Mängel und Potenziale

0 15 30 50 100






Maßstab 1:3 500 (A3)

Stuttgart
09.07.2019 Currie / Keilbach










Gebäude

-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch (Anzahl: 5 Gebäude)
-  Modernisierungsbedarf (Anzahl: 95 Gebäude)
-  Erhöhter Modernisierungsbedarf (Anzahl: 10 Gebäude)
-  Umnutzung

Verkehrs- und Freiflächen

-  Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen: 10.198 m²
-  Sichtbarmachung Angelbach: 240 m
-  Renaturierung Angelbach: 285 m

-  Nachgezeichnete Gebäude (aus Luftbild 2015)
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Fläche: 131 628 m²

Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"

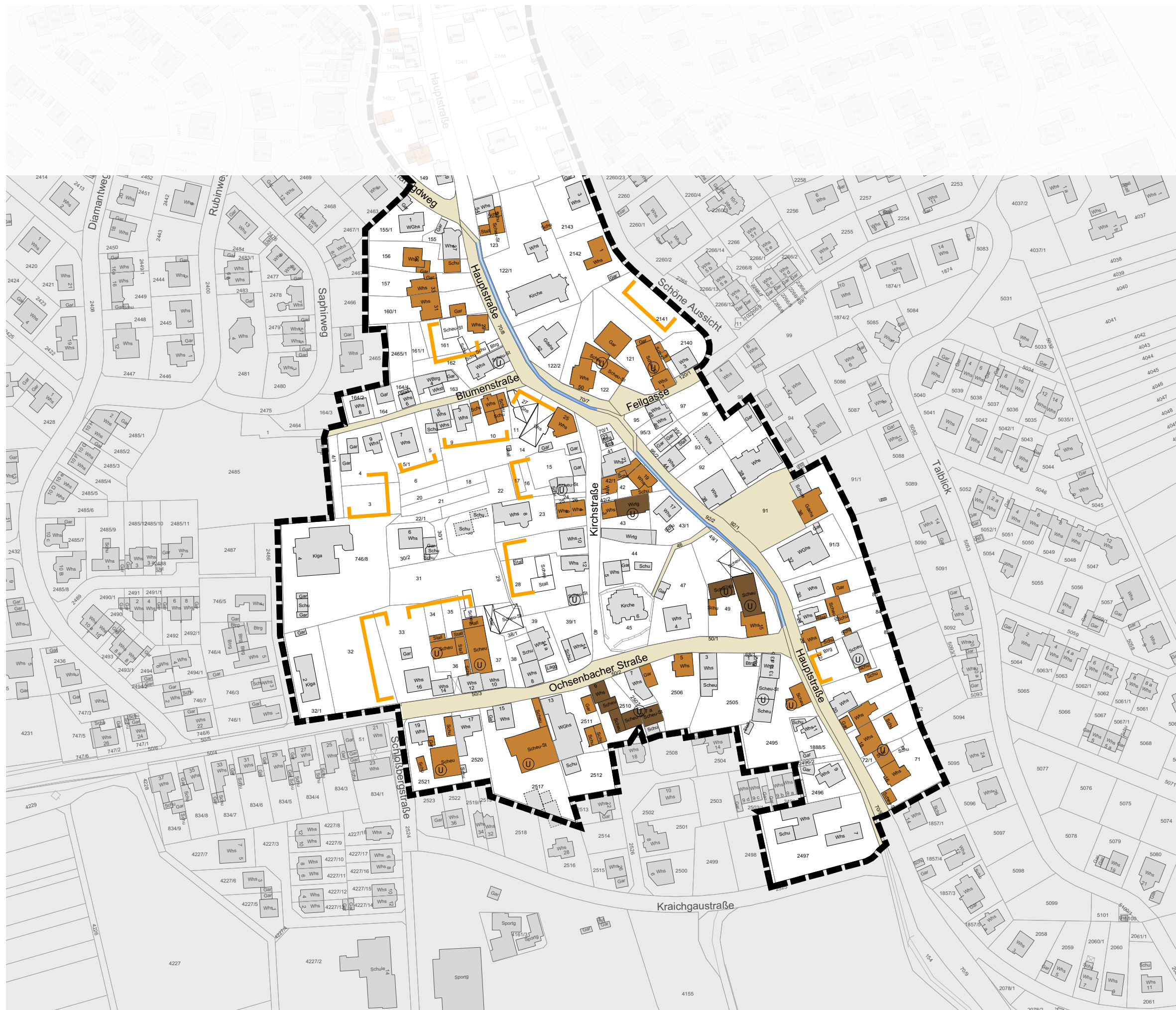
Maßnahmenkonzept

0 15 30 50 100

Maßstab 1:3 500 (A3)

Stuttgart
09.07.2019 Curle / Keilbach










Gebäude

-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch (Anzahl: 5 Gebäude)
-  Modernisierungsbedarf (Anzahl: 95 Gebäude)
-  Erhöhter Modernisierungsbedarf (Anzahl: 10 Gebäude)
-  Umnutzung

Verkehrs- und Freiflächen

-  Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen: 10.198 m²
-  Sichtbarmachung Angelbach: 240 m
-  Renaturierung Angelbach: 285 m

-  Nachgezeichnete Gebäude (aus Luftbild 2015)
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Fläche: 131 628 m²

Gauangeloch

**Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"**


Maßnahmenkonzept
Vergrößerung Süd

0 10 20 50 80 N

Maßstab 1:2 000 (A3)






Stuttgart
09.07.2019

Currie / Keilbach










Gebäude

-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch (Anzahl: 5 Gebäude)
-  Modernisierungsbedarf (Anzahl: 95 Gebäude)
-  Erhöhter Modernisierungsbedarf (Anzahl: 10 Gebäude)
-  Umnutzung

Verkehrs- und Freiflächen

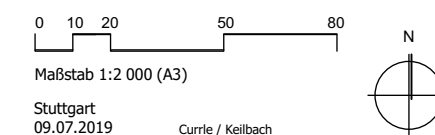
-  Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen: 10.198 m²
-  Sichtbarmachung Angelbach: 240 m
-  Renaturierung Angelbach: 285 m

-  Nachgezeichnete Gebäude (aus Luftbild 2015)
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet Fläche: 131 628 m²

Gauangelloch

Vorbereitende Untersuchungen "Ortmitte"

Maßnahmenkonzept
Vergrößerung Nord



Neubau

1 Hauptstraße 22	2 WE
2 Ochsenbacher Str. 10/12	6 WE
3 Ochsenbacher Str. 18	8 WE
4 Kirchstraße 10/12	6 WE
5 Kirchstraße 6	3 WE
6 Hauptstraße 27	5 WE
7 Blumenstraße 1/3	4 WE
8 Blumenstraße 5	2 WE
9 Blumenstraße 11	6 WE
10 Schöne Aussicht 1	6 WE
11 Hauptstraße 29	6 WE
12 Türkisweg 1	2 WE
13 In der Weidenklinge 2	4 WE
14 Am Angelbach 1-3	6 WE
15 Am Angelbach 5/7	5 WE
16 Am Angelbach 9/11	8 WE
17 Am Angelbach 13/15	5 WE
18 Am Angelbach 17/19	4 WE
19 Am Angelbach 21/23	4 WE

Summe 92 WE

Umnutzung

20 Hauptstraße 13	7 WE
21 Hauptstraße 16/18	1 WE
22 Hauptstraße 22	3 WE
23 Hauptstraße 28	1 WE
24 Hauptstraße 15	8 WE
25 Hauptstraße 50	4 WE
26 Hauptstraße 54	2 WE
27 Ochsenbacher Str. 7a/9	6 WE
28 Ochsenbacher Str. 15	8 WE
29 Ochsenbacher Str. 19	4 WE
30 Ochsenbacher Str. 10/12	6 WE
31 Kirchstraße 2	2 WE
32 Kirchstraße 3	3 WE
33 Feilgasse	7 WE

Summe 62 WE

Aktivierung

34 Hauptstraße 15	1 WE
35 Hauptstraße 19	1 WE
36 Hauptstraße 25	1 WE
37 Feilgasse 1	1 WE
38 Hauptstraße 61	2 WE

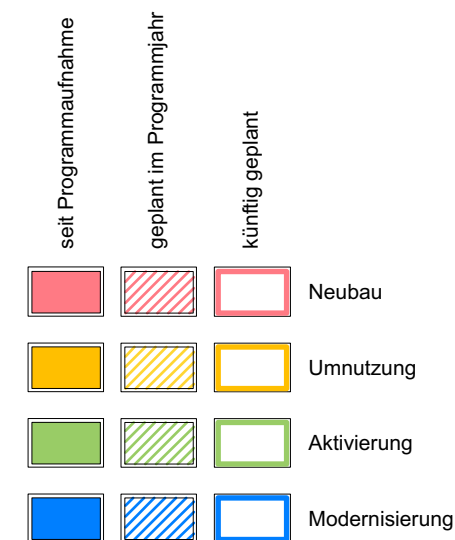
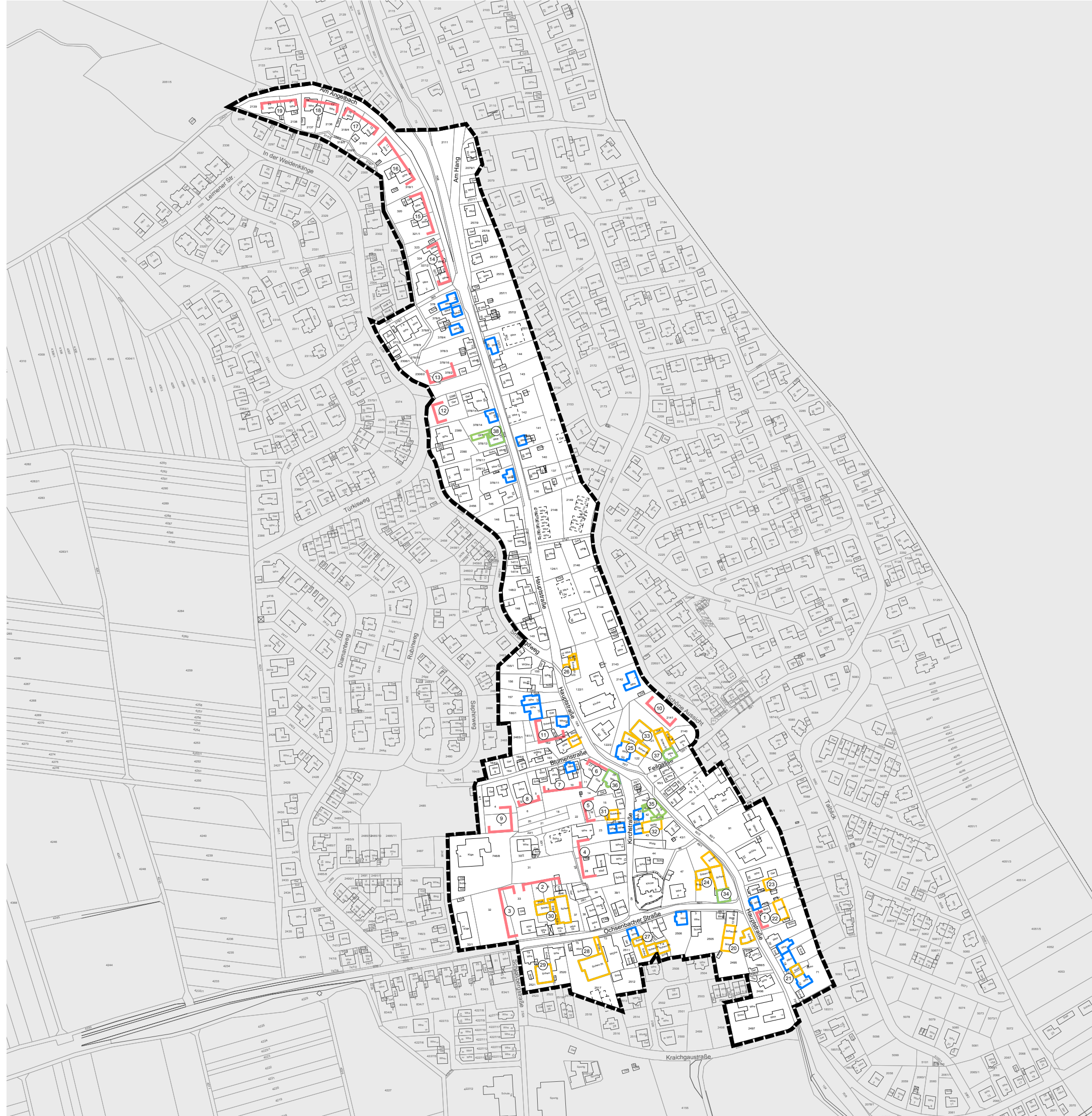
Summe 6 WE

Modernisierung

44 Modernisierungen im Untersuchungsgebiet	
--	--

Summe 54 WE

Summe gesamt 214 WE



Nachgezeichnete Gebäude (aus Luftbild 2015)
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 Fläche: 131 628 m²

Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmittte"

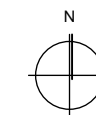
Angaben zum Wohnraumpotenzial

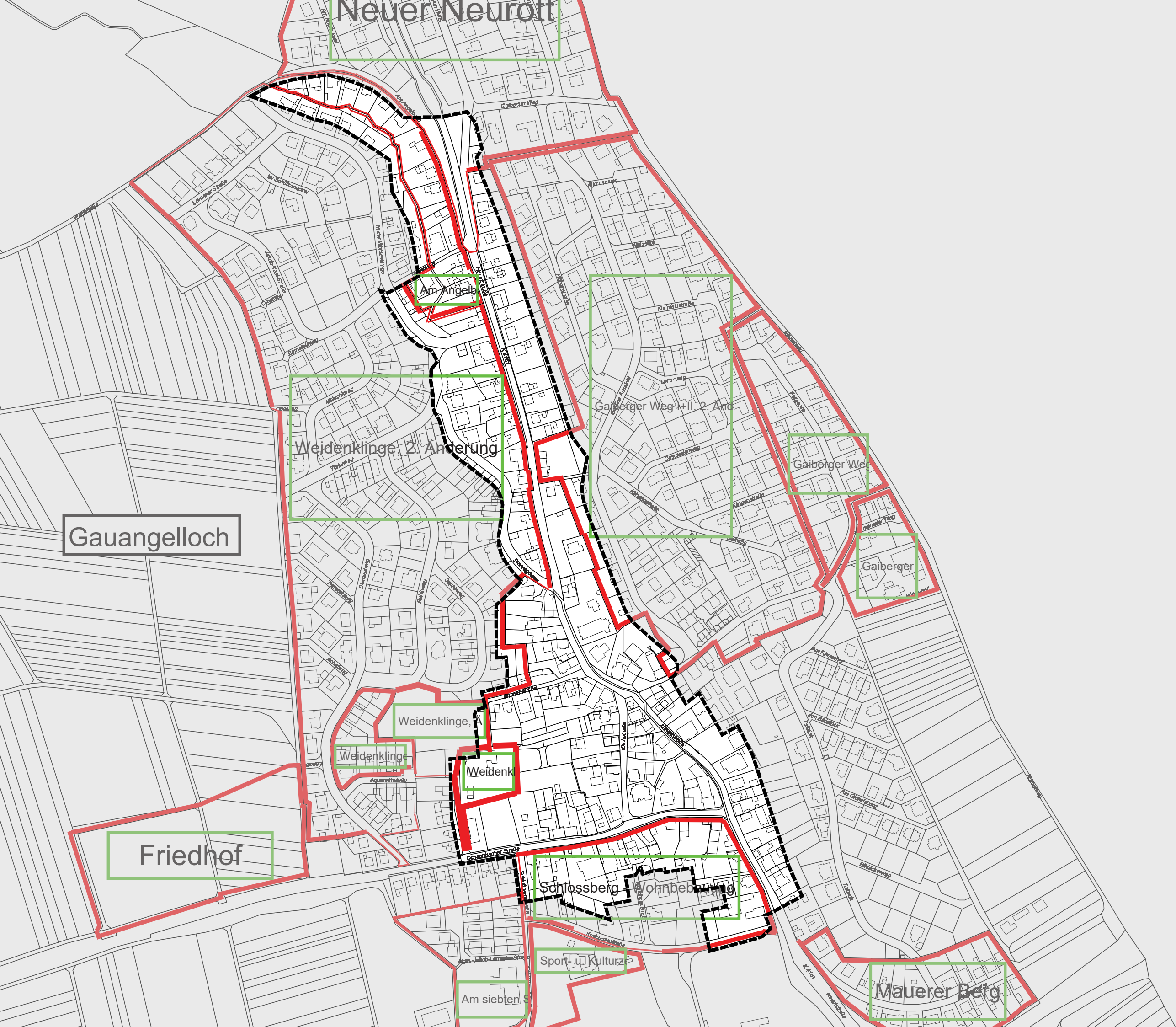
0 15 30 50 100


Maßstab 1:3 500 (A3)

Stuttgart
 09.07.2019

Currie / Keilbach





 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 131 628 m²

Gauangelloch
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"

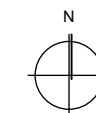
Überlagerung mit B-Plänen

0 15 30 50 100

Maßstab 1:3 500 (A3)

Stuttgart
09.07.2019

Curle / Keilbach



Große Kreisstadt Leimen



Sanierung Gauangelloch

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
und Vorbereitende Untersuchungen (VU) „Ortsmitte“

Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Vorbereitende Untersuchungen (VU Stufe 1)
„Ortsmitte“

Auftraggeber:

Stadt Leimen
Rathausstraße 8
69181 Leimen
www.leimen.de

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2153
Fax +49 711 6454-2100
E-Mail: jan.curre@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Jan Curre
Nadia Kasper-Snouci
Rudolf Kunstmann
Erik Keilbach

Stuttgart, den 24.09.2019

Inhalt

1	Einführung.....	1
1.1	Anlass und Zweck.....	1
1.2	Sanierung in Leimen (2006 bis heute): Gebiete und inhaltliche Schwerpunkte	2
2	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	6
2.1	Lage und Strukturdaten zur Entwicklung	6
2.1.1	Lage.....	6
2.1.2	Auswahl Strukturdaten zur Entwicklung	8
2.2	Leitbildprozess und Bürgerbeteiligung.....	12
2.2.1	Leitbildprozess.....	12
2.2.2	Ziele im Themenfeld Wohnen, Ortszentrum, Identität, Handel und Gastronomie, Internet, Verkehr, Energie	13
2.2.3	Ziele im Themenfeld Natur und Umwelt, Naherholung	14
2.2.4	Ziele im Themenfeld Zusammenleben, Gesundheit, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Vereine	15
3	Vorbereitende Untersuchungen (VU Stufe 1).....	17
3.1	Vorbemerkung.....	17
3.2	Grundlagen der Sanierung	17
3.3	Das Untersuchungsgebiet	18
3.4	Bestandsaufnahme	28
3.4.1	Gebäudetypologie.....	28
3.4.2	Gebäudezustand	28
3.4.3	Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten.....	29
3.4.4	Zusammenfassung der Mängel.....	30
3.4.5	Denkmalschutz	30
3.4.6	Planungsrecht	30
3.5	Neuordnung / Maßnahmenkonzept.....	31
3.5.1	Ideenskizzen zur Neuordnung	33
3.6	Das Gebiet „Ortsmitte“ im Fokus der Wohnraumoffensive	35
4	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	36

Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtsplan Sanierungsgebiete (Grundlage: LUBW, Stand September 2019).....	2
Abbildung 2: Abgrenzung Sanierungsgebiet Leimen „Innenstadt“	3
Abbildung 3: Abgrenzung Sanierungsgebiet Leimen St. Ilgen „Ortskern“	4
Abbildung 4: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Leimen Gauangelloch „Ortsmitte“	5
Abbildung 5: Lage.....	6
Abbildung 6: Auszug FNP Vorentwurf	7

Abbildung 7: Entwicklung Einwohnerzahlen Gauangelloch.....	8
Abbildung 8: Einwohnerentwicklung Gauangelloch im Vergleich zur Gesamtstadt	8
Abbildung 9: Veränderung Altersgruppen Gauangelloch 2014 bis 2019.....	9
Abbildung 10: Einwohnerstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt	10
Abbildung 11: Prozess zur Leitbildentstehung.....	13
Abbildung 12: Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“	18
Abbildung 13: Gebäudenutzung	19
Abbildung 14: Gebäudezustand.....	20
Abbildung 15: Mängel und Potenziale	20
Abbildung 16: Überlagerung Geltungsbereiche Bebauungspläne und §34 BauGB mit VU-Gebiet (schwarz gestrichelt)	31
Abbildung 17: Maßnahmenkonzept (nördl. Gebietsteil).....	32
Abbildung 18: Maßnahmenkonzept (südl. Gebietsteil).....	32
Abbildung 19: Wohnraumpotenziale	35

Anhang

1 Einführung

1.1 Anlass und Zweck

Stadterneuerung ist Stadtentwicklung. Daher bedarf es eines methodischen Ansatzes zur Vernetzung der unterschiedlichen Ebenen einer kommunalen Entwicklungsstrategie. In den vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg verfassten Richtlinien zur Städtebauförderung wurde dazu der Titel „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ mit Bezug zum jeweiligen Fördergebiet eingeführt.

Im vorliegenden Bericht werden die Zielsetzungen für das **Antragsgebiet Gauangelloch „Ortsmitte“** aus der gesamtörtlichen Entwicklungsstrategie **„Entwicklungskonzept Innenstadt und Ortszentren, 2004“** – laufend fortgeschrieben, hergeleitet. Die aufgeführten übergeordneten Konzepte dokumentieren den Stand der Diskussion bzw. der politischen Willensbildung zum Zeitpunkt ihrer Entstehung.

Das **„Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK)** für das Antragsgebiet Gauangelloch „Ortsmitte“ greift die Ziele der gesamtörtlichen Entwicklungsstrategie auf und leitet davon die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im beantragten Fördergebiet ab.

Die Erstellung des ISEK wurde durch einen intensiven **Leitbildprozess** begleitet. Das nun ebenfalls in Berichtsform vorliegende Leitbild wurde in einer **offenen Bürgerbeteiligung** erarbeitet und liegt der Antragstellung ebenfalls bei (Leitbild Gauangelloch - „Lebensqualität am Berg“).

Die Aktualität des ISEK für das Antragsgebiet Gauangelloch „Ortsmitte“ wird durch zielorientierte Fortschreibungen unter Beteiligung der Bürgerschaft sichergestellt.

Der vorliegende Bericht dokumentiert ebenfalls die Ergebnisse der **„Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU Stufe 1)**. Die städtebaulichen Missstände und funktionalen Mängel im VU-Gebiet Gauangelloch „Ortsmitte“ werden aufgeführt und analysiert, sowie die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung benannt. Der finanzielle Umfang der geplanten Maßnahmen ist in einer ersten **„Kosten- und Finanzierungsübersicht“ (KuF)** erfasst.

1.2 Sanierung in Leimen (2006 bis heute): Gebiete und inhaltliche Schwerpunkte

[Grundlage: Unterlagen Stadt und KE]

Abbildung 1: Übersichtsplan Sanierungsgebiete (Grundlage: LUBW, Stand September 2019)



2

- Ziffer 1: Leimen „Innenstadt“ (LSP seit 2007)
Ziffer 2: Leimen St. Ilgen „Ortskern“ (LSP 2006 - 2020)
Ziffer 3: Untersuchungsgebiet Leimen Gauangeloch „Ortskern“ – Neuantrag laufend

Stadterneuerung hat in Leimen mittlerweile eine eigene Geschichte und Tradition. Sie ist wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklungspolitik und ermöglicht eine strukturierte Erneuerung der zentralen Ortslagen bis heute.

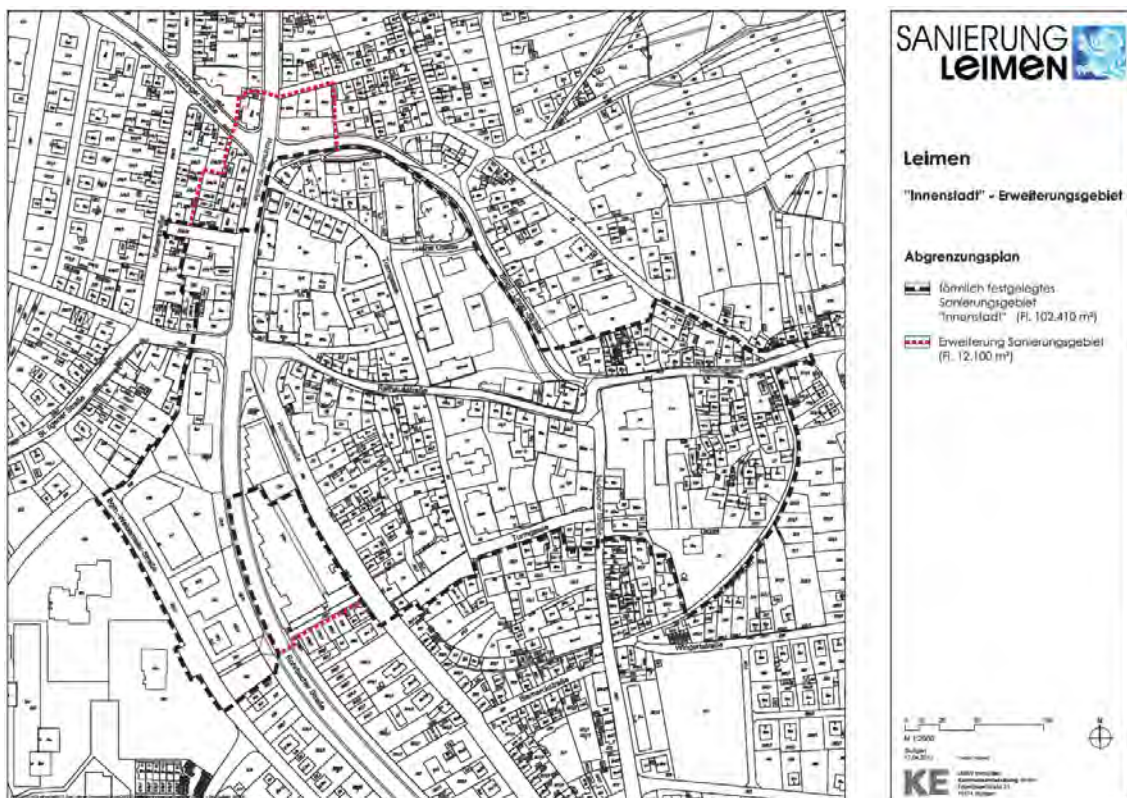
Sanierungsgebiet Leimen „Innenstadt“ / Ziffer 1 (LSP seit 2007)

Erneuerungsziele (2004):

- Umnutzung leer stehende Gebäude, Neunutzung leer stehender Ladenlokale
- Sicherung der Wohnfunktion durch zeitgemäße Wohnformen, Neunutzung rückwärtiger Nebengebäude, Schaffung von Grünflächen, Balkonen, Stellplätzen
- Verbesserung des Einzelhandelsangebotes durch Schaffung zusätzlicher großflächiger Fachmarktangebote in der Innenstadt

- Modernisierung der privaten Bausubstanz unter Wahrung der noch verbliebenen historischen Gebäude und spezifischen Materialitäten
- Neuordnung und Neunutzung von brachstehenden altgewerblichen Standorten wie (Brauereiareal, Zigarrenfabrik, Brucker'sche Mühle etc.)
- Geringfügige Nacherschließung in rückwärtigen Bereichen und Neuordnung zugunsten von Wohnflächenangeboten für junge Familien
- Modernisierung der öffentlichen Gebäude (z.B. das schmuckvolle Rathaus) als identitätsstiftende und unverwechselbare Merkmale in der Innenstadt
- Verbesserung des Stadtbildes durch Neugestaltung von Straßen und Plätzen; Schaffung von Aufenthaltsqualität für Kunden, Besucher und Bewohner, Beschäftigte (Möblierung, Begrünung, Kunst etc.)
- Qualitative Verbesserung des Infrastrukturangebotes in der Innenstadt (z.B. Stadtbibliothek)
- Rückbau der Rathausstraße als verkehrsberuhigter Bereich zur Schaffung neuer Einzelhandelsqualitäten und zur Verknüpfung der bereits bestehenden Nord-Süd Wegebeziehungen.
- Aufwertung des Bärenstorplatzes als „Tor“ zur Innenstadt
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über die Rohrbacher Straße
- Verbesserung der Leitsysteme zur Kundenführung (Parkierungsstandorte, Radwegeverbindungen, Sehenswürdigkeiten etc.)

Abbildung 2: Abgrenzung Sanierungsgebiet Leimen „Innenstadt“



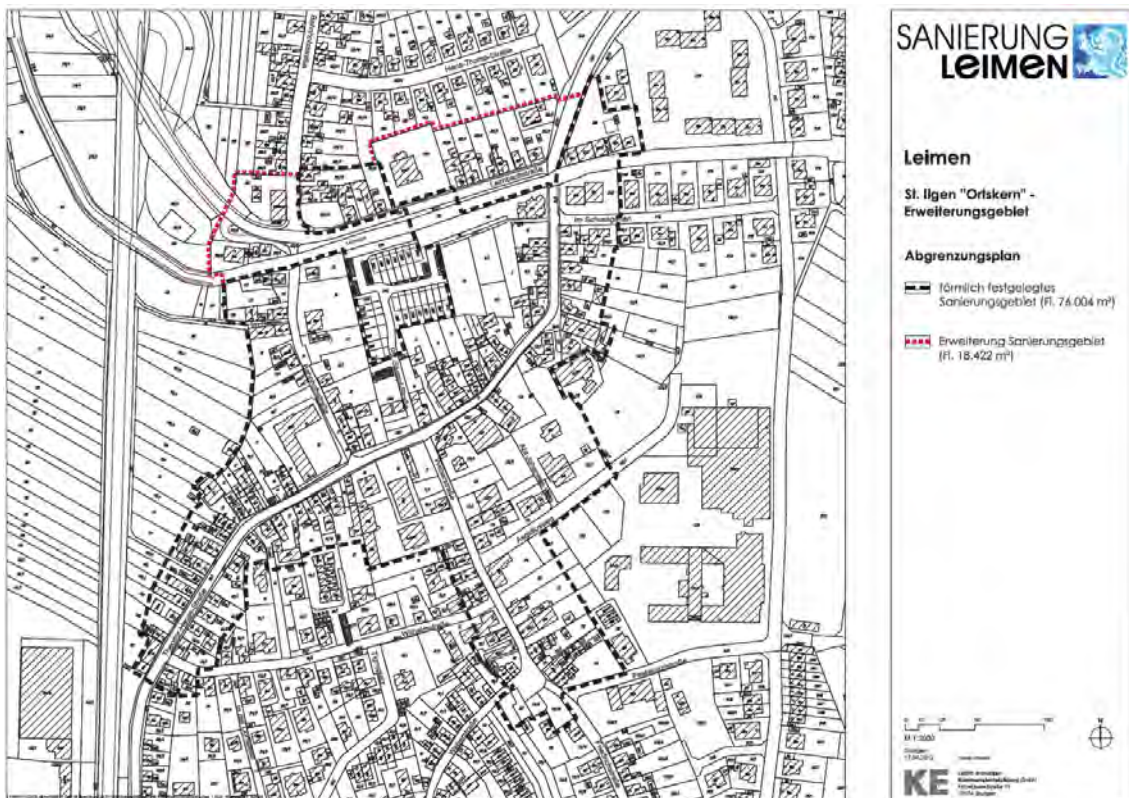
Sanierungsgebiet Leimen St. Ilgen „Ortskern“ / Ziffer 2 (LSP 2006 – 2020)

Erneuerungsziele (2004):

- Neuordnung der Theodor-Heuss-Straße mit angrenzenden Platzräumen
- Neuordnung für weitere innerörtliche Wohnbauflächen (junge Familien, betreutes Wohnen)
- Modernisierung und Umnutzung im Bestand, vereinzelt Abbruch und Neubau zur Schaffung attraktiver Wohnverhältnisse
- Gestaltung des Wohnumfeldes (Begrünung, Freiflächen, Fußwegebeziehung)
- Aufwertung des Europa-Platzes
- Gesamtkonzept Mayer-Platz, Feuerwehr, Laubplatz und Friedrichsplatz
- Eingangssituation im Ortskern, städtebaulich hervorheben Revitalisierung denkmalgeschützter Bausubstanz (Alte Fabrik, Ortsverwaltung etc.)

Abbildung 3: Abgrenzung Sanierungsgebiet Leimen St. Ilgen „Ortskern“

4

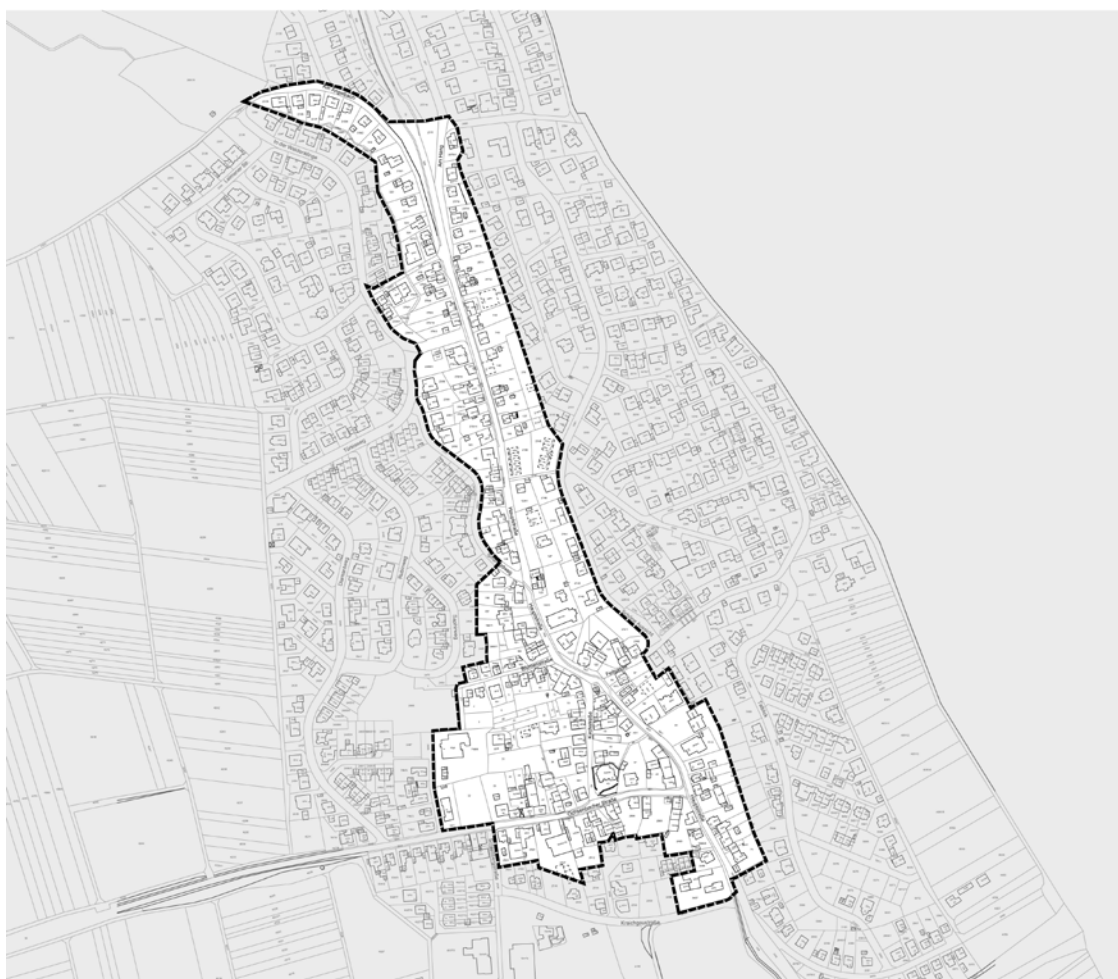


Untersuchungsgebiet Leimen Gauangelloch „Ortsmitte“ / Ziffer 3 (Neuantrag für das Programmjahr 2020)

Erneuerungsziele (2019):

- Gestalterische und energetische Aufwertung des Gebäudebestands durch Modernisierungsmaßnahmen
- Aktivierung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotenziale (Ausnutzung Baulücken, Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, Aktivierung von Leerstand) für alle Generationen
- Flächenaktivierung durch Arrondierung
- Schaffung von barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität
- Aufwertung der Platz- und Straßenräume durch Funktionsverflechtung und gestalterische Verbesserungen
- Gestaltung und Stärkung qualitativvoller Grün- und Freiraumstrukturen
- Freilegung des Angelbach in Teilen
- Schaffung sozio-kultureller Einrichtungen und Räume („Bürger-Treffpunkt“ Altes Schul- und Rathaus)

Abbildung 4: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Leimen Gauangelloch „Ortsmitte“

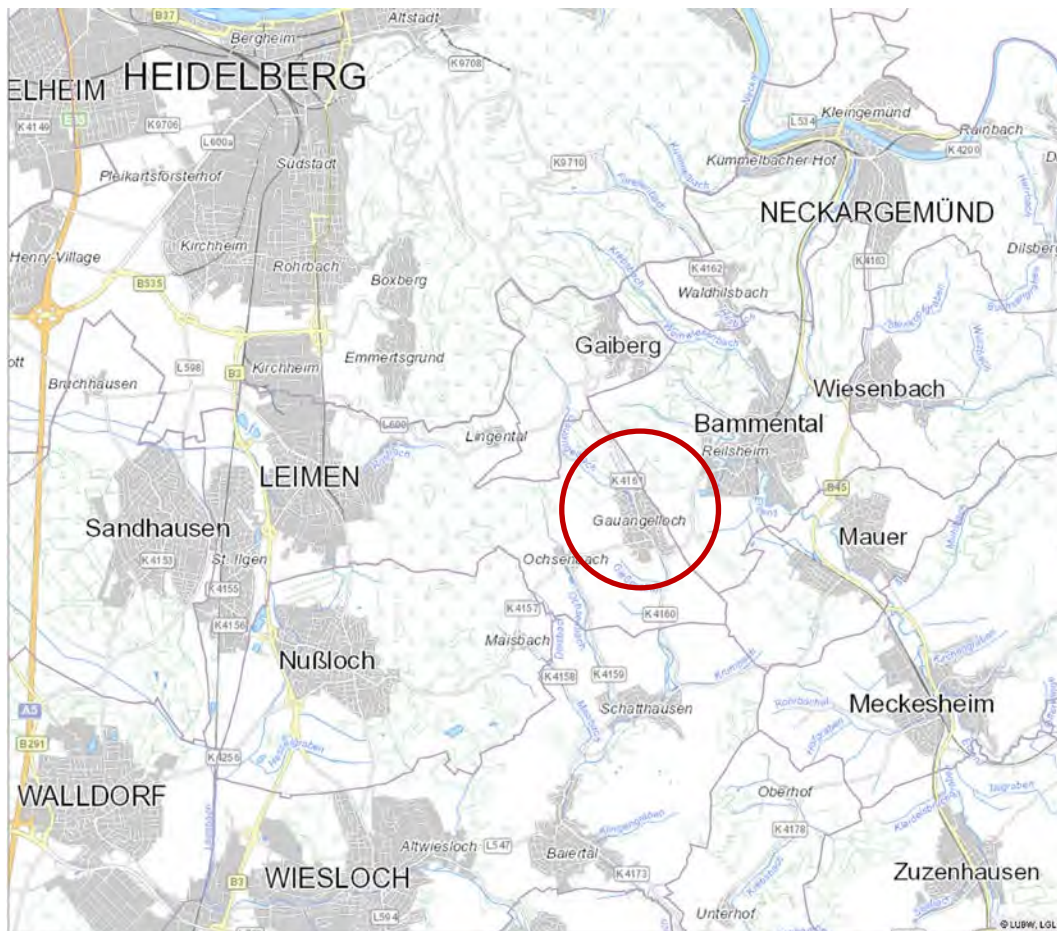


2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

2.1 Lage und Strukturdaten zur Entwicklung

2.1.1 Lage

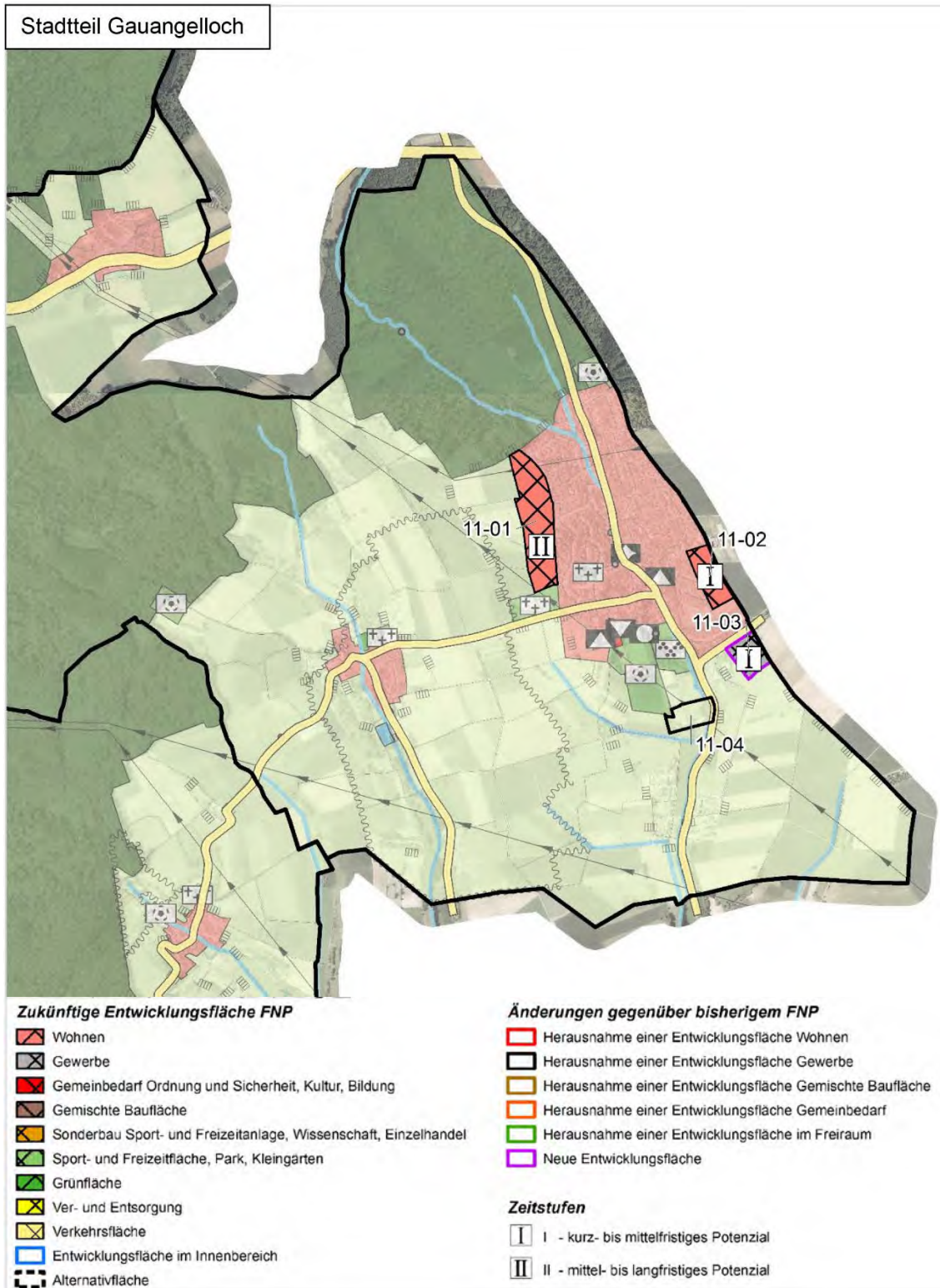
Abbildung 5: Lage



Quelle: LUBW, Stand September 2019

Gauangelloch liegt - siedlungsgeografisch betrachtet - am Südhang des Königsstuhls im Kleinen Odenwald. Durch den Ort fließt der, zum Teil verdolte, Angelbach. Seit dem Jahr 1973 gehört Gauangelloch als Stadtteil zur Stadt Leimen innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar. Direkt an Gauangelloch angrenzend liegen die Gemeinden Gaiberg, Bammental, Mauer, Wiesloch und Nussloch. In ca. 10 km Entfernung befindet sich das Oberzentrum Heidelberg am Neckar.

Abbildung 6: Auszug FNP Vorentwurf

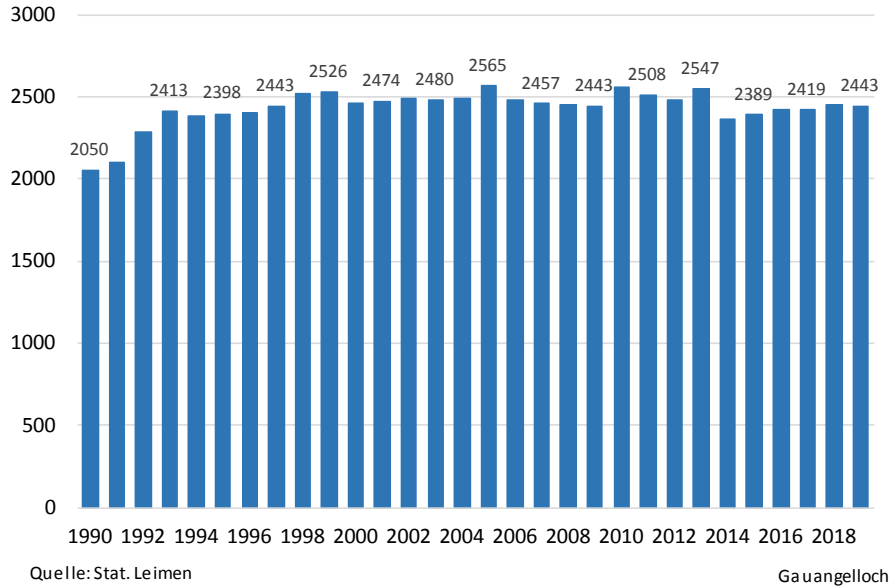


Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, FNP Vorentwurf, Stand Januar 2018

2.1.2 Auswahl Strukturdaten zur Entwicklung

[Grundlage: KE-Auswertung Strukturdaten]

Abbildung 7: Entwicklung Einwohnerzahlen Gauangelloch



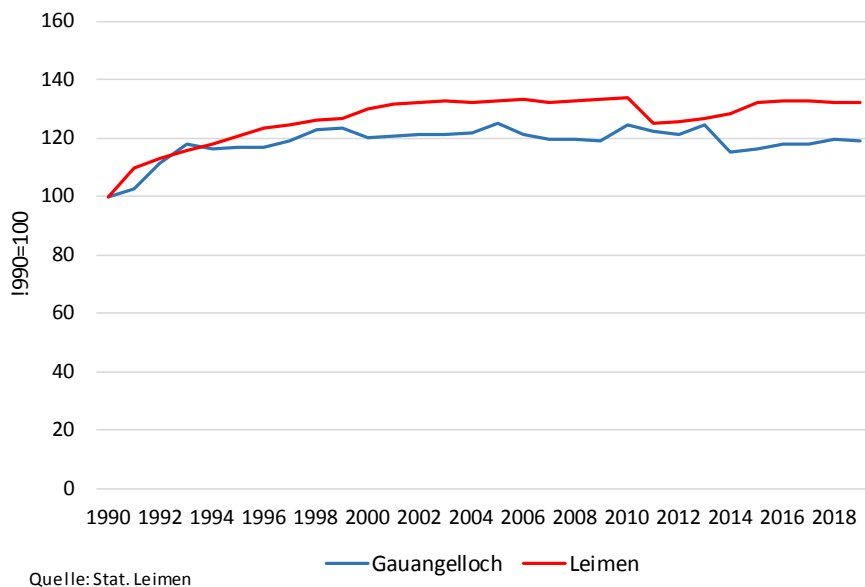
8

Der Leimener Stadtteil Gauangelloch zählt aktuell (30.06.2019) 2.443 Einwohner. Dies sind rund 9 Prozent der Leimener Bevölkerung.

Die Einwohnerzahlen liegen heute um knapp 20 Prozent höher als im Jahr 1990. Ein Höchststand bei den Einwohnern wurde im Jahr 2005 (2.565 EW) erreicht. Seit diesem Zeitpunkt ergeben sich leichte Einwohnerverluste, wobei sich die Einwohnerzahlen zuletzt wieder positiv entwickelt haben.

Nachfolgend dargestellt ist die Einwohnerentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt Leimen.

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung Gauangelloch im Vergleich zur Gesamtstadt



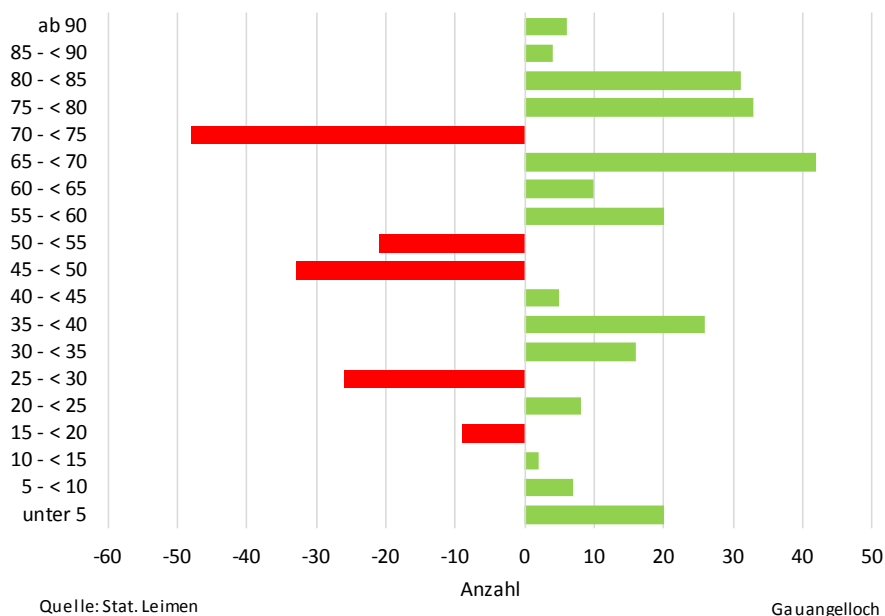
Über den gesamten Zeitraum seit 1990 gesehen, ergab sich in Gauangelloch eine schwächere Einwohnerentwicklung als in der Gesamtstadt. Einem lokalen Wachstum von 20 Prozent steht ein gesamtstädtischer Zuwachs von 32 Prozent gegenüber.

Erkennbar wird die Phase des starken Einwohnerzugewinns in Gauangelloch zu Beginn der 1990er Jahre. Damals wurden sogar die gesamtstädtischen Wachstumswerte übertroffen.

Andererseits bildet sich in der Grafik auch die Stagnationsphase seit dem Jahr 2005 ab, in der sich sogar Einwohnerverluste ergaben.

Daten zur Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen liegen für den Stadtteil lediglich für einen kürzeren zeitlichen Vergleich zwischen den Jahren 2014 und 2019 vor.

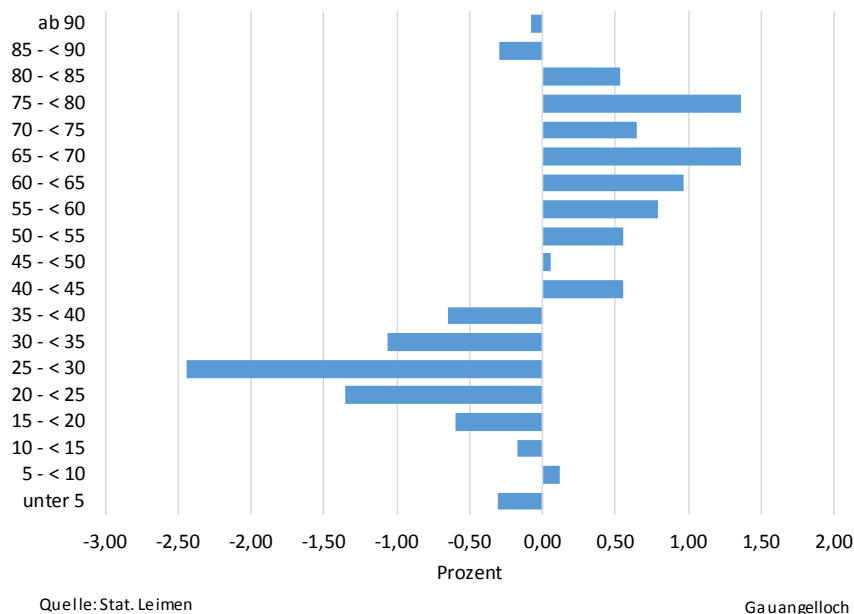
Abbildung 9: Veränderung Altersgruppen Gauangelloch 2014 bis 2019



Selbst im nur kurzfristigen zeitlichen Vergleich werden die Verschiebungen innerhalb der 16 ausgewählten Altersgruppen deutlich. Zugelegt haben die Bevölkerungszahlen bei den Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen, wobei sich die stärksten Zuwächse bei den unter 5-Jährigen ergaben. Einher geht dieses positive Entwicklung mit deutlichen Zugewinnen bei den jüngeren Erwachsenen, die die Altersgruppe der Familienwanderer abbilden. Auch bei den jüngeren und älteren Senioren gab es, mit Ausnahme der 70- bis 75-Jährigen, zahlenmäßige Zugewinne.

Eine defizitäre Bilanz bildet sich bei den 45- bis 55-Jährigen sowie den jüngeren Erwachsenen zwischen 25 und 30 Jahren ab. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung von heute bei 45,1 Jahren hat sich gegenüber 2014 nicht verändert.

Abbildung 10: Einwohnerstruktur im Vergleich zur Gesamtstadt



10

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Gauangelloch liegt heute um 2 Jahre höher als der gesamtstädtische Durchschnitt von 43,1 Jahren.

Die ältere Bevölkerungsstruktur bildet sich auch beim direkten Vergleich der einzelnen Altersgruppen ab.

Bei den Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen sind die Unterschiede zur Gesamtstadt, nicht zuletzt wegen der Zugewinnen in diesen Altersgruppen, eher zu vernachlässigen.

Spürbar niedriger liegen in Gauangelloch die Anteile der Altersgruppen der jungen Erwachsenen zwischen 20 und 35 Jahren.

Höhere Anteile weist Gauangelloch bei den älteren Erwerbsjahrgängen sowie den Senioren auf. Ausnahme hierbei bilden die Hochbetagten, die vermehrt bereits in besonderen Betreuungseinrichtungen leben.

Fazit:

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen und die Einwohnerstruktur in Gauangelloch unterscheidet sich wesentlich von der gesamtstädtischen Entwicklung in der Großen Kreisstadt Leimen. Die Einwohnerzahlen sind im ländlich gelegenen Stadtteil Gauangelloch in den letzten Jahren nur leicht angestiegen und die Bevölkerung ist dort, trotz Zugewinnen bei Familien, spürbar älter als in der Gesamtstadt. Besonders die Senioren sind in Gauangelloch wesentlich stärker vertreten.

In den kommenden Jahren stehen daher vermehrt Generationenwechsel an. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge dieser Entwicklung wieder vermehrt jüngere Menschen, v.a. Familien, nachziehen werden.

Diese Entwicklung vollzieht sich sowohl in den Baugebieten aus den 1950er und 1960er Jahren, durch die der Ort damals spürbar gewachsen ist, als auch in der historisch gewachsenen Ortsmitte. Der Generationenwechsel in den Neubaugebieten kann von der Stadt nur unwesentlich begleitet oder unterstützt werden. Im Ortskern spielen jedoch die Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung eine wesentliche Rolle. Da hier ein höheres Maß an Sanierungsbedarf besteht, kann über die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets die Modernisierung wie auch der Neubau von Wohnraum unterstützt und Wohnraum für jüngere Generationen geschaffen werden. Für Senioren mit zunehmender Mobilitätseinschränkung und erhöhtem Unterstützungsbedarf können gleichwohl Wohn- und Betreuungsangebote in zentraler Ortslage geschaffen werden.

2.2 Leitbildprozess und Bürgerbeteiligung

2.2.1 Leitbildprozess



Unter dem Motto „quo vadis Gauangelloch“ startete der Bürgerbeteiligungsprozess zur Leitbildentwicklung mit einer Zukunftswerkstatt am 27. Januar 2019, zu der der Verein „Gauangelloch Gemeinsam Gestalten“ eingeladen hat. An der Veranstaltung diskutierten etwa 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger die Frage „Wie soll Gauangellochs Zukunft aussehen“.

12

Die Ergebnisse wurden in der städtischen Leitbildwerkstatt am 5. April 2019 aufgegriffen und weiterverarbeitet. So wurde die in der Zukunftswerkstatt formulierten Zeitungsüberschriften zu einem Motto für das Leitbild weiterentwickelt und an den identifizierten Handlungsfeldern der Zukunftswerkstatt angesetzt. Ziel der Veranstaltung war es, für die einzelnen Handlungsfelder möglichst konkrete Leitziele herauszuarbeiten. Nach einer Begrüßung sowie Informationen zum Hintergrund und der Zielsetzung der Veranstaltung teilten sich die rund 50 Bürgerinnen und Bürger Gauangellochs in drei parallel zu unterschiedlichen Themen arbeitende Arbeitsgruppen auf. Dabei ging es in einem ersten Schritt um das Sammeln von Wünschen und Bedürfnissen und darauf aufbauend in einer zweiten Arbeitsgruppenphase um das Formulieren von Leitziele für die Zukunft Gauangellochs. Insgesamt konnten so über 50 Leitziele formuliert werden.

In einer durch den Verein einberufenen Reflexionsrunde am 14. Mai 2019 wurden die Ergebnisse der Leitbildwerkstatt nochmals von rund 20 interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert, ergänzt und nach Zielen und Maßnahmen gegliedert.

In einem Leitbildforum am 4. Juni 2019 wurde das Leitbild mit rund 50 interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern abschließend rückgekoppelt sowie in Bezug auf einzelne Zielsetzungen konkretisiert. Dabei wurde zunächst über den bisherigen Stand des Leitbildes sowie die ersten Ergebnisse zur städtebaulichen Analyse informiert. Anschließend wurden im Wechsel an drei verschiedenen Themeninseln die Inhalte des Leitbildes in lockerer Atmosphäre diskutiert und anhand einzelner Fragestellungen konkretisiert. Dabei zeigte sich, dass die im Rahmen des Leitbildprozesses ausgearbeiteten Leitziele von den Bürgerinnen und Bürgern mitgetragen werden und es hierzu bis auf kleine redaktionelle Änderungen keinen inhaltlichen

Überarbeitungsbedarf gab. Einige Hinweise und Anregungen gingen jedoch in Bezug auf die vordefinierten Fragestellungen ein, die an den entsprechenden Stellen in die Leitbilddokumentation eingeflossen sind.

Das Leitbild wird als eigenständige Dokumentation veröffentlicht, auf die hiermit verwiesen wird. Nachfolgend sind die wichtigsten Ziele und Ergebnisse als Auszug des Leitbildes zusammenfassend dargestellt.

Abbildung 11: Prozess zur Leitbildentstehung

Prozess zur Leitbildentstehung



2.2.2 Ziele im Themenfeld Wohnen, Ortszentrum, Identität, Handel und Gastronomie, Internet, Verkehr, Energie

Die Stärken und Potenziale des Stadtteils Gauangelloch im Themenfeld Wohnen, Ortszentrum, Identität, Handel und Gastronomie, Internet, Verkehr, Energie sind eindeutig: Positiv hervorgehoben werden der dörfliche Charakter, die alten, erhaltenswerten Gebäude sowie die noch vorhandene jedoch ausbaufähige Nahversorgung. Potenzial besteht zweifellos in Bezug auf die Stärkung der Gastronomie und Nahversorgung aber auch hinsichtlich des Ortsbilds, das durch verschiedene Maßnahmen eine Verschönerung und Aufwertung erfahren soll.

Wichtiges Ziel im Handlungsfeld Wohnen ist die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte mit attraktiven Verweilmöglichkeiten, hoher Aufenthaltsqualität, generationenübergreifenden Treffpunkten und Begegnungsmöglichkeiten, Gastronomie und Handel sowie einer gemischten und zu einer Lebendigkeit beitragender Nutzungsstruktur. Bei der Entwicklung der Ortsmitte soll die Dominanz der Hauptstraße reduziert und durch eine maßvolle Nachverdichtung und Reaktivierung alter und sinnvoller Verbindungswege die Ortsmitte in ihrer ursprünglichen Funktion als Wohn- und Versorgungsort, Treffpunkt und Aufenthaltsort gestärkt werden. In der Priorität ganz hoch eingestuft wird auch die Notwendigkeit einer flächendeckenden Versorgung mit schnellem Internet.

Als wichtige Voraussetzung für eine Attraktivitätssteigerung Gauangellochs wird von verschiedenen Seiten ein Einwohnerwachstum angeregt, das jedoch moderat erfolgen und keinen Identitätsverlust bewirken soll. Die Maßnahmen zur Wohnraumschaffung sollen daher vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen – Dachausbau, Umnutzung von Hinter- und Nebengebäuden, Nutzung von Leerständen, Aufstockung etc. Bei der Schaffung von Wohnraum ist es den Gauangellochern wichtig, dass ein gemischtes und differenziertes Wohnraumangebot geschaffen wird – kleine und große Wohneinheiten, Eigentum, Miete, preisgünstig, seniorengerecht. Angeregt werden auch alternative Wohnkonzepte z.B. ein Mehrgenerationenhaus.

Der Stadtteil Gauangelloch strebt eine möglichst autarke Energieversorgung mit Stärkung umweltfreundlicher, nachhaltiger und erneuerbarer Energieversorgung an. Konkret angeregt wird die Förderung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung.

Ortsbildprägend wirkt auch die teilweise sanierungsbedürftige Hauptstraße. Um eine Verkehrsberuhigung und Entlastung der Hauptstraße zu erreichen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen sollen gestalterische und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen die Durchfahrt durch Gauangelloch möglichst unattraktiv machen und so einerseits zu einer Reduktion des Schwerlastdurchgangsverkehrs und andererseits zu einer Aufwertung des Ortes durch Reduzierung der Trennwirkung und Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten beitragen. Gleichzeitig ist die Idee einer Umgehungsstraße (unter Einbeziehung der Nachbargemeinden) weiter zu verfolgen. Im Sinne der Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes soll der Ausbau der Radwege in alle Richtungen weiter forciert und sichere Fuß- und Schulwege geschaffen werden. Außerdem gilt es die ÖPNV-Anbindung zu optimieren und Carsharing und E-Mobilität zu stärken.

14

Leitsatz:

„Wir wollen Gauangelloch als dörfliches Kleinod mit moderner Infrastruktur für Jung und Alt erhalten und stärken“

2.2.3 Ziele im Themenfeld Natur und Umwelt, Naherholung

Der Stadtteil Gauangelloch zeichnet sich im Themenfeld Natur und Umwelt, Naherholung durch eine landschaftlich reizvolle Lage und ein hohes Naturpotenzial aus. Neben dem engen dörflichen Charakter schätzen die Teilnehmer besonders die Weite ihres Ortes und die Blickbeziehungen in die Landschaft.

Das Bewusstsein für den umgebenden Landschaftsraum und die Bedeutung dieses Potenzials, bezeichnet als „Schatz des Naturraums“, ist unter den Bürgerinnen und Bürgern Gauangellochs hoch. Dieser Schatz umfasst sowohl den Naturraum, der Gauangelloch umgibt, als auch die innerörtlichen Freiflächen und privaten Gärten. Beides hat für die Bürgerinnen und Bürger eine gleichermaßen hohe Bedeutung als Raum für Bewegung, Kommunikation und Erholung. Dieses Naturpotenzial ist als Alleinstellungsmerkmal unbedingt zu erhalten und zu stärken aber auch hinsichtlich der Naherholungsfunktion und der Erlebbarkeit auszubauen. In diesem Sinne soll das Bewusstsein für den Landschaftsraum geschärft werden, z.B. durch Umweltbildung, Führungen und Nutzung des Waldes als „Grünes Klassenzimmer“ oder durch Veranstaltungen in Zusammenhang des UNESCO-Geoparks. Außerdem sollen Orte zum Verweilen sowie naturnahe Ruheräume entstehen, zum Beispiel durch Renaturierung, Sichtbar- und Erlebbarmachung des Angelbaches oder Schaffung eines

Treffpunkts mitten in der Natur. Auch wird eine abwechslungsreiche und vielfältige Bepflanzung zur Erhaltung der Biodiversität angeregt. Hierzu können die Einwohnerinnen und Einwohner selbst ihren Beitrag leisten, z.B. durch insektenfreundliche, naturnah gestaltete Gärten, gemeinschaftliche Gartenprojekte und -aktionen und grundstücksübergreifende Gartengestaltungen mit Öffnung von Zäunen, was auch zu lebendigen Nachbarschaften beiträgt. Angeregt wird darüber hinaus die Veröffentlichung eines Videos oder Buches „Natürlich Gauangelloch“, das das hohe Naturpotenzial aufzeigen und bewusst machen soll.

Da Landschaftsräume gemarkungsübergreifend und im Verbund zu sehen und zu gestalten sind, soll ein interkommunales Landschaftskonzept entwickelt werden, das alle relevanten Aspekte, u.a. Landwirtschaft, ökologische Waldwirtschaft etc., ausreichend berücksichtigt und bei der Erstellung und Umsetzung auch die Bürgerinnen und Bürger einbezieht.

Leitsatz:

„Wir möchten den Schatz des Naturraums und der Landschaft als Alleinstellungsmerkmal von Gauangelloch sichern“

2.2.4 Ziele im Themenfeld Zusammenleben, Gesundheit, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Vereine

Gauangelloch zeichnet sich aus durch gute Vereinsangebote, aktive Ehrenamtsstrukturen, einem gelebten dörflichen Zusammenhalt und Weltoffenheit. Diese Stärken sollen auch weiterhin erhalten und fortentwickelt werden. In diesem Sinne soll ein Ort entstehen, der Menschen generationen- und interessenübergreifend zusammenbringt und Gelegenheiten des Kennenlernens, des Austauschs und des Engagements ermöglicht. Dieser Ort des Miteinanders, der Begegnung und der Kommunikation sollte sich als Bürgerzentrum im Rathaus, als Familienzentrum, Dorfgemeinschaftshaus, Festscheune oder Mehrgenerationenhaus möglichst zentral in der Ortsmitte befinden. Neben dem Rathausplatz wurden als weitere potenzielle Standorte der Vorplatz der ev. Kirche sowie die Wiese vor dem ev. Gemeindezentrum genannt. Im Kontext des Rathausplatzes wurde angeregt, diesen zur Straße hin abzuschirmen, um die Verkehrs- und daraus resultierende Lärmbelastungen zu minimieren. Gleichzeitig soll die bestehende Offenheit und Einsehbarkeit nicht verloren gehen. Als wichtiger Aspekt zur Belebung des Platzes wurde die Ergänzung durch ein gastronomisches Angebot mit Außenbestuhlung angeregt.

Der als Barriere wirkende, podestartige Vorplatz der ev. Kirche sollte barrierefrei zugänglich gemacht und für gemeinbedarfsorientierte Nutzungen stärker geöffnet werden. Für den Vorplatz des ev. Gemeindezentrums wurden verschiedene Nutzungsoptionen angeregt: als Kindergartenerweiterungsfläche, als Standort für Wohn- und gewerbliche Flächen mit gastronomischen Angebote sowie als attraktive Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten, Aufenthaltsqualitäten und Freizeitangeboten. Neben der Schaffung eines Treffpunktes und Kommunikationsortes soll im Sinne des Miteinanders und Zusammenhalts die Festkultur und Tradition durch neue Organisationsformen und neue Festformate gestärkt sowie der interreligiöse Austausch durch gemeinsame Projekte gefördert werden. Neubürgerinnen und Neubürger sollen sich willkommen fühlen und in die Dorfgemeinschaft integriert werden.

Im Sinne der Stärkung des Miteinanders, des Zusammenhalts und der Willkommenskultur soll die Vernetzung der Akteure und Multiplikatoren aktiv gefördert werden. Eine besondere Anerkennung gebührt darüber hinaus den Vereinen und Ehrenamtlichen. Dieses Engagement soll besser sichtbar gemacht und wertgeschätzt werden.

Das Sport- und Freizeitangebot soll für alle Altersgruppen erhalten und vor allem für Jugendliche durch spezielle Angebote ausgebaut werden. Angeregt werden ein Jugendraum im Bürgerzentrum, ein Pump-track und eine Slackline. Außerdem sollte der vorhandene Sportplatz öffentlich und nicht nur im Rahmen der Vereinsmitgliedschaft zugänglich sein. Um das Jugendangebot weiter zu attraktiveren, sollten die Jugendlichen selbst stärker eingebunden werden, z.B. in Form von stadtteilbezogenen Jugendkonferenzen.

Für ältere Menschen sollen Angebote zum betreuten Wohnen, Tagespflege und Bürgerbus etabliert sowie für die Allgemeinheit die ärztliche Versorgung gewährleistet und die Notarztrettungszeiten verbessert werden.

Auch das Schul-/Bildungs- und Kulturangebot mit frühkindlicher Förderung im Bereich des Kindergartens, Grundschule und Musikschulangebot soll erhalten und entsprechend der Bedarfe weiterentwickelt werden, z.B. durch Profilschärfung der Schule, Erneuerung und Erweiterung des Kindergartens, Öffnung und Nutzung der (ev.) Kirche als Gebäude für kulturelle Angebote (Kunst, Musik) etc. Ein Anliegen war den Eltern auch das Thema „sichere Schulwege“.

16

Leitsatz:

„Wir wollen in einer offenen, lebendigen, sorgenden Dorfgemeinschaft mit attraktiven Angeboten für alle gut zusammen leben“



3 Vorbereitende Untersuchungen (VU Stufe 1)

3.1 Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Stadt Leimen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 beschlossen, in dem aus dem abgebildeten Lageplan ersichtlichen Gebiet Gauangelloch „Ortsmitte“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen Stufe 1 umfassen die Ermittlung der dem Bereich anhaftenden wesentlichen stadträumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände, sowie die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets. Auf Basis einer davon abgeleiteten ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt die Antragstellung auf Förderung in einem der Programme der städtebaulichen Erneuerung.

Aufnahme und Analyse des Bestands

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand, Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Konflikte und Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

Neuordnungskonzept

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und –analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Neuordnungskonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt.

Erste Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Sinne des Auslotens des wirtschaftlichen Potenzials des Gebiets und seiner Entwicklung wurde eine erste vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, durch welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorbereitung und Umsetzung des Neuordnungskonzepts aufgezeigt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage und Systematik für weitere Vorbereitungen, sowie der Beantragung von Fördermitteln.

Antragstellung Förderprogramm

Die Möglichkeiten der Förderung wurden untersucht und in formaler Antragstellung an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

3.2 Grundlagen der Sanierung

Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen

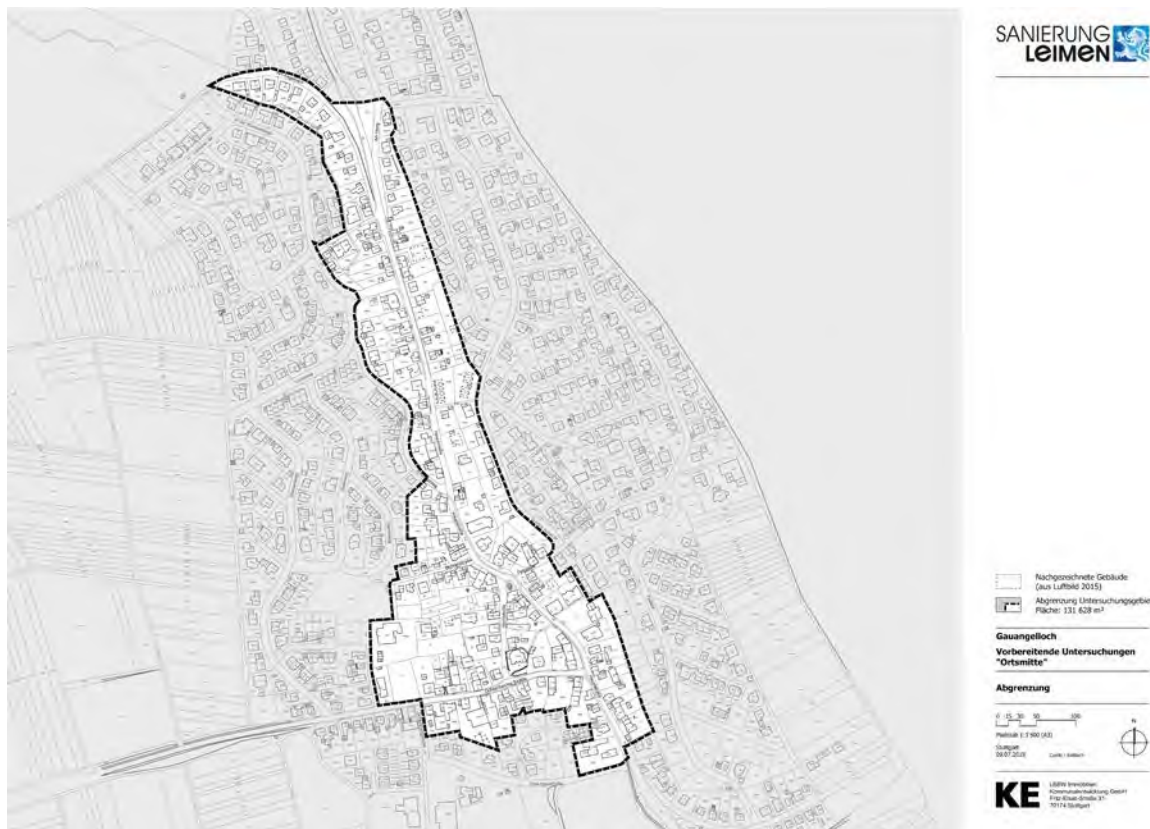
Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Im Untersuchungsgebiet liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vor. Diese Schwächen sind teilweise sehr ausgeprägt und werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

3.3 Das Untersuchungsgebiet

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst den historischen Ortskern und die nördliche Verlängerung der Hauptstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 13,1 ha.

Abbildung 12: Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“



Im Untersuchungsgebiet liegen folgende Mängel und Missstände vor:

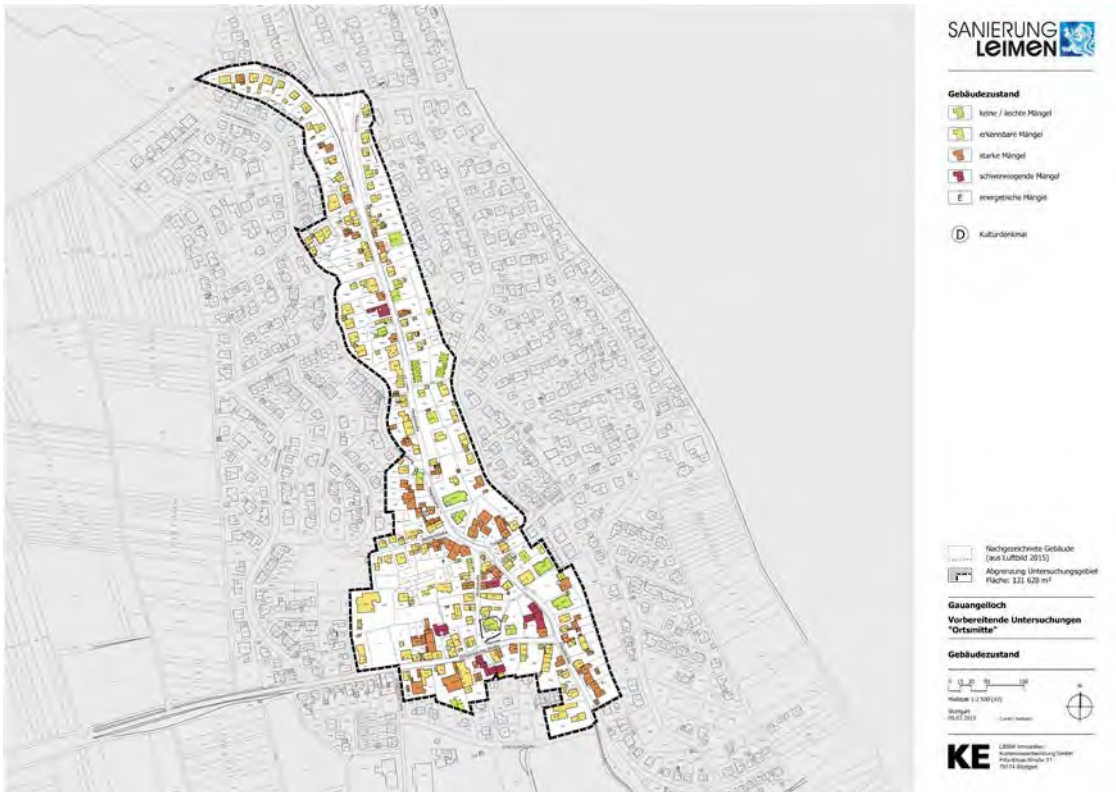
- Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Defiziten
- energetischer Sanierungsbedarf des Gebäudebestands
- Baulücken / Nachverdichtungspotenziale
- Leer bzw. Teilleerstehende Gebäude
- ungestaltete Straßen- und Seitenräume mit funktionalen Mängeln
- Hofbereiche mit hohem Versiegelungsgrad

Im Folgenden werden anhand von Plänen und Fotos (exemplarisch) die Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebiets dokumentiert. Eine maßstabsgetreue Darstellung der Pläne ist dem Anhang zu entnehmen.

Abbildung 13: Gebäudenutzung



Abbildung 14: Gebäudezustand



20

Abbildung 15: Mängel und Potenziale



Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Defiziten:



Hauptstraße 61



Scheune gegenüber Rathausplatz

Energetischer Sanierungsbedarf des Gebäudebestands:



22

Hauptstraße 82



Hauptstraße 77

Baulücken / Nachverdichtungspotenziale:



Hauptstraße 29



Hauptstraße 22

Leer- bzw. teilleerstehende Gebäude:



24

Hauptstraße 19



Hauptstraße 15

Ungestaltete Straßen- und Seitenräume mit funktionalen Mängeln:



Bereich Hauptstraße nördl. / Beispiel Trennwirkung Straßenraum, monotones Erscheinungsbild



Kreuzung In der Weidenklinge / Hauptstraße / Beispiel überdimensionierter monotoner Straßenraum

Ungestaltete Straßen- und Seitenräume mit funktionalen Mängeln:



26

Bereich Hauptstraße Ortskern / Beispiel hoher Versiegelungsgrad und „Flickenteppich“ Oberflächen



Bereich Rathausplatz / Beispiel wenig einladende Gestaltung, mangelnde Aufenthaltsqualität

Ungestaltete Straßen- und Seitenräume mit funktionalen Mängeln:



Bereich Hauptstraße Ortskern / Beispiel „gesichtslose“ Vorbereiche mit hohem Versiegelungsgrad



Bereich Hauptstraße Ortskern / Beispiel „gesichtsloser“ Hofbereich mit hohem Versiegelungsgrad

3.4 Bestandsaufnahme

3.4.1 Gebäudetypologie

Das Untersuchungsgebiet ist im nördlichen Teil gekennzeichnet von kleinteiligen Strukturen mit Ein- bis Zweifamilienhäuser. Der Bereich des historischen Ortskerns ist geprägt durch Hofstrukturen mit der Kombination von Wohn- und Nebengebäuden. Im Gebiet befinden sich außerdem zwei Kirchen, ein Kindergarten und das Alte Schul- und Rathaus mit der Ortsverwaltung.

3.4.2 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. In die Betrachtung einbezogen wurden Haupt- und Nebengebäude.

Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

Kategorie 1: keine/leichte Mängel, Neubauten

In diese Kategorie fallen Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht.

Kategorie 2: erkennbare Mängel

Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Innenbereich mit Maßnahmen im Außenbereich kombiniert werden sollte, um eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade.

Kategorie 3: starke Mängel

Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der hier festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade.

Kategorie 4: schwerwiegende Mängel

Gebäude mit starken funktionalen und baulichen Defiziten. Der Erhalt ist nach wirtschaftlichen und nutzungsbezogenen und ggf. baukulturellen Kriterien zu prüfen.

Energetischer Sanierungsbedarf

Zusätzlich wurde der energetische Sanierungsbedarf ermittelt und in der Kategorie 1 und 2 gesondert gekennzeichnet. In Kategorie 3 und 4 ist grundsätzlich von einem energetischen Sanierungsbedarf auszugehen.

Wichtiger Indikator für einen energetischen Sanierungsbedarf sind erkennbare energetische Mängel im Bereich der Gebäudehülle, z. B. Dach, Fenster, Fassade.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Gebäudebeurteilung für das Untersuchungsgebiet zusammengefasst:

	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude
1: keine/leichte Mängel	28	8 %
2: erkennbare Mängel	212	58 %
3: starke Mängel	109	30 %
4: schwerwiegende Mängel	13	4 %
SUMME	362	100 %
Gebäude mit energetischem Sanierungsbedarf	161	45 %

Die Einzelauswertung ergibt, dass ca. 92 % der Gebäude Mängel aufweisen und renovierungsbedürftig sind. Es handelt sich vorwiegend um Baumaßnahmen mittleren Umfangs.

Notwendig und sinnvoll sind diese Sanierungsmaßnahmen, da sich durch eine rechtzeitige Mängelbeseitigung dauerhafte und allzu schwere Schäden an Gebäuden verhindern lassen.

Die aus energiepolitischer Sicht gebotene energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein wichtiges städtebauliches Handlungsfeld. Ca. 45 % der Gebäudesubstanz des Untersuchungsgebietes weisen erkennbare energetische Mängel auf.

3.4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Die vorhandene heterogene Bebauungsstruktur in den rückwärtigen Bereiche, geprägt von Leerständen und substanziellen Mängeln, stellt eine besondere Herausforderung dar. Das Ziel einer Aktivierung dieser Bereiche zu Wohnzwecken kann durch Neuordnung im bestehenden Grundstückszusammenhang erfolgen. Auf eine zusätzliche öffentliche Erschließung kann dabei verzichtet werden. Der alte Ort ist durch die vorhandenen privaten Grünräume dieser Bereiche immer noch ablesbar, was ein hohes Maß an Sensibilität bei der Neuordnung erfordert.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen und Freianlagen weisen zum Teil erhebliche gestalterische sowie funktionale Defizite auf. Die bisherige Ausgestaltung der öffentlichen Straßen- und Seitenräume ist unter heutigen Gesichtspunkten der Orts- und Freiraumgestaltung nicht mehr zeitgemäß. Dies geht zu Lasten der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum. Der vorliegende Gestaltungskonflikt macht Maßnahmen zur Umgestaltung des Straßenraums und seiner Seitenräume erforderlich.

Eine besondere naturräumliche Gegebenheit stellt der Angelbach dar, entlang dessen Verlauf der Ort sich räumlich entwickelte. In weiten Teilen des Orts liegt dieser verdoht und seiner historischen Bedeutung beraubt. Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freianlagen soll die Chance genutzt werden, den Angelbach in Teilabschnitten wieder sichtbar zu machen.

3.4.4 Zusammenfassung der Mängel

Die Bestandsaufnahme ergab im Wesentlichen folgende Mängel:

- Ca. 92 % der Gebäude weisen Mängel auf
- Bei ca. 45 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf
- Baulücken / heterogene Rückbereiche
- Leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude
- Gestalterische und funktionale Defizite der Verkehrs- und Freianlagen
- Angelbach in verdohlter Lage

3.4.5 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet stehen sieben Gebäude unter Denkmalschutz:

Hauptstraße 29: Gehöft mit Wohnhaus, Stallscheune, Hofraum und Garten, giebelständiges verputztes eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, westlich davon traufständige Stallscheune mit Satteldach, Hofraum und Garten im westlichen Teil des Grundstücks

Hauptstraße 36: Schul- und Rathaus, Heidelberger Architekt Joseph Schmieder, 1899 erbaut

30

Hauptstraße 52: Katholisches Pfarrhaus, zweieinhalbgeschossiger Zweiflügelbau aus Sandstein mit Satteldach und Rechteckfenstern, Anfang 20. Jahrhundert

Hauptstraße 52: Katholische Pfarrkirche St. Peter, neogotischer Sandsteinbau mit eingezogenem Dreiseitchor und Dachreiter über Fassadengiebel, 1902 von Oppel erbaut

Ochsenbacher Straße 4: Evangelisches Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Kniestock und Satteldach, 1864 erbaut

Ochsenbacher Straße 6: Evangelische Pfarrkirche, kreuzförmiger Grundriss mit eingezogenem gerade geschlossenem Chor, Glockenturm und Sakristei, 1901/02 erbaut

Ochsenbacher Straße 8: Hofanlage, Wohnhaus mit angebautem Ökonomieteil und Scheune, 1808 inschriftlich datiert

[aus: Liste der Kulturdenkmale, September 1986]

3.4.6 Planungsrecht

Folgende Bebauungspläne liegen vollständig bzw. teilweise im VU-Gebiet "Ortsmitte" in Gauangelloch:

„Am Angelbach“

„Gaiberger Weg I + II, 2. Änderung“

„Neuer Neurott“

„Schloßberg – Wohnbebauung“

„Weidenklinge, 2. Änderung“

„Weidenklinge Änderung und Neufassung Friedhof“

Der folgenden Übersichtskarte ist außerdem zu entnehmen, wo § 34 BauGB zur Anwendung kommt (Flächen im VU-Gebiet ohne rote Umrandung):

Abbildung 16: Überlagerung Geltungsbereiche Bebauungspläne und §34 BauGB mit VU-Gebiet (schwarz gestrichelt)



3.5 Neuordnung / Maßnahmenkonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Maßnahmenkonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Weiter ist es die Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfs.

Abbildung 17: Maßnahmenkonzept (nördl. Gebietsteil)



32

Abbildung 18: Maßnahmenkonzept (südl. Gebietsteil)



Sanierungsziele Gesamtgebiet

Auf Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich die folgenden Sanierungsziele formulieren:

- Gestalterische und energetische Aufwertung des Gebäudebestands durch Modernisierungsmaßnahmen
- Aktivierung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotenziale (Ausnutzung Baulücken, Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, Aktivierung von Leerstand) für alle Generationen
- Flächenaktivierung durch Arrondierung
- Schaffung von barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität
- Aufwertung der Platz- und Straßenräume durch Funktionsverflechtung und gestalterische Verbesserungen
- Gestaltung und Stärkung qualitätsvoller Grün- und Freiraumstrukturen
- Freilegung des Angelbach in Teilen
- Schaffung sozio-kultureller Einrichtungen und Räume („Bürger-Treffpunkt“ Altes Schul- und Rathaus)

3.5.1 Ideenskizzen zur Neuordnung

Die folgenden Darstellungen illustrieren erste Überlegungen der Neuordnung:

„Bürger-Treffpunkt“ Altes Schul- und Rathaus / Ortsverwaltung



Neues fügt sich ein“



Neues Wohnen im Bestand - „jung und altersgerecht“



Neues Wohnen im Bestand - „Wohnhöfe“



„Atmosphäre statt Monotonie“ im Straßenraum

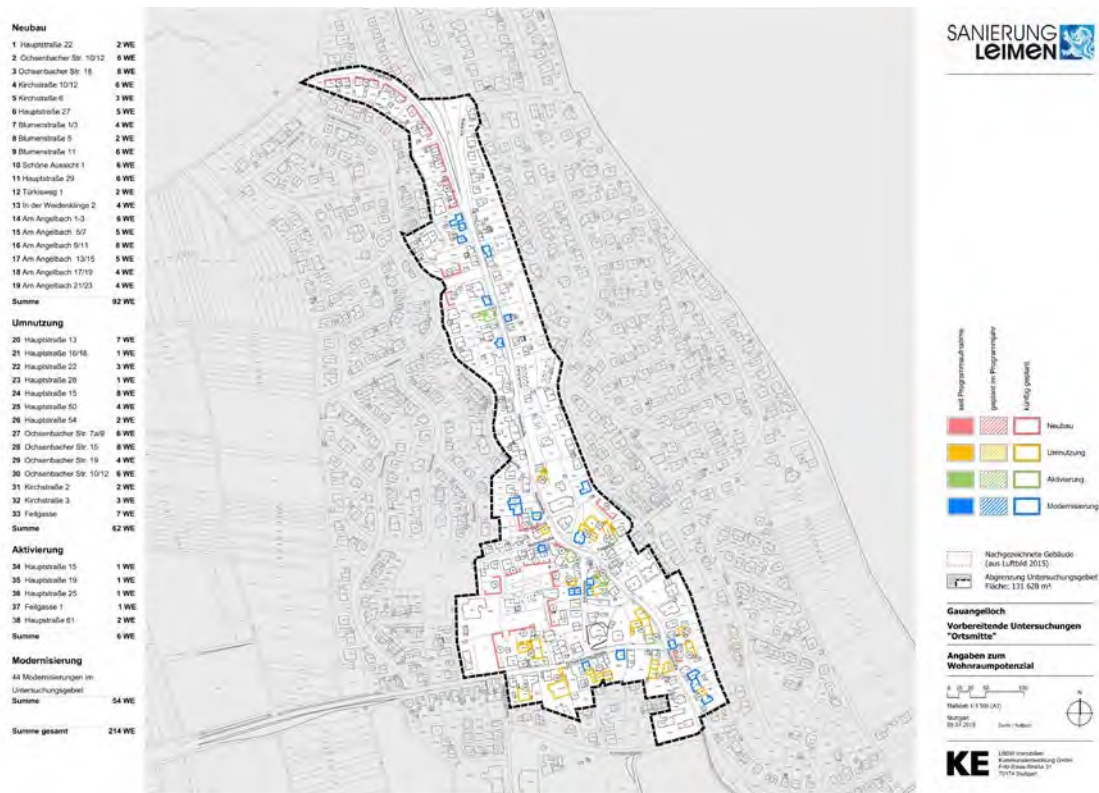


„Aufgang zur Kirche“



3.6 Das Gebiet „Ortsumitte“ im Fokus der Wohnraumoffensive

Abbildung 19: Wohnraumpotenziale



Im Sinne der dringend erforderlichen Bereitstellung von zentrumsnahem und auch bezahlbarem Wohnraum, mit guter Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz und eingebunden in die vorhandene öffentliche Infrastruktur, erfüllt das Untersuchungsgebiet Gauangeloch „Ortsumitte“ wesentliche Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Neben ca. 54 Wohneinheiten durch Modernisierung im Bestand, ca. 92 Wohneinheiten durch Nachverdichtung, ca. 62 Wohneinheiten durch Umnutzung und Modernisierung und ca. 6 Wohneinheiten durch Aktivierung und Modernisierung von Leerstand lassen sich maßgebliche Potenziale der Wohnraumbereitstellung aktivieren.

Somit ist innerhalb eines mittel- bis langfristigen Zeithorizonts für den Gesamtbereich ein abgeschätzter Einwohnerzuwachs von bis zu 350 Einwohnern zu erwarten. Dies entspricht einer Flächeneinsparung von ca. 5,3 ha Neubauland.

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahme (KuF-neu)						
A U S G A B E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte zuwendungs- fähige Gesamt- kosten	Kosten im Programm- jahr 2020	Weitere Kosten im Folgepro- grammjahr 2021	Weitere Kosten im Folgepro- grammjahr 2022	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	60	60	0	0	0	
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	100	20	20	20	40	
III. Grunderwerb	200	0	0	0	200	
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.993	0	0	100	1.893	
V. Baumaßnahmen	3.850	100	500	1.000	2.250	
VI. Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0	
VII. Vergütung	200	20	20	20	140	
Summe Ausgaben (I. - VII.)	6.403	200	540	1.140	4.523	
E I N N A H M E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamt- einnahmen	Einnahmen im Programm- jahr 2020	Weitere Einnahmen im Folge- programm- jahr 2021	Weitere Einnahmen im Folge- programm- jahr 2022	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse						
II. Darlehensrückflüsse						
III. Sonstige Einnahmen						
Summe Einnahmen (I. - III.)	0	0	0	0	0	
Saldo Ausgaben-Einnahmen	6.403	200	540	1.140	4.523	

Anhang

Große Kreisstadt Leimen

Lebensqualität am Berg



Leitbild Gauangelloch

Leitbildprozess und Bürgerbeteiligung



Große Kreisstadt Leimen

Leitbild Gauangelloch

Lebensqualität am Berg

Leitbildprozess und Bürgerbeteiligung

im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung für
das Gebiet „Ortsmitte“

Auftraggeber:

Stadt Leimen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2134

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Nadia Kasper-Snoui

Jan Currie

Fotos: Stadt Leimen und LBBW-Immobilien-Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, 8. August 2019

Inhalt

1	Einführung.....	1
2	Leitbildentstehung: Bürgerbeteiligung zum Leitbildprozess	2
3	Das Leitbild.....	4
3.1	Wohnen, Ortszentrum, Identität, Handel und Gastronomie, Internet, Verkehr, Energie	5
3.2	Natur und Umwelt, Naherholung.....	11
3.3	Zusammenleben, Gesundheit, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Vereine.....	14
4	Leitsätze und Leitziele im Überblick	19



1 Einführung

Städtebauliche Erneuerung ist Gemeindeentwicklung und Städte sowie Gemeinden sind immer wieder mit neuen Herausforderungen und veränderten Rahmenbedingungen konfrontiert. Umso wichtiger ist es, auf diese Veränderungen zu reagieren und sich für die Zukunft strategisch auszurichten.

Die Stadt Leimen hat im Rahmen der Vorbereitung eines zukünftigen Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ im Stadtteil Gauangelloch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Erstellung eines Leitbilds als Grundlage für die Antragstellung beauftragt. Ziel des Leitbilds ist es, den Stadtteil in seinen zentralen Handlungsfeldern strategisch auszurichten und zu positionieren. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Leitbildentwicklung erfolgte im Rahmen von zwei zentralen städtischen Veranstaltungen. Darüber hinaus hat der Verein „Gauangelloch Gemeinsam Gestalten“ in einer eigenständig organisierten Veranstaltung die Leitbilddiskussion angestoßen und die Ergebnisse in einer weiteren Veranstaltung vertieft und reflektiert. Damit erfährt das Leitbild eine breite Rückendeckung und Akzeptanz aus der Bevölkerung.

Das Leitbild versteht sich vor allem als Selbst-

bindungsplan, das Bürgern, Verwaltung und Gemeinderat als Orientierungsrahmen für die Zukunft dienen soll. Es handelt sich um eine Momentaufnahme, die es in festen Abständen fortzuschreiben, anzupassen und zu konkretisieren gilt. Es besteht kein Anspruch auf Umsetzung der im Leitbild genannten Vorhaben. Das Leitbild dient darüber hinaus als wesentlicher Bestandteil zur Beantragung von Städtebaufördermitteln.

In dem folgenden Kapitel zwei wird kurz auf den Leitbildprozess eingegangen, bevor in Kapitel drei die Ergebnisse des Leitbildes nach strategischen Handlungsfeldern aufgeführt sind. Dabei sind einleitend zunächst die wichtigsten Zielsetzungen des Handlungsfeldes textlich beschrieben, bevor auf den Folgeseiten jeweils die einzelnen Aspekte des Handlungsfeldes beleuchtet werden. Dabei sind jeweils in Sprechblasen die aus der Bürgerschaft formulierten Wünsche und Bedürfnisse wiedergegeben und in Textfelder die daraus abgeleiteten Leitziele, die an einzelnen Stellen bereits durch erste Maßnahmenansätze konkretisiert sind.

Am Ende des Kapitels werden der besseren Übersicht halber alle Leitziele noch einmal nebeneinander gestellt.



2 Leitbildentstehung: Bürgerbeteiligung zum Leitbildprozess

quo vadis Gauangelloch?

Wichtige Grundlage für ein gelungenes Leitbild mit der Chance auf Umsetzung ist die Voraussetzung, dass das Leitbild von allen mitgetragen wird – von den Bürgerinnen und Bürgern, der Verwaltung und dem Gemeinderat. Folglich muss das Leitbild aus der Bürgerschaft heraus entwickelt und am Ende des Prozesses durch einen politischen Beschluss legitimiert werden. Diese Voraussetzungen werden im Rahmen des Leitbildentstehungsprozesses erfüllt.

Der Leitbildprozess startete mit einer Zukunftswerkstatt am 27. Januar 2019, zu der der Verein „Gauangelloch Gemeinsam Gestalten“ eingeladen hat. An der Veranstaltung diskutierten etwa 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger die Frage „Wie soll Gauangellochs Zukunft aussehen“. Die Ergebnisse wurden in der städtischen Leitbildwerkstatt am 5. April 2019 aufgegriffen und weiterverarbeitet. So wurde die in der Zukunftswerkstatt formulierten Zeitungüberschriften zu einem Motto für das Leitbild weiterentwickelt und an den identifizierten Handlungsfeldern der Zukunftswerkstatt angesetzt. Ziel der Veranstaltung

war es, für die einzelnen Handlungsfelder möglichst konkrete Leitziele herauszuarbeiten. Nach einer Begrüßung sowie Informationen zum Hintergrund und der Zielsetzung der Veranstaltung teilten sich die rund 50 Bürgerinnen und Bürger Gauangellochs in drei parallel zu unterschiedlichen Themen arbeitende Arbeitsgruppen auf.

Dabei ging es in einem ersten Schritt um das Sammeln von Wünschen und Bedürfnissen und darauf aufbauend in einer zweiten Arbeitsgruppenphase um das Formulieren von Leitzielen für die Zukunft Gauangellochs. Insgesamt konnten so über 50 Leitziele formuliert werden. In einer durch den Verein einberufenen Reflexionsrunde am 14. Mai 2019 wurden die Ergebnisse der Leitbildwerkstatt nochmals von rund 20 interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert, ergänzt und nach Zielen und Maßnahmen gegliedert.

In einem Leitbildforum am 4. Juni 2019 wurde das Leitbild mit rund 50 interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern abschließend rückgekoppelt sowie in Bezug auf einzelne Zielsetzungen konkretisiert.



Dabei wurde zunächst über den bisherigen Stand des Leitbildes sowie die ersten Ergebnisse zur städtebaulichen Analyse informiert. Anschließend wurden im Wechsel an drei verschiedenen Themeninseln die Inhalte des Leitbildes in lockerer Atmosphäre diskutiert und anhand einzelner Fragestellungen konkretisiert. Dabei zeigte sich, dass die im Rahmen des Leitbildprozesses ausgearbeiteten Leitziele von den Bürgerinnen und Bürgern mitgetragen werden und es hierzu bis auf kleine redaktionelle Änderungen keinen inhaltlichen Überarbeitungsbedarf gab. Einige Hinweise und Anregungen gingen jedoch in Bezug auf die vordefinierten Fragestellungen

ein, die an den entsprechenden Stellen in die Leitbilddokumentation eingeflossen sind. Das Leitbild soll am 24. Oktober 2019 vom Gemeinderat der Stadt Leimen beschlossen werden.

Dieser Beschluss erhebt jedoch keinen Anspruch auf Umsetzung der im Leitbild genannten Ziele. Vielmehr handelt es sich bei einem Leitbild um einen Selbstbindungsplan, den es durch Konkretisierung und Definition von Schlüsselprojekten und Maßnahmen mitunter auch in Verantwortung der Bürgerschaft voranzubringen gilt. Ein Leitbild ist auch nicht als starres Zielkonzept zu verstehen, sondern muss in festen Abständen fortgeschrieben und angepasst werden.

Prozess zur Leitbildentstehung



Darstellung: KE



3 Das Leitbild

Was ist ein Leitbild und wozu braucht eine Stadt ein Leitbild?

Ein Leitbild beschreibt den angestrebten Entwicklungspfad einer Stadt anhand von Zielformulierungen für die nächsten Jahre. Dabei werden für sämtliche Bereiche des öffentlichen Lebens (Wohnen, Arbeiten, Bildung und Betreuung, Verkehr, Miteinander leben etc.) Perspektiven für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Stadtteils aufgezeigt. Ein Leitbild dient damit sozusagen als Navigationshilfe, Richtschnur oder – sofern die Leitziele zu konkreten Maßnahmen und Projekten weiterentwickelt und später auch umgesetzt werden – sogar als Aktionsplan.

Ein Leitbild ist vergleichbar einem Stadtentwicklungskonzept oder Masterplan nahezu unverzichtbarer Bestandteil einer vorausschauenden und nachhaltigen Kommunalpolitik. Es dient als Grundlage und Orientierung der weiteren Maßnahmenplanungen im Rahmen der zukünftigen Stadtteilentwicklung und als Zielvereinbarungen zwischen Politik, Bürgerschaft und Verwaltung. Darüber hinaus dient es der Transparenz und Bürgernähe politischer Entscheidungen und ist nicht zuletzt auch grundlegende Voraussetzung für die Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm. Im Rahmen der Leitbildentstehung wurde als Ziel formuliert, das Leitbild kontinuierlich fortzuschreiben und gemeinschaftlich an dessen Umsetzung zu arbeiten.

4

Leitziele Leitbild

- Wir wollen mit dem Leitbild eine gemeinsame Vision der Bürgerinnen und Bürger, des Gemeinderats und der Stadtverwaltung entwickeln und so die Identität des Ortes stärken
- Wir wollen das Leitbild kontinuierlich fortschreiben und gemeinschaftlich an dessen Umsetzung arbeiten

z.B. in regelmäßigem Austausch mit den Bürgern, der Stadt und dem Gemeinderat bleiben



3.1 Wohnen, Ortszentrum, Identität, Handel und Gastronomie, Internet, Verkehr, Energie

Die Stärken und Potenziale des Stadtteils Gauangelloch sind eindeutig: Positiv hervorgehoben werden der dörfliche Charakter, die alten, erhaltenswerten Gebäude sowie die noch vorhandene jedoch ausbaufähige Nahversorgung. Potenzial besteht zweifellos in Bezug auf die Stärkung der Gastronomie und Nahversorgung aber auch hinsichtlich des Ortsbilds, das durch verschiedene Maßnahmen eine Verschönerung und Aufwertung erfahren soll. Wichtiges Ziel im Handlungsfeld Wohnen ist die Schaffung einer lebendigen Ortsmitte mit attraktiven Verweilmöglichkeiten, hoher Aufenthaltsqualität, generationenübergreifenden Treffpunkten und Begegnungsmöglichkeiten, Gastronomie und Handel sowie einer gemischten und zu einer Lebendigkeit beitragender Nutzungsstruktur. Bei der Entwicklung der Ortsmitte soll die Dominanz der Hauptstraße reduziert und durch eine maßvolle Nachverdichtung und Reaktivierung alter und sinnvoller Verbindungswege die Ortsmitte in ihrer ursprünglichen Funktion als Wohn- und

Versorgungsort, Treffpunkt und Aufenthaltsort gestärkt werden. In der Priorität ganz hoch eingestuft wird auch die Notwendigkeit einer flächendeckenden Versorgung mit schnellem Internet.

Als wichtige Voraussetzung für eine Attraktivitätssteigerung Gauangellochs wird von verschiedenen Seiten ein Einwohnerwachstum angeregt, das jedoch moderat erfolgen und keinen Identitätsverlust bewirken soll. Die Maßnahmen zur Wohnraumschaffung sollen daher vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen – Dachausbau, Umnutzung von Hinter- und Nebengebäuden, Nutzung von Leerständen, Aufstockung etc. Bei der Schaffung von Wohnraum ist es den Gauangellochern wichtig, dass ein gemischtes und differenziertes Wohnraumangebot geschaffen wird – kleine und große Wohneinheiten, Eigentum, Miete, preisgünstig, seniorengerecht. Angeregt werden auch alternative Wohnkonzepte z.B. ein Mehrgenerationenhaus.

Der Stadtteil Gauangelloch strebt eine möglichst autarke Energieversorgung mit Stärkung umweltfreundlicher, nachhaltiger und erneuerbarer Energieversorgung an. Konkret angeregt wird die Förderung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung.

Ortsbildprägend wirkt auch die teilweise saniierungsbedürftige Hauptstraße. Um eine Verkehrsberuhigung und Entlastung der Hauptstraße zu erreichen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen sollen gestalterische und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen

die Durchfahrt durch Gauangelloch sicherer machen und zur Verringerung des Schwerlastdurchgangsverkehrs beitragen. Ziel ist die Aufwertung des Ortes durch Reduzierung der Trennwirkung und Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum. Gleichzeitig ist die Idee einer Umgehungsstraße (unter Einbeziehung der Nachbargemeinden) weiter zu verfolgen. Im Sinne der Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes soll der Ausbau der Radwege in alle Richtungen weiter forciert und sichere Fuß- und Schulwege geschaffen werden. Außerdem gilt es die ÖPNV-Anbindung zu optimieren und Carsharing und E-Mobilität zu stärken.

Leitsatz

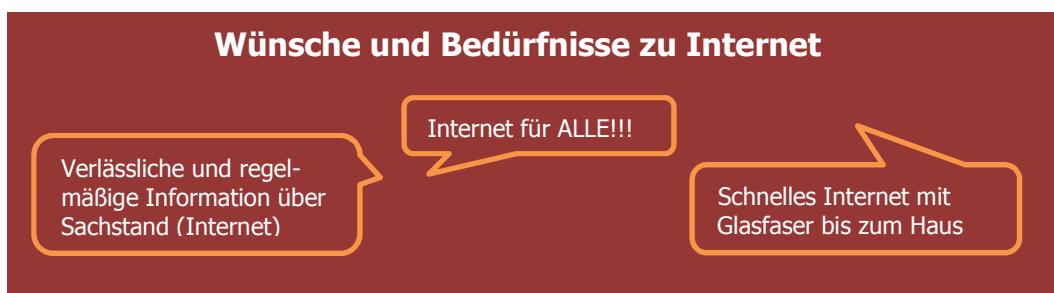
„Wir wollen Gauangelloch als dörfliches Kleinod mit moderner Infrastruktur für Jung und Alt erhalten und stärken“





- Leitziele Wohnen**
- Wir wollen das Wohnen im Ortskern stärken und Ortsbild prägende Gebäude erhalten
 - Wir wollen mäßiges Wachstum unter Wahrung der Natur mit kleinen, dem dörflichen Charakter angepassten Einheiten
 - Wir wollen, dass man auch im Alter lange Zeit selbstständig in Gauangelloch leben kann
z.B. betreutes Wohnen und Tagespflege
 - Wir wollen „Alternative“ Wohnformen für Jung und Alt
z.B. Einfamilienhäuser, Eigentum, Mietraum, Mehrgenerationenwohnen
 - Wir wollen die Infrastruktur ausbauen
z.B. ÖPNV, Versorgung

- Leitziele Internet**
- Wir wollen eine flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet
z.B. Transparenz hinsichtlich Verlauf der Verhandlungen zwischen Stadt und Telekom





- Leitziele Ortszentrum, Identität**
- Wir wollen den dörflichen Charakter in einer gemischten Nutzungsstruktur erhalten und entwickeln
 - Wir wollen das Ortszentrum als (Lebens-)Mittelpunkt herausstellen
 - Wir wollen attraktive Begegnungstätten und Verweilmöglichkeiten im Ortskern schaffen
 - Wir verstehen die Dorfgemeinschaft als die zukunftsweisende Lebensform und wollen diese fördern



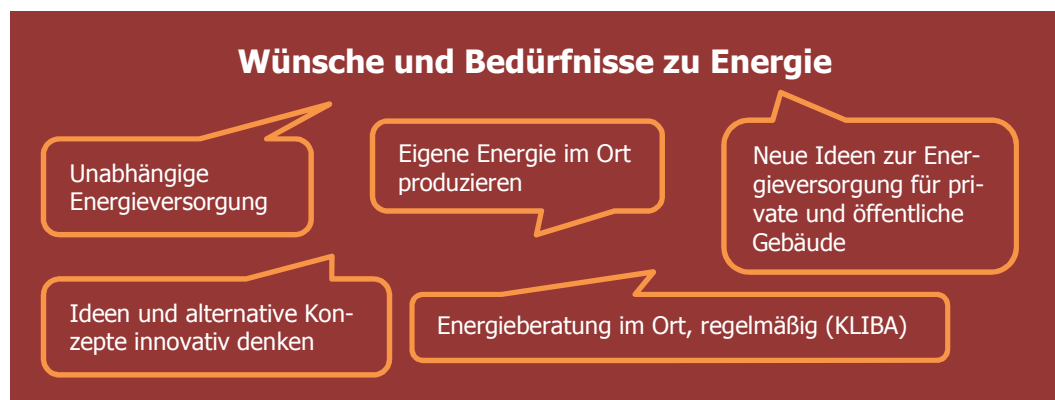


Leitziele Handel und Gastronomie

- Wir wollen lokale Handelsinitiativen stärken
- Wir wollen die Gastronomie in Gauangelloch fördern
z.B. durch Verknüpfung von Gastronomie, Begegnung und Handel an einem Ort
- Wir wollen eine Verbindung des lokalen Handels und Online-Handels

Leitziele Energie

- Wir wollen umweltfreundliche, nachhaltige und erneuerbare Energieversorgung für Gauangelloch
z.B. durch Beratung von Experten
z.B. durch ein nachhaltiges Energiekonzept, auch gemeindeübergreifende Konzepte
z.B. durch autarke Energieversorgung
- Wir wollen das „Energiedorf Gauangelloch“ sein





Leitziele Verkehr →

- Wir wollen eine Reduktion des Schwerlastdurchgangsverkehrs
- Wir wollen eine Verkehrsberuhigung bzw. -entlastung
z.B. in der Hauptstraße und der Ochsenbacher Straße
z.B. durch eine Umgehungsstraße (unter Einbeziehung der Nachbargemeinden)
- Wir wollen alternative und umweltverträgliche Mobilität stärken
z.B. bessere ÖPNV-Anbindung
z.B. Ausbau der Radwege in alle Richtungen
z.B. Car-Sharing/Ladestationen
z.B. Bürgerbus
- Wir wollen die Verkehrssicherheit erhöhen
z.B. durch eine Ampelanlage zwischen Feilgasse und Hauptstraße im Bereich des Übergangs
z.B. durch mehr innerörtliche Geschwindigkeits-Informationsschilder
z.B. durch Schaffung sicherer Fuß- und Schulwege



3.2 Natur und Umwelt, Naherholung

Der Stadtteil Gauangelloch zeichnet sich durch eine landschaftlich reizvolle Lage und ein hohes Naturpotenzial aus. Neben dem intimen dörflichen Charakter schätzen die Teilnehmer besonders die Weite ihres Ortes und die Blickbeziehungen in die Landschaft.

Das Bewusstsein für den umgebenden Landschaftsraum und die Bedeutung dieses Potenzials, bezeichnet als „Schatz des Naturraums“, ist unter den Bürgerinnen und Bürgern Gauangellochs hoch. Dieser Schatz umfasst sowohl den Naturraum, der Gauangelloch umgibt, als auch die innerörtlichen Freiflächen und privaten Gärten. Beides hat für die Bürgerinnen und Bürger eine gleichermaßen hohe Bedeutung als Raum für Bewegung, Kommunikation und Erholung. Dieses Naturpotenzial ist als Alleinstellungsmerkmal unbedingt zu erhalten und zu stärken aber auch hinsichtlich der Naherholungsfunktion und der Erlebbarkeit auszubauen. In diesem Sinne soll das Bewusstsein für den Landschaftsraum geschärft werden, z.B. durch Umweltbildung, Führungen und Nutzung des Waldes als „Grünes Klassenzimmer“ oder durch Veranstaltungen in Zusammenhang des UNESCO-Geoparks. Außerdem sollen Orte zum Verweilen

sowie naturnahe Ruheräume entstehen, zum Beispiel durch Renaturierung, Sichtbar- und Erlebarmachung des Angelbaches oder Schaffung eines Treffpunkts mitten in der Natur. Auch wird eine abwechslungsreiche und vielfältige Bepflanzung zur Erhaltung der Biodiversität angeregt. Hierzu können auch die Einwohnerinnen und Einwohner ihren Beitrag leisten, z.B. durch insektenfreundliche, naturnah gestaltete Gärten, gemeinschaftliche Gartenprojekte und -aktionen und grundstücksübergreifende Gartengestaltungen mit Öffnung von Zäunen, was auch zu lebendigen Nachbarschaften beiträgt. Angeregt wird darüber hinaus die Veröffentlichung eines Videos oder Buches „Natürlich Gauangelloch“, das das hohe Naturpotenzial aufzeigen und bewusst machen soll.

Da Landschaftsräume gemarkungsübergreifend und im Verbund zu sehen und zu gestalten sind, soll ein interkommunales Landschaftskonzept entwickelt werden, das alle relevanten Aspekte, u.a. Landwirtschaft, ökologische Waldwirtschaft etc., ausreichend berücksichtigt und bei der Erstellung und Umsetzung auch die Bürgerinnen und Bürger einbezieht.



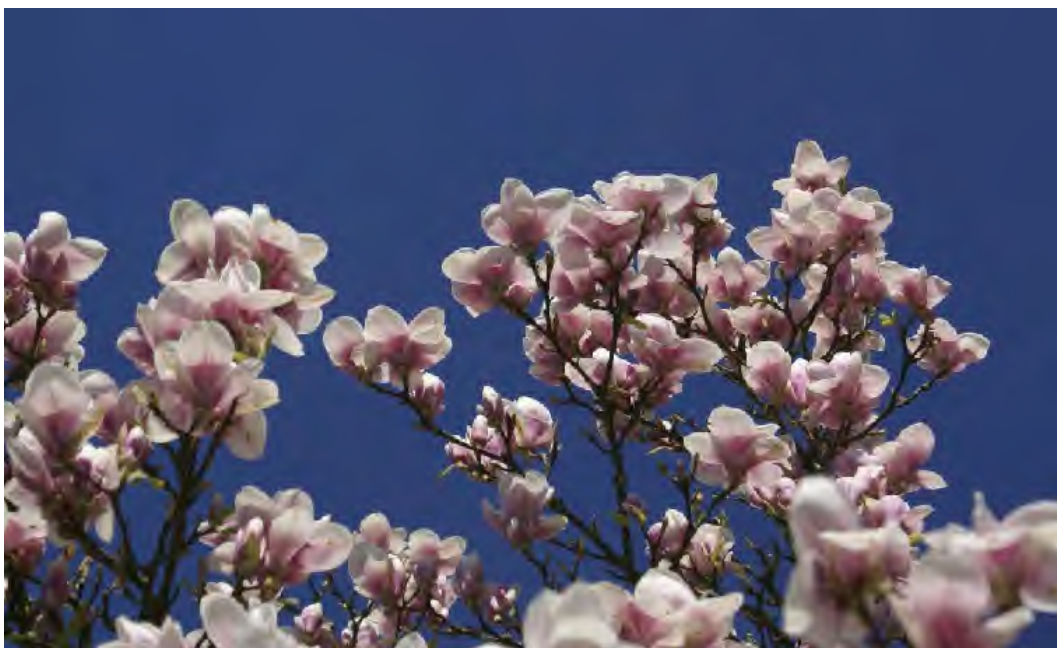
**Leitziele
Natur, Umwelt**

- Wir wollen den naturnahen Lebensraum sichern und unter ökologischen Aspekten behutsam weiterentwickeln, um auch für nachfolgende Generationen naturnahe Lebensqualität und Naturerlebnisse zu ermöglichen.
- Wir wollen ein interkommunales Landschaftskonzept unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger und der Landwirtschaft entwickeln, das als Grundlage für Maßnahmen dient, die das Alleinstellungsmerkmal „Natur“ bewahren, hervorheben, fördern.
- Wir möchten eine echte ökologische Waldwirtschaft
z.B. Erholungswald, Bannwald über Gemarkungsgrenzen hinaus
- Wir wollen die Natur, die Böden, das Klima, die Flora und Fauna in ihrer Vielfalt als unsere Lebensgrundlage und endliches Gut schützen.
- Wir wollen, dass ökologische und ökonomische Interessen in Entscheidungsprozessen gleichermaßen berücksichtigt werden, um die Attraktivität Gauangellochs als Wohnort zu erhalten.
- Wir möchten das Bewusstsein für den Landschaftsraum schärfen
z.B. durch Umweltbildung und Nutzung des Waldes als „Grünes Klassenzimmer“
- Wir wollen die, für Gauangelloch, regionaltypische Landwirtschaft mit ihrer historisch gewachsenen Kulturlandschaft (fruchtbare Ackerböden, Wiesen, Weiden, Felder) erhalten und pflegen.



Leitziele Naherholung

- Wir wollen freie, unverbaute, naturnahe Landschaften als Naherholungsräume erhalten und weiterentwickeln
- Wir möchten den Naturraum erlebbarer machen
 - z.B. durch Führungen und Angebote des Naturparks Neckartal-Odenwald
 - z.B. durch Schaffung von Orten zum Verweilen
 - z.B. durch Renaturierung des Angelbaches
 - z.B. durch Schaffung eines Veranstaltungsorts mitten in der Natur (Grillhütte mit Außengelände)
- Wir möchten einen attraktiven Bestattungsort und Offenheit für alternative Bestattungskulturen
 - z.B. Friedwald
 - z.B. besondere Friedhofspflege und Wegepflege





3.3 Zusammenleben, Gesundheit, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Vereine

Gauangelloch zeichnet sich aus durch gute Vereinsangebote, aktive Ehrenamtsstrukturen, einem gelebten dörflichen Zusammenhalt und Weltoffenheit. Diese Stärken sollen auch weiterhin erhalten und fortentwickelt werden. In diesem Sinne soll ein Ort entstehen, der Menschen generationen- und interessenübergreifend zusammenbringt und Gelegenheiten des Kennenlernens, des Austauschs und des Engagements ermöglicht. Dieser Ort des Miteinanders, der Begegnung und der Kommunikation sollte sich als Bürgerzentrum im Rathaus, als Familienzentrum, Dorfgemeinschaftshaus, Festscheune oder Mehrgenerationenhaus möglichst zentral in der Ortsmitte befinden. Neben dem Rathausplatz wurden als weitere potenzielle Standorte der Vorplatz der ev. Kirche sowie die Wiese vor dem ev. Gemeindezentrum genannt. Im Kontext des Rathausplatzes wurde angeregt, diesen zur Straße hin abzuschirmen, um die Verkehrs- und daraus resultierende Lärmbelastungen zu minimieren. Gleichzeitig soll die bestehende Offenheit und Einsehbarkeit nicht verloren gehen. Als wichtiger Aspekt zur Belebung des

Platzes wurde die Ergänzung durch ein gastronomisches Angebot mit Außenbestuhlung angeregt.

Der als Barriere wirkende, podestartige Vorplatz der ev. Kirche sollte barrierefrei zugänglich gemacht und für gemeinbedarfsorientierte Nutzungen stärker geöffnet werden. Für den Vorplatz des ev. Gemeindezentrums wurden verschiedene Nutzungsoptionen angeregt: als Kindergartenerweiterungsfläche, als Standort für Wohn- und gewerbliche Flächen mit gastronomischen Angeboten sowie als attraktive Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten, Aufenthaltsqualitäten und Freizeitangeboten. Neben der Schaffung eines Treffpunktes und Kommunikationsortes soll im Sinne des Miteinanders und Zusammenhalts die Festkultur und Tradition durch neue Organisationsformen und neue Festformate gestärkt sowie der interreligiöse Austausch durch gemeinsame Projekte gefördert werden. Neubürgerinnen und Neubürger sollen sich willkommen fühlen und in die Dorfgemeinschaft integriert werden.

Im Sinne der Stärkung des Miteinanders, des

Zusammenhalts und der Willkommenskultur soll die Vernetzung der Akteure und Multiplikatoren aktiv gefördert werden. Eine besondere Anerkennung gebührt darüber hinaus den Vereinen und Ehrenamtlichen. Dieses Engagement soll besser sichtbar gemacht und wertgeschätzt werden.

Das Sport- und Freizeitangebot soll für alle Altersgruppen erhalten und vor allem für Jugendliche durch spezielle Angebote ausgebaut werden. Angeregt werden ein Jugendraum im Bürgerzentrum, ein Pump-track und eine Slackline. Außerdem sollte der vorhandene Sportplatz öffentlich und nicht nur im Rahmen der Vereinsmitgliedschaft zugänglich sein. Um das Jugendangebot weiter zu attraktiveren, sollten die Jugendlichen selbst stärker eingebunden werden, z.B. in Form von stadt-

teilbezogenen Jugendkonferenzen.

Für ältere Menschen sollen Angebote zum betreuten Wohnen, Tagespflege und Bürgerbus etabliert sowie für die Allgemeinheit die ärztliche Versorgung gewährleistet und die Notarztrettungszeiten verbessert werden.

Auch das Schul-/Bildungs- und Kulturangebot mit frühkindlicher Förderung im Bereich des Kindergartens, Grundschule und Musikschulangebot soll erhalten und entsprechend der Bedarfe weiterentwickelt werden, z.B. durch Profilschärfung der Schule, Erneuerung und Erweiterung des Kindergartens, Öffnung und Nutzung der (evang.) Kirche als Gebäude für kulturelle Angebote (Kunst, Musik) etc. Ein Anliegen war den Eltern auch das Thema „sichere Schulwege“.

Leitsatz

„Wir wollen in einer offenen, lebendigen, sorgenden Dorfgemeinschaft mit attraktiven Angeboten für alle gut zusammen leben“





- Leitziele Zusammenleben** →
- Wir wollen einen Ort, an dem Menschen generationen- und interessenübergreifend zusammenkommen und sich engagieren können
z.B. Bürgerzentrum im Rathaus, barrierefrei
z.B. Dorfbegegnungs-/Familienzentrum, Café und Festscheune
 - Wir wollen mehr Gelegenheiten schaffen, bei denen sich Menschen kennenlernen
z.B. durch integrative Festformate mit breiter Beteiligung bei Organisation und Durchführung
 - Wir wollen die Dorfgemeinschaft stärken
z.B. durch Möglichkeiten der Begegnung
z.B. durch Erhalt, Entwicklung und Pflege der Feste, Events und Dorfkultur
z.B. durch Willkommenheißen von Neubürgern und Teilhabe am Dorfleben
z.B. durch Betonung des natürlichen Lebensraums innerhalb des Dorfes und um das Dorf herum
 - Wir wollen die Willkommenskultur im Ort stärken
z.B. Neubürgerempfang
 - Wir wollen interreligiösen Austausch und Zusammenarbeit fördern und gemeinsame Projekte gestalten



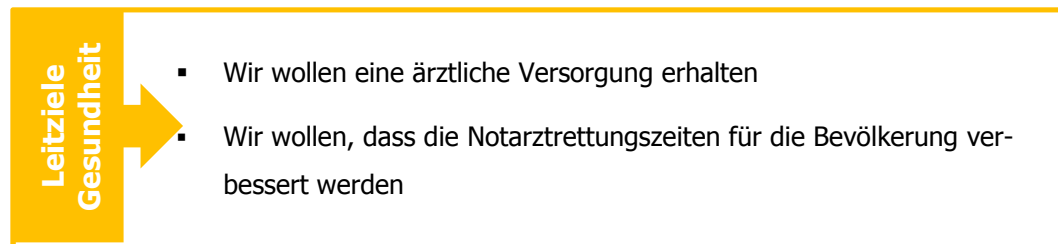
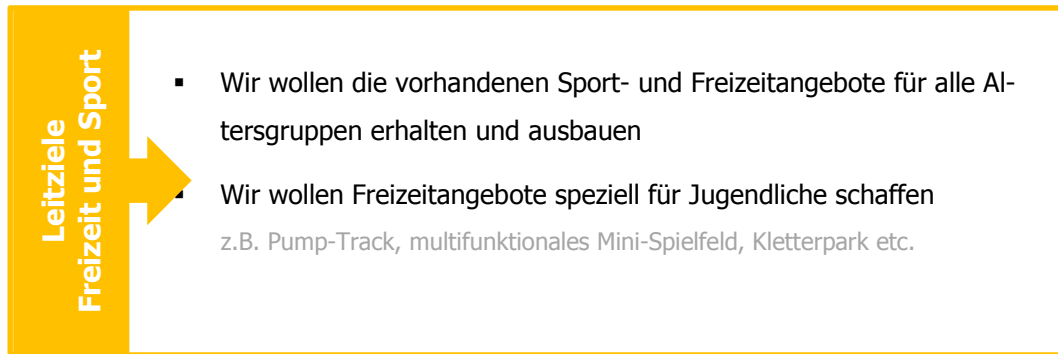
Leitziele Vereine und Ehrenamt

- Wir wollen das Vereinsleben und das Ehrenamt fördern und Engagement sichtbar machen und wertschätzen
- Wir wollen uns gemeinschaftlich für die Nachbarschaft engagieren
z.B. gemeinsame Dienstprojekte durchführen
- Wir wollen das Vereinsnetzwerk stärken
z.B. moderiert durch Dorfrunde und Gauangelloch Gemeinsam Gestalten e.V.

Leitziele Kultur und Bildung

- Wir wollen die Erneuerung und Erweiterung des Kindergartens
- Wir wollen die Schule erhalten und zu einem Anziehungspunkt weiterentwickeln
z.B. Weiterentwicklung des Profils der Schule
- Wir wollen das kulturelle Angebot stärken
z.B. Musikschule
z.B. Nutzung der (ev.) Kirche als Gebäude für kulturelle Angebote (Kunst, Musik)
- Wir wollen auch an andere denken und auch länderübergreifend kulturelle Vielfalt und Partnerschaften pflegen





4 Leitsätze und Leitziele im Überblick





EINLEITUNG

„Wir wollen mit dem Leitbild eine gemeinsame Vision der Bürgerinnen und Bürger, des Gemeinderats und der Stadtverwaltung entwickeln und so die Identität des Ortes stärken!“

**„Wir wollen das Leitbild kontinuierlich fortschreiben und gemeinschaftlich an dessen Umsetzung arbeiten!“
(z.B. in regelmäßigem Austausch mit den Bürgern, der Stadt und dem Gemeinderat bleiben)**

„Wir wollen Gauangelloch als dörfliches Kleinod mit moderner Infrastruktur für Jung und Alt erhalten und stärken!“

LEITSATZ

VERKEHR & MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none">- Wir wollen eine Reduktion des Schwerlastdurchgangsverkehrs- Wir wollen eine Verkehrsberuhigung bzw. -entlastung<ul style="list-style-type: none">- z.B. in der Hauptstraße und der Ochsenbacher Straße, durch eine Umgehungsstraße (unter Einbeziehung der Nachbargemeinden)- Wir wollen alternative und umweltverträgliche Mobilität stärken<ul style="list-style-type: none">- z.B. bessere ÖPNV-Anbindung, Ausbau der Radwege in alle Richtungen, Car-Sharing/Ladestationen, Bürgerbus- Wir wollen die Mobilität für Kinder, Jugendliche und Ältere verbessern<ul style="list-style-type: none">- z.B. Bürgerbus- Wir wollen die Verkehrssicherheit erhöhen<ul style="list-style-type: none">- z.B. durch eine Ampelanlage zwischen Feilgasse und Hauptstraße im Bereich des Übergangs, durch mehr innerörtliche Geschwindigkeits-Informationsschilder, durch Schaffung sicherer Fuß- und Schulweg	 
ENERGIE	<ul style="list-style-type: none">- Wir wollen umweltfreundliche, nachhaltige und erneuerbare Energieversorgung für Gauangelloch<ul style="list-style-type: none">- z.B. durch Beratung von Experte- z.B. durch ein nachhaltiges Energiekonzept, auch gemeindeübergreifende Konzepte- z.B. durch autarke Energieversorgung- Wir wollen das „Energiedorf Gauangelloch“ sein	
INTERNET	<ul style="list-style-type: none">- Wir wollen eine flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet<ul style="list-style-type: none">- z.B. Transparenz hinsichtlich Verlauf der Verhandlungen zwischen Stadt und Telekom	 

„Wir möchten den Schatz des Naturraums und der Landschaft als Alleinstellungsmerkmal von Gauangelloch sichern!“

LEITSATZ

NATUR&UMWELT

- Wir wollen den naturnahen Lebensraum sichern und unter ökologischen Aspekten behutsam weiterentwickeln, um auch für nachfolgende Generationen naturnahe Lebensqualität und Naturerlebnisse zu ermöglichen.
- Wir wollen ein interkommunales Landschaftskonzept unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger und der Landwirtschaft entwickeln, das als Grundlage für Maßnahmen dient, die das Alleinstellungsmerkmal „Natur“ bewahren, hervorheben, fördern.
- Wir möchten eine echte ökologische Waldwirtschaft
 - z.B. Erholungswald, Bannwald über Gemarkungsgrenzen hinaus
- Wir wollen die Natur, die Böden, das Klima, die Flora und Fauna in ihrer Vielfalt als unsere Lebensgrundlage und irdisches Gut schützen.
- Wir wollen, dass ökologische und ökonomische Interessen in Entscheidungsprozessen gleichermaßen berücksichtigt werden, um die Attraktivität Gauangelochs als Wohnort zu erhalten.
- Wir möchten das Bewusstsein für den Landschaftsraum schärfen
 - z.B. durch Umweltbildung und Nutzung des Waldes als „Grünes Klassenzimmer“
- Wir wollen die, für Gauangelloch, regionaltypische Landwirtschaft mit ihrer historisch gewachsenen Kulturlandschaft (fruchtbare Ackerböden, Wiesen, Weiden, Felder) erhalten und pflegen.



NAHERHOLUNG

- Wir wollen freie, unverbauter, naturnahe Landschaften als Naherholungsräume erhalten und weiterentwickeln.
- Wir möchten den Naturraum erlebbarer machen
 - z.B. durch Führungen und Angebote des Naturparks Neckartal-Odenwald
 - z.B. durch Schaffung von Orten zum Verweilen
 - z.B. durch Renaturierung des Angelbaches
 - z.B. durch Schaffung eines Veranstaltungsortes mitten in der Natur (Grillhütte mit Außengelände)
- Wir möchten einen attraktiven Bestattungsort und Offenheit für alternative Bestattungskulturen
 - z.B. Friedwald
 - z.B. besondere Friedhofspflege und Wegepflege



„Wir wollen in einer offenen, lebendigen, sorgenden Dorfgemeinschaft mit attraktiven Angeboten für alle gut zusammen leben!“

LEITSATZ

ZUSAMMENLEBEN	<ul style="list-style-type: none">- Wir wollen einen Ort, an dem Menschen generationen- und interessenübergreifend zusammenkommen und sich engagieren können<ul style="list-style-type: none">- z.B. Bürgerzentrum im Rathaus- z.B. Dorfbegegnungs-/Familienzentrum, Café und Festscheune- Wir wollen mehr Gelegenheiten schaffen, bei denen sich Menschen kennenlernen<ul style="list-style-type: none">- z.B. durch integrative Festformate mit breiter Beteiligung bei Organisation und Durchführung- Wir wollen die Dorfgemeinschaft stärken<ul style="list-style-type: none">- z.B. durch Möglichkeiten der Begegnung- z.B. durch Erhalt, Entwicklung und Pflege der Feste, Events und Dorfkultur- z.B. durch Willkommenheißen von Neubürgern und Teilhabe am Dorfleben- z.B. durch Betonung des natürlichen Lebensraums innerhalb des Dorfes und um das Dorf herum- Wir wollen die Willkommenskultur im Ort stärken<ul style="list-style-type: none">- z.B. Neubürgerempfang- Wir wollen interreligiösen Austausch und Zusammenarbeit fördern und gemeinsame Projekte gestalten	 
KULTUR & BILDUNG	<ul style="list-style-type: none">- Wir wollen die Erneuerung und Erweiterung des Kindergartens- Wir wollen die Schule erhalten und zu einem Anziehungspunkt für junge Familien weiterentwickeln<ul style="list-style-type: none">- z.B. Weiterentwicklung des Profils der Schule- Wir wollen das kulturelle Angebot stärken<ul style="list-style-type: none">- z.B. Musikschule- z.B. Nutzung der (ev.) Kirche als Gebäude für kulturelle Angebote (Kunst, Musik)- Wir wollen auch an andere denken und auch länderübergreifend kulturelle Vielfalt und Partnerschaften pflegen	  
FREIZEIT & SPORT	<ul style="list-style-type: none">- Wir wollen die vorhandenen Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen erhalten und ausbauen- Wir wollen Freizeitangebote speziell für Jugendliche schaffen<ul style="list-style-type: none">- z.B. Pump-Track, multifunktionales Mini-Spielfeld, Kletterpark etc.	
VEREINE & EHRENAMT	<ul style="list-style-type: none">- Wir wollen das Vereinsleben und das Ehrenamt fördern und Engagement sichtbar machen und wertschätzen- Wir wollen uns gemeinschaftlich für die Nachbarschaft engagieren<ul style="list-style-type: none">- z.B. gemeinsame Dienstprojekte durchführen- Wir wollen das Vereinsnetzwerk stärken<ul style="list-style-type: none">- z.B. moderiert durch Dorfrunde und GGG	
GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none">- Wir wollen eine ärztliche Versorgung erhalten- Wir wollen, dass die Notarztrettungszeiten für die Bevölkerung verbessert werden	

TOP 16 - VERSCHIEDENES

zur Gemeinderatssitzung am 24. Oktober 2019