

## **Begründung**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Fasanerie III, 2. Änderung“ liegt nördlich der Kurfürstenallee zwischen der Bahnlinie und der Karolingerallee und umfasst die Flst.Nr. 3144, 3145, 3146 und einen Teilbereich des Flst.Nr. 3148, außerdem das Straßenstück der Kurfürstenallee zwischen Karolingerallee und der Unterführung der Bundesbahnlinie. Die einbezogene Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt ca. 4215 m<sup>2</sup> .

### **2. Rechtliche Verhältnisse**

Der Bebauungsplan „Fasanerie III, 1. Änderung“ wurde am 21.03.1994 rechtskräftig.

Im Rahmen dieser Änderung wurde im Änderungsbereich 3 die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/Kindertagesstätte“ festgesetzt, da es zu dieser Zeit Bedenken beim ursprünglichgeplanten Standort im Baugebiet „Fasanerie I“ wegen der Nähe der 380 kV-Hochspannungsleitung gab.

Das Flst.Nr. 3144 sieht einen Fußweg zwischen Kurfürstenallee und Max-Josef-Weg vor. Auf dem Flst.Nr. 3146 befindet sich das „Christliche Zentrum Heidelberg“.

Die privaten Stellflächen (Flst.Nr. 2918 – 2921) liegen innerhalb des Straßenraums der Kurfürstenallee und sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenfläche festgesetzt.

### **3. Bestand**

Nördlich des Plangebietes wurde Geschosswohnungsbau mit einer 4-geschossigen Bebauung verwirklicht, östlich angrenzend zur Karolingerallee hin besteht eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, die über eine private Erschließungsfläche direkt im Anschluss an das Plangebiet erschlossen werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fußwegverbindung zwischen Karolingerallee und Max-Josef-Weg wurde nicht ausgebaut.

Die überwiegenden Bereiche des Plangebietes liegen brach bzw. sind ruderalisiert, der westliche Teil ist wassergebunden befestigt und dient z.Z. auch als Stellflächen für das angrenzende Christliche Gemeindezentrum.

#### **4. Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Neben den 5 städtischen Kindergärten in den Stadtteilen Leimen, St. Ilgen und Gauangelloch gibt es noch weitere 7 kirchliche und private Kindergärten in Leimen. Innerhalb des Baugebietes „Bahnhof II“ befindet sich das „Nikolaus-Lenau-Haus“ im Mönchsweg mit Vormittags- und Ganztagsbetreuung und Kinderkrippe.

Die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten/Kindertagesstätte“ soll wieder in Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise geändert werden und die Festsetzungen wie GRZ, GFZ und Traufhöhe vom angrenzenden Bereich übernommen werden, da in den Baugebieten „Fasanerie“ und „Bahnhof II“ ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung stehen.

Das Flst.Nr. 3144 ist als Wegegrundstück im Eigentum der Stadt Leimen. Der Weg wurde bei der Erschließung nicht ausgebaut. Da durch das aktuelle Kataster der Fußweg jetzt nicht mehr bis zum Max-Josef-Weg weitergeführt werden kann, wird die als Fußweg ausgewiesene Fläche auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll dem angrenzenden Flst.Nr. 3145 zugeschlagen werden.

Die Nutzung des bisher als Wegegrundstück ausgewiesenen Grundstücksteil von Flst.Nr. 3148 wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, jedoch mit offener Bauweise, damit für Erweiterungen in diesem Bereich Abstandsflächen nachzuweisen sind.

Eine Teilfläche von ca. 580 m<sup>2</sup> des Flurstücks Nr. 3145 soll dem „Christlichen Zentrum Heidelberg/Leimen“ als Stellfläche und als Erweiterungsfläche des Gebäudes zugeschlagen werden. Das Flst. Nr. 3146 wies bisher ein Baufenster mit 25 x 25 m, eine max. Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und eine Geschossflächenzahl von 0,9 aus.

Im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung soll für Erweiterungen des Christlichen Zentrums das Baufenster vergrößert werden, die GRZ auf 0,72 (als maximal erreichbare Grundflächenzahl) und die GFZ auf 1,2, die Firsthöhe von FH = 12,5 m auf FH = 13,5 m erhöht werden und die Traufhöhe von TH = 7,5 m auf TH = 5,0 m entsprechend dem Bestandsgebäude reduziert werden. Außerdem wird die Geschosszahl auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 0° - 30° neu definiert.

Die entlang der Kurfürstenallee ausgewiesenen privaten Stellplatzgrundstücke waren im Bebauungsplan „Fasanerie I“ als private Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Dieser Bereich wurde im Bebauungsplanverfahren „Fasanerie III“ mit einbezogen, jedoch irrtümlich mit der Festsetzung „Straßenfläche“. Dies soll jetzt durch diese Bebauungsplanänderung wieder korrigiert werden.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden aus den bestehenden Festsetzungen entwickelt und in Anlehnung an die letzte Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof II, 2. Änderung“ zum Teil neu gefasst.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah nur Satteldach vor. In Anlehnung an die letzte Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof II, 2. Änderung“ wurden die Dachform flexibler gestaltet.

Außerdem wurden weitere Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen angepasst.

## **6. Umweltverträglichkeit**

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

## **7. Lärmschutz**

Der Bebauungsplan „Fasanerie III, 1. Änderung“ sah neben der Errichtung einer Lärmschutzwand Festsetzungen für objektbezogenen passiven Schallschutz für einzelne Geschosse vor. Für diesen Bereich sind objektbezogene Maßnahmen der Lärmpegelbereiche II und III nach DIN 4109 festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

## **8. Hochwasserschutz**

Nach Angaben des Daten- und Kartendienstes der LuBW liegen innerhalb des Baugebietes Fasanerie keine Überschwemmungsflächen HQ<sub>50</sub> bis HQ<sub>extrem</sub>.

## **9. Erschließung**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes und der Stellplätze für das „Kirchliche Zentrum Heidelberg/Leimen“ soll über die bestehende Kurfürstenallee erfolgen. Durch den Bebauungsplan ergeben sich daher keine zusätzlich erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

## **10. Ökologische Ersteinschätzung**

Im Vorfeld sollte geklärt werden, ob ökologische Gegebenheiten einer Bebauung entgegenstehen bzw. ob Maßnahmen erforderlich werden, um das Grundstück bebauen zu können. Hierzu wurde eine Ökologische Ersteinschätzung des Planbereiches durch die IUS Weibel & Ness GmbH mit der Ausarbeitung einer ersten orientierenden Einschätzung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange beauftragt. Betrachtungsschwerpunkt war das Vorkommen von Eidechsen (Mauereidechsen). Die Ersteinschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

*Das Plangebiet bietet geeignete Habitate für Mauereidechsen, insbesondere in dem Saumstrukturen an den Grundstücksgrenzen sowie den Übergangsbereichen zwischen den Ruderalflächen und den Brombeergestrüppen hinzu den offenen Grundstücksflächen.*

*Zur Erfassung möglicher Eidechsen-Populationen wurden im August 2020 auf dem geplanten Baugrundstück geeignete Lebensräume untersucht und dabei max. zwei Mauereidechsen (adult)*

*gleichzeitig erfasst. Zudem konnten insgesamt sieben sudadulte (max. drei gleichzeitig) und 15 juvenile (max. vier gleichzeitig) nachgewiesen werden.*

*Brutvögel bzw. Reviere von Brutvögeln konnten im Rahmen der ersten orientierenden Begehung sowie weiterer Begehungen nicht nachgewiesen werden.*

*Hinweise auf weitere Reptilien ergaben sich ebenfalls nicht, mit dem Vorkommen weiterer gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten ist aufgrund der Habitatausstattung ebenso wenig zu rechnen.*

Um das tatsächliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher zu vermeiden, führt die Ökologische Ersteinschätzung folgende Maßnahmen auf, um eine Bebauung zu ermöglichen:

- Vergrämung bzw. Umsiedlung von Eidechsen
- Einzäunung der Fläche zur Vermeidung einer Wiederbesiedelung
- Keine Rodungen und Fällungen während der Brutzeit von Vögeln
- Brutvogel-Kartierung.

Für eine Umsiedelung stehen ca. 300 m östlich zwischen dem Baugebiet Fasanerie und der B3 Flächen zur Verfügung, auf der noch entsprechende Ersatzquartiere (Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze) herzustellen sind. Die Ökologische Ersteinschätzung gibt hierzu entsprechende Angaben vor.

## **11. 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 geänderte Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden keine 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 negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden unter Abs. „Ökologische Ersteinschätzung“ festgestellt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

### 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 von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet ist keine Veränderung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Biotop bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen.

**11. Bodenordnung und Kosten**

Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die notwendigen Grundstücksveränderungen können als Fortführungsnachweis auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden.

Nußloch, den 05.03.2021  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den  
Der Oberbürgermeister