

Stadt Leimen

Bebauungsplan "Fasanerie I, 1. Änderung und Erweiterung, Änderung Teilbereich 1"

Januar 2008

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

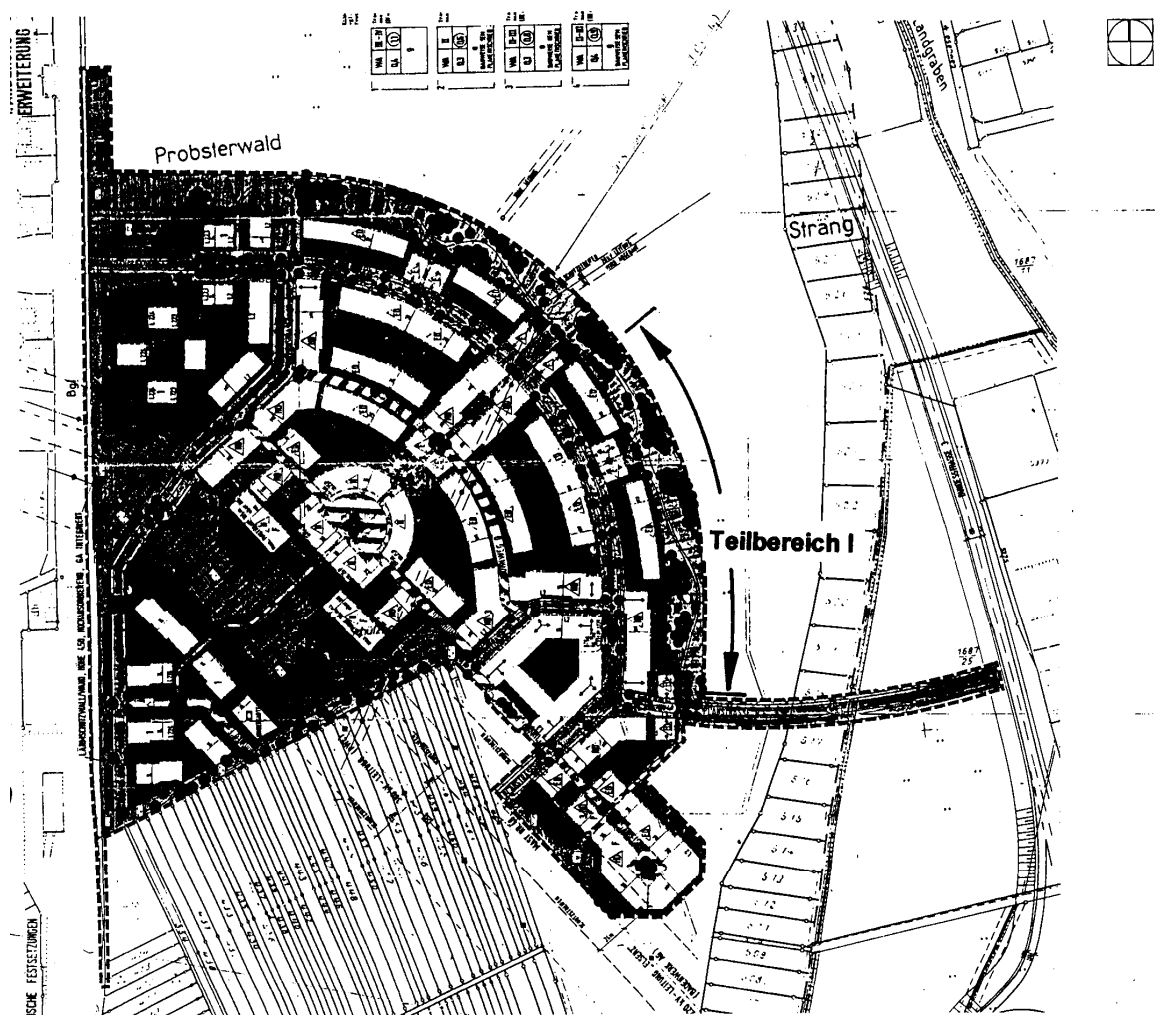
Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Helmut Borst
Lise-Meitner-Weg 11
69181 Leimen

Inhalt

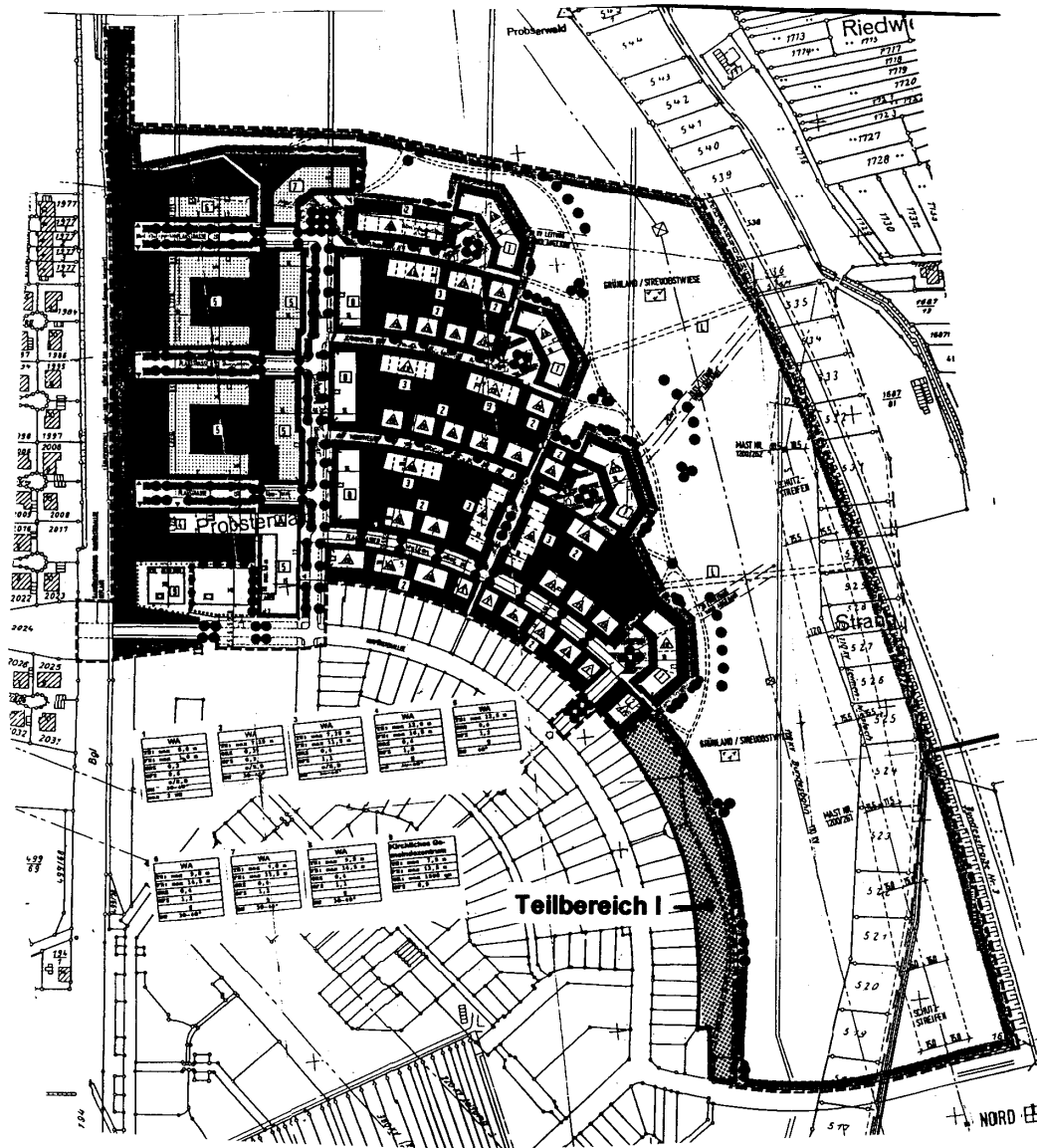
	Seite
1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	6
1.1 Abgrenzung des Teilbereichs 1	6
1.2 Beschreibung des Gebiets	6
2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	6
3 Planinhalt und Festsetzungen	7
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO	7
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO	7
4 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	8

Anhang

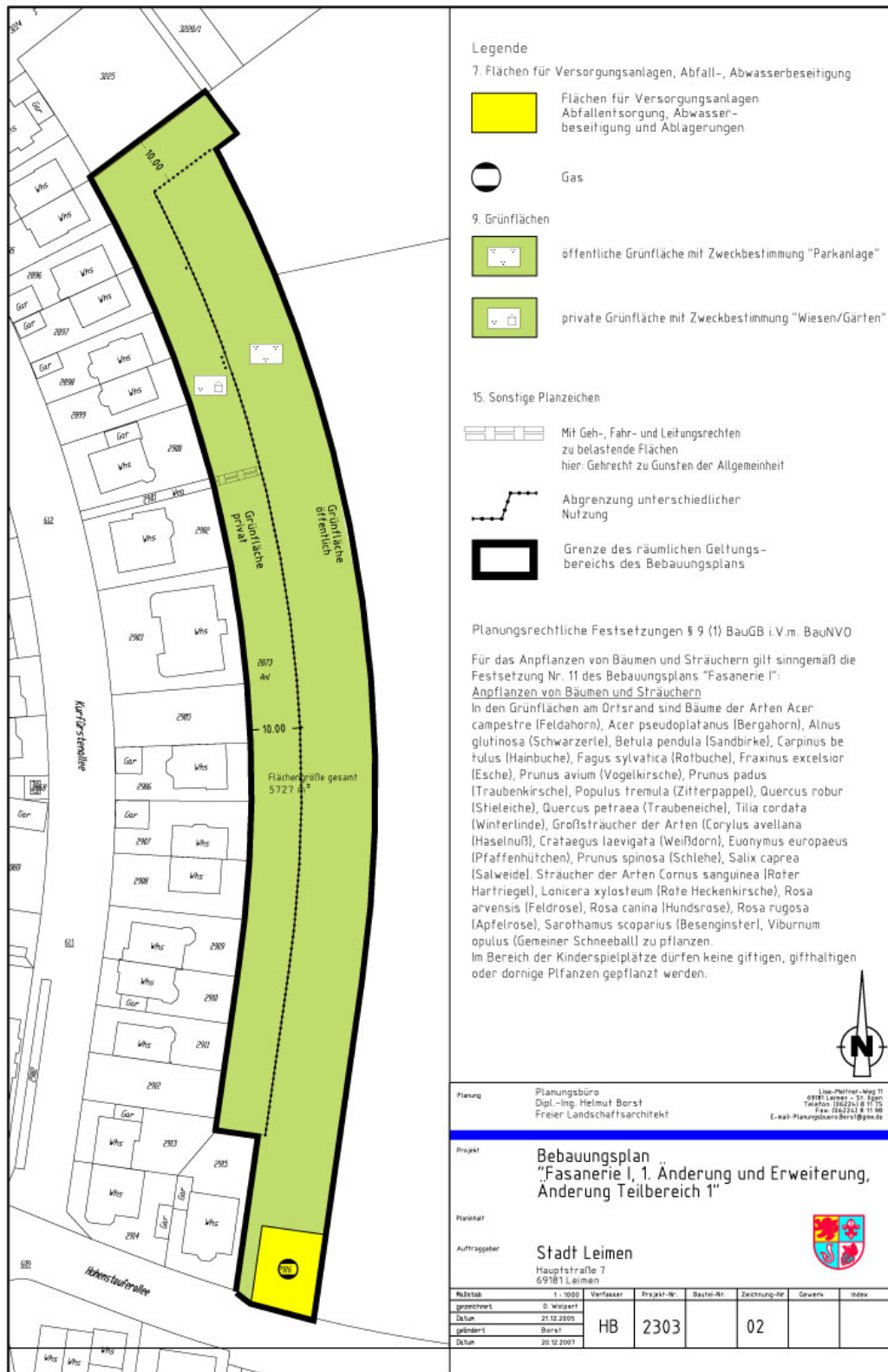
Tabelle Prüfung der Bedenken und Anregungen



Bebauungsplan "Fasanerie I, 1. Änderung und Erweiterung", 1991



Bebauungsplan "Fasanerie III, 1. Änderung", 1994



Bebauungsplan "Fasanerie I, 1. Änderung und Erweiterung, Änderung Teilbereich 1" (ohne Maßstab)

1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

1.1 Abgrenzung des Teilbereichs 1

Der Teilbereich 1 wird von der Hohenstaufferallee im Süden, der Wohnbebauung an der Kurfürstenallee im Westen, der rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Welfenallee im Norden und der die Bundesstraße 3 (B 3) nach Westen abgrenzenden Grünfläche im Osten umschlossen. Die Fläche des Teilbereiches 1 beträgt ca. 0,6 ha.

1.2 Beschreibung des Gebiets

Der Teilbereich 1 stellt sich als Mischnutzung aus Wiesen, Gärten, Einzelbaumpflanzungen und Gehölzpflanzungen dar. Wegeverbindungen innerhalb der Grünfläche bestehen in Form eines "Trampelpfades".

Gemäß dem Bebauungsplan "Fasanerie I", in Kraft getreten am 24.5.1991, war der oben genannte Teilbereich 1 Teil einer als "öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" ausgewiesen, die den östlichen Ortsrand des Neubaugebiets Fasanerie eingrünen sollte und Rückzugsräume für bedrohte Tier- und Pflanzenarten bieten sollte. Die im Bebauungsplan dargestellten Bauflächen entlang der Kurfürstenallee liegen großenteils sehr dicht an der östlichen Grundstücksgrenze (Abstand Baugrenze zur Grenze 5 m) und bieten wenig Freiflächen auf dieser der B 3 zugewandten Seite.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes "Fasanerie III", in Kraft getreten am 27.3.1994, wurde der größere, nördliche Teil der oben beschriebenen öffentlichen Grünfläche in Bauland umgewidmet.

2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiesen/Gärten (ca. 0,19 ha von 0,6 ha), der verbleibende Teil behält die bisherige Widmung als „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“ bei. Auf Grund der geringen Tiefe der planerisch festgesetzten Gartenbereiche in Richtung der Bundesstraße B 3 wird durch die Umwidmung eines Teilbereichs zu einer privaten Grünfläche auch planungsrechtlich die Möglichkeit erweitert, einen typischen Ortsrand mit Gartenflächen zu entwickeln und die Ortsrandeingrünung zu verbessern, ohne die mögliche Nutzungsdichte der vorhandenen Baugrundstücke zu erhöhen. Gleichzeitig soll eine verbesserte Abschirmung der insbesondere für die Freizeit genutzten Gartenflächen gegenüber dem steten Verkehrslärm und den optisch störenden Verkehrsbewegungen der Bundesstraße 3 ermöglicht werden.

Die grundsätzlichen Planungsintentionen des Bebauungsplans hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wie die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs sowie die Eingrünung der Ortsrandes werden beibehalten und entwickelt.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Ein Teilbereich der bisherigen öffentlichen Grünfläche soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Gärten gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 festgesetzt werden, ein Teilbereich bleibt unverändert als öffentliche Grünfläche bestehen. Die eingetragenen Flächen für Versorgungsanlagen (Gas) bleiben unverändert.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt sinngemäß die Festsetzung Nr. 11 des Bebauungsplans "Fasanerie I".

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

Einfriedigungen

Für Einfriedigungen gilt sinngemäß die Festsetzung 2.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Fasanerie I":

Für die Einfriedigungen gelten folgende Höhenbegrenzungen:

2. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind offene Einfriedigungen (Maschendrahtzaun) mit Heckenhinterpflanzung zulässig (Höhe max. 1,5 m)

Ordnungswidrigkeiten gem. § 75 (2) Nr. 2,3 LBO

Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld bis zu 100.000 DM (entsprechend 51.064 €) belegt werden.

4 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerfordernis

Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesen/Gärten“ (ca. 0,19 ha von 0,6 ha), der verbleibende Teil behält die bisherige Widmung als „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“ bei. Auf Grund der geringen Tiefe der planerisch festgesetzten Gartenbereiche in Richtung der Bundesstraße B 3 wird durch die Umwidmung eines Teilbereichs zu einer privaten Grünfläche auch planungsrechtlich die Möglichkeit erweitert, einen typischen Ortsrand mit Gartenflächen zu entwickeln und die Ortsrandeingrünung zu verbessern, ohne die mögliche Nutzungsdichte der vorhandenen Baugrundstücke zu erhöhen. Gleichzeitig soll eine verbesserte Abschirmung der insbesondere für die Freizeit genutzten Gartenflächen gegenüber dem steten Verkehrslärm und den optisch störenden Verkehrsbewegungen der Bundesstraße 3 ermöglicht werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bekanntmachung in der Rathaus-Rundschau am 15.09.2006 und öffentliche Auslegung vom 25.09.2006 bis 09.10.2006. Vorgestellt wurde das Plankonzept vom 21.12.2005. Anregungen und Bedenken wurden hinsichtlich folgender Punkte geäußert:

- die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ entspricht nicht der bisherigen Festsetzung „Öffentliche Grünfläche/Parkfläche“
- es besteht kein Zugangsrecht über die private Grünfläche für den Fußweg aus Richtung Kurfürstenallee
- es besteht keine rechtliche Sicherung eines Zugangs von der Hohens-tauerallee auf die öffentliche Grünfläche
- es soll ein 10 m breiter Streifen Grünfläche vom angrenzenden Gelände als Ausgleich für den in eine private Grünfläche umgewandelten Geländestreifen als Eigentum erworben werden anstelle einer Anpachtung dieses

Geländes für 30 Jahre (tatsächliche Pachtzeit 20 Jahre, Anmerkung des Planverfassers)

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wurden folgende Stellungnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Ergänzung der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit dem Zusatz „Parkfläche“ entsprechend der bisherigen Festsetzung
- Festsetzung eines Zugangsrechts über die private Grünfläche für den Fußweg aus Richtung Kurfürstenallee

Den übrigen Anregungen und Bedenken wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum von 28.07.2008 bis 28.08.2008.

Es erfolgten keine weiteren Stellungnahmen.

Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte am 14.09.2006. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte am 01.12.2007. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 29.05.2007 beraten und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Folgende Anregungen wurden zur Kenntnis genommen

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim:

- Sicherung des vorhandenen Grünbestandes durch zeichnerische textliche Festsetzungen
- Sicherung der Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche zur Erhaltung der Erholungswirksamkeit

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

- Gehölzpflanzungen weisen nur eine vernachlässigbar geringe Abschirmwirkung gegenüber Lärm auf

Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Standort der Flächen für die Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Zuordnung zur bestehenden Ortsrandbebauung. Es bestehen daher keine Standortalternativen oder Planungsvarianten.

Stadt Leimen

Bebauungsplan

"Fasanerie I, 1. Änderung u. Erweiterung, Änderung Teilbereich 1"

Prüfung der Bedenken und Anregungen
gemäß § 3, 4 und 1(7) BauGB

Juli 2007

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Helmut Borst
Lise-Meitner-Weg 11
69181 Leimen

Bedenken und Anregungen		
Institution / Personen	Inhalt	Abwägung
Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim gem. Schreiben v. 01.03.2007	ggf. zwischenzeitlich entstandene wertvolle Grünelemente sollen über planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden	<p>Im Bereich der neu festgesetzten privaten Grünfläche dominieren Ziergehölze, es finden sich Thujapflanzungen, fremdländische Arten von Blühgehölzen sowie Schnitthecken, z. B. Liguster. Der ökologische Wert dieser bestehenden Pflanzungen ist gering, eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht gewollt.</p> <p>Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche bereits bestehenden Gehölzbestände dienen der Einbindung und visuellen Abschirmung des Siedlungsrandes. Es bestehen durch die dauerhafte Festlegung als öffentliche Grünfläche keinerlei Nutzungskonflikte oder Interessen, die der Erhaltung dieser Bestände zuwiderlaufen, auf eine förmliche planungsrechtliche Sicherung dieser Bestände kann daher verzichtet werden</p>
Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt f. Gewerbeaufsicht und Umweltschutz gem. Schreiben v. 19.02.2007	Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzpflanzungen über den optischen bzw. psychologischen Effekt hinaus nur eine vernachlässigbar geringe Abschirmwirkung gegenüber Lärm haben	Durch die Bebauungsplanänderung wurden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Eine erneute Abwägung hinsichtlich des Lärmschutzes wird daher nicht erforderlich. Die ausgewiesene private Grünfläche soll planungsrechtlich u. a. die Möglichkeit geben, durch Pflanzmaßnahmen eine gewisse

		(psychologische) Abschirmung der insbesondere für die Freizeit genutzten Gartenflächen gegenüber dem steten Verkehrslärm und den optisch störenden Verkehrsbewegungen der Bundesstraße 3 zu erreichen. Tatsächlicher Lärmschutz kann hierdurch nicht erreicht werden.
Frau Ingrid Hörnberg, gem. Schreiben v. 05.10.2006	In der Bebauungsplanänderung wird die öffentliche Grünfläche als „öffentliche Grünfläche“, nicht wie im gültigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche /Parkfläche“ gekennzeichnet .	Der geänderte Bebauungsplan wurde entsprechend den vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergänzt.
	Ein Zugangsrecht in Verlängerung des Grundstücks Nr. 2901 fehlt (Weg von der Kurfürstenallee zur öffentlichen Grünfläche).	Der geänderte Bebauungsplan wurde entsprechend den vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergänzt.
	Ein rechtlich gesichertes Zugangsrecht aus Richtung der Hohenstaufferallee fehlt.	Die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche von der Hohenstaufferallee sowie die dauerhafte Erhaltung der Freizeitnutzung und Erholungsfunktion entlang des Baugebiets ist durch die Anpachtung des angrenzenden Geländes im Bereich des regionalen Grünzugs für 30 Jahre und damit für einen langen Planungszeitraum gesichert. Auch zum jetzigen Zeitpunkt nimmt der den Siedlungsrand begleitende Pfad in diesem außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Bereich seinen Anfang, es erfolgt keinerlei Änderung der bisherigen Nutzungen.

	<p>Die Umwidmung von öffentlicher Grünfläche in private Fläche soll durch Flächenkauf eines 10 m breiten Streifens direkt im Anschluss an die öffentliche Grünfläche ausgeglichen werden, so dass die öffentlich nutzbare Fläche zusammenhängend in der bisherigen Größe erhalten bleibt.</p>	<p>Die dauerhafte Erhaltung der Freizeitnutzung und Erholungsfunktion entlang des Baugebiets ist durch die Anpachtung eines 10 m breiten Streifens im Bereich des regionalen Grünzugs für 20 Jahre und damit für einen langen Planungszeitraum gesichert. Nach heutigem Stand ist auch über diesen Zeitraum hinaus nicht von einer Nutzungsänderung für diesen Bereich auszugehen.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Leimen, 03.07.2007