

Große Kreisstadt Leimen

Bebauungsplan

**"Schul- und Sportzentrum
1. Änderung" -Neufassung-**

Begründung



**Stadt Leimen
Bebauungsplan**

"Schul- und Sportzentrum 1. Änderung" - Neufassung -

Begründung

Der Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum" wurde am 09.12.1983 durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis genehmigt.

Um den geplanten und überschaubaren weiteren Bedarf an Sporteinrichtungen sowie anderer Baumaßnahmen weiterhin planungsrechtlich zu sichern, hat der Gemeinderat am 26.09.1991 beschlossen, die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Schul- und Sportzentrum" durchzuführen. Der Plan umfaßt den gesamten räumlichen Geltungsbereich. Mit dieser Neufassung wird zur Ermöglichung einer zweiten Zufahrt von der L 594 der Geltungsbereich nach Süden um ca. 3,3 ha erweitert.

Die wesentlichen Änderungen erfolgen in dem Planabschnitt zwischen dem Schwimmbadgelände und der Anlage des Badischen Tennisverbandes. Dieser Bereich, der ein Sondergebiet "Hotel und Altenheim" sowie die Gemeinbedarfsflächen "Jugendheim und Eissporthalle" auswies, wird durch die Änderung neu geregelt.

Das Sondergebiet "S" ist für Sport-, Hotel-, Schul-, Kongreß-, Schulungs-, Internats- und Kultureinrichtungen sowie damit verbundenen Anlagen, wie auch Anlagen der Verwaltung zulässig. In Verbindung mit Nutzungen sind ebenfalls Dienstwohnungen mit maximal 10 % der für das einzelne Grundstück zulässigen Geschoßfläche gestattet.

Die dort zulässige Geschoßzahl von 5 soll unverändert bleiben, während die bisherigen Geschoßflächen reduziert werden.

Im Sondergebiet "A" sind nur altengerechte Wohnungen und Einrichtungen der Altenbetreuung, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Wohnungen für Personal zulässig. Der steigende Bedarf an altengerechten Wohnungen und der Mangel an wirtschaftlich vertretbaren, geeigneten Baugrundstücken ist Veranlassung das städtische Grundstück dafür bereitzustellen.

Um weiterer Versiegelung entgegenzuwirken, sollen auf die Grundflächen Garagenzufahrten, Stellplätze und ihre Zufahrten nur zur Hälfte angerechnet werden, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Um die Wohngebiete nördlich der Tinquex-Allee zu entlasten, wurde am südlichen Rand des Sportzentrums ein weiterer Anschluß an die L 594 vorgesehen. Die nördlich der aus verkehrstechnischen und topographischen Gründen gewählten Trassenführung eingeschlossenen Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als private Grünfläche ausgewiesen.



Um eine rationelle Flächenaufteilung für die Unterbringung weiterer Tennisplätze auf der Tennisanlage des "Badischen Tennisverbandes" zu ermöglichen, wurde die Bebauungsplanabgrenzung im Süden so angepaßt, daß sie parallel zu der Anlage verläuft und rechtwinklig auf die Planstraße A trifft. Damit erweitert sich der Planbereich um etwa 0,2 ha.

Die parallel zur Transportseilbahn vorgesehene Verlängerung der Jahnstraße entfällt. Für die zukünftigen Nutzungen ist ebenfalls der Wirtschaftsweg entlang der Landesstraße 594 nicht mehr für Kraftfahrzeuge erforderlich. Er wird durch einen Fuß- und Radweg ersetzt.

Die Tennisanlagen waren bisher als "Grünfläche" festgesetzt. Durch die als Olympiastützpunkt zu erwartende weitere Nutzung mit den erforderlichen Erweiterungen und baulichen Anlagen, wird es für notwendig erachtet, diese Flächen als Sondergebiet Tennis gemäß § 11 BauNVO auszuweisen.

Für den in die Sportflächen einbezogenen Bestand an Streuobstwiesen, etwa 0,8 ha, wird am südlichen Rand des Gebietes ein im Besitz der Stadt befindlicher Bereich von 0,95 ha, der bisher extensiv genutzt war, als Obstanlage vorgesehen.

Als wesentliche Änderung sind anzuführen:

Unterscheidung von "Gemeinbedarfsflächen" Planzeichen Nr. 4.1 der Planzeichenverordnung 90 und "Flächen für Sport- und Spielanlagen" Planzeichen Nr. 4.2 der Planzeichenverordnung 90

Neue Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl in den Sondergebieten

Sondergebiet "Tennis" (Bereich Badischer Tennisverband)

Grundflächenzahl: 0,25

Geschoßflächenzahl: 0,5

Sondergebiet S "Sport", Sporthotel, Kongreß-, Schulungs-, Internats- u. Kultureinrichtungen

Sondergebiet A "altengerechte Wohnungen", Einrichtungen der Altenbetreuung

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 1,2 sowie 1,8 für einen Teilbereich südlich der Sporthalle.



Im wesentlichen Teil der "Flächen für Sport- und Spielanlagen" Erhöhung der maximalen zulässigen Geschosßzahl von III auf IV.

Die Umgestaltung führt zu Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Bereichen.

Einfügung einer von der Bebauung freizuhaltenden Zone für Arbeiten am Mast der RWE-Leitung.

Die "Schriftlichen Festsetzungen" wurde außerdem inhaltlich auf die neuen Rechtgrundlagen abgestimmt.

Aufnahme von Festsetzungen über Versiegelung von Oberflächenwasser.

Das geänderte Straßennetz wird, überschlägig ermittelt, Mehrkosten von 350.000,- verursachen.

Der gesamte Geltungsbereich wurde im Flurbereinigungsverfahren "Nußloch" neu geordnet.

Leimen, den 23.08.1994

Ingenieurbüro
Gerhard Weese
Im Schilling 4
69181 Leimen

G. Weese

