

STADT LEIMEN

0272

BEBAUUNGSPLAN FASANERIE I  
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Schalltechnische Untersuchung

4.4.1991

## 1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fasanerie I soll um eine ca. 3,15 ha große Fläche im Südwesten des Plangebietes ergänzt werden. Die Fläche betrifft das Flurstück 499/78, einen Teil des Flurstücks 499/5, und wird im Nordosten durch die vorhandenen Hochspannungsleitungen, im Westen durch die Flächen der Bundesbahn und im Süden durch die Flurstücke 415, 354, 430 bis 467 begrenzt.

Desweiteren soll das Mischgebiet im Westen des Plangebiets in ein allgemeines Wohngebiet abgeändert werden. Die Fläche betrifft ebenfalls einen Teil des Flurstücks 499/5.

Die Änderung erfolgt im Vorgriff auf den 2. Bauabschnitt des Gesamtgebietes "Fasanerie", und ist mit dem Bebauungsplanentwurf "Fasanerie II" abgestimmt.

## 2. Erfordernis der Planänderung

Das Land Baden-Württemberg plant die Erstellung von ca. 100 Wohneinheiten als Übergangswohnungen für Aussiedlerfamilien auf landeseigenen Grundstücken. Außerdem sind aufgrund des aktuellen Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum auf der bisherigen Mischgebietsfläche ca. 100 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau vorgesehen.

Eine Änderung dieser Fläche in ein "Allgemeines Wohngebiet" ist daher notwendig. Dem Planungsgedanken des Flächennutzungsplanes (Lärmschutz durch MI-Gebiet) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand, Lärmschutzfenster) und durch eine schalltechnische Untersuchung Rechnung getragen.

Darüber hinaus hat die Ausbauplanung für das Baugebiet Fasanerie I eine Überprüfung und stellenweise Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich gemacht.

## 3. Inhalte der Planänderung

Die vorliegende Planänderung ist auf die Konzeption des Gesamtgebietes "Fasanerie" abgestimmt, gleichzeitig aber so angelegt, daß sie im Rahmen des ersten Bauabschnittes realisierbar und funktionsfähig ist. Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung liegen im Rahmen der vorhandenen Konzeption.

Die erforderlichen Stellplätze werden ebenerdig als Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen, vorwiegend entlang der Lärmschutzanlagen an der Bahn ausgewiesen.

In zentraler Lage für das Gesamtgebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten ausgewiesen. Der Kindergarten liegt gut erreichbar im Schnittpunkt der beiden Hauptfußwegeachsen der Bauabschnitte Fasanerie I und II, und in direktem Anschluß an die Grünflächen und den zu erhaltenden Baumbestand.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Planstraße D, die im Abschnitt Fasanerie II entlang der Bahn fortgesetzt wird und über eine Wohnstraße, die später eine Anbindung zum zentralen Bereich Fasanerie II sicherstellt.

Die vorhandenen Obstbäume entlang der Plangebietsgrenze werden durch die vorliegende Konzeption erhalten und sind als erhaltenswerte Bäume festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm, insbesondere der Bundesbahn, wird der bereits festgesetzte Lärmschutzwand/ Lärmschutzwand fortgeführt und objektbezogener Schallschutz gemäß der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Die Planänderungen bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen betreffen im wesentlichen die Minimierung öffentlicher Verkehrsflächen zugunsten privater Bauflächen und Festsetzungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit. Insbesondere folgende Punkte wurden geändert:

- Änderung des Querschnitts der Planstraße B (Zufahrt von Leimen West), um einen Anschluß an den vorhandenen Ausbauquerschnitt der Unterführung zu ermöglichen.
- Südlich der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A wird die Straßenbegrenzungslinie in nördlicher Richtung verschoben, um den Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche zu reduzieren.
- Die Änderungen der Fußwegbreiten werden in den Planstraßen A, D und C vorgenommen, um den Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche zu reduzieren.
- An den beiden Zufahrten zum Plangebiet werden Fußgängerüberwege als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt um eine Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten und ein sicheres Überqueren der Fahrbahn zu gewährleisten.
- Die mit dem Gehrecht "G2" belastete Fläche im Bereich des Wohnweges C wird als öffentlicher Fußweg festgesetzt, um die Hauptfußwegeverbindung zu sichern.
- An der südöstlichen Plangebietsgrenze wurde ein öffentlicher Fußweg festgesetzt, um eine Verbindung des Ortsrandweges mit dem geplanten Kinderspielplatz und dem Bauabschnitt "Fasanerie II" sicherzustellen.
- Einfahrtsverbote und öffentliche Parkierungsflächen sind als Festsetzungen entfallen, um die Ausgestaltung der Straßen, insbesondere die Parkierung, auf die Erfordernisse der angrenzenden Grundstücke abzustimmen. Die Straßenquerschnitte und die öffentliche Parkierung wurden als Hinweise aufgenommen.
- Der Wohnweg G im Bereich des bisherigen Mischgebiets soll als private Erschließung dargestellt werden.

Bei den Textlichen Festsetzungen wurden im wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- bedingt durch die Aufnahme in das "Wohnungsbauschwerpunktprogramm" des Landes Baden-Württemberg entfällt die Festsetzung bezüglich der Anzahl der maximal zulässigen 2 Wohnungen.
- geringfügige Änderungen der zulässigen Trauf- und Sockelhöhen.
- Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern.
- Höhenlage des Geländeneiveaus der unbebauten Grundstücksflächen.
- Änderungen bzgl. der Einfriedigungen und deren Höhenbegrenzungen.
- Hinweise bzgl. der notwendigen Stellplätze und des Bahnübergangs.

Die Bebauungsplanänderung trägt der Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990 Rechnung. So wird die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bei der Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abhängig von der Versiegelung der Geländeroberfläche geregelt (§ 19 (4) BauNVO).

Ebenso wird dem Anliegen des Dachausbaus Rechnung getragen, indem die bisher mitzurechnenden Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen grundsätzlich nicht mehr mitgerechnet werden (§ 20 (3) BauNVO).

#### 4. Grünordnung

Der mit Datum vom 12.03.1987 genehmigte Grünordnungsplan mit seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen bleibt unveränderter Bestandteil dieses Änderungsverfahrens.

Für den Erweiterungsbereich wurde seitens der Baurechtsbehörde Leimen bei der Erteilung der Baugenehmigung für die Aussiedlerwohnungen der LEG die Vorlage eines Begrünungsplanes gefordert, der die Kriterien des rechtsverbindlichen Grünordnungsplanes beinhaltet.

Darüber hinaus sind die inhaltlichen Erfordernisse des Grünordnungsplans durch den Bebauungsplan abgedeckt:

- Festsetzung der zu erhaltenden Bäume
- Festsetzung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher
- Artenauswahl von Bäumen, Großsträuchern und Sträuchern
- Festsetzung "private Grünfläche - Grünland"
- Festsetzung über die Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (geringe Versiegelung, wasserdurchlässige Oberfläche von Stellplätzen, Pflanzgebot, Dachbegrünung von Tiefgaragen, Gestaltung der Vorgärten)

#### 5. Planungsstatistik

Gesamtfläche des Baugebiets	16,0 ha	100%
Öffentliche Verkehrsfläche	2,5 ha	16%
Öffentliche Grünfläche	2,4 ha	15%
Private Grünfläche	1,0 ha	6%
Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau	ca. 320 WE	
Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (bei durchschnittlich 1,5 WE pro Gebäude)	ca. 250 WE	
Einwohner (bei Belegungsdichte von 2,3 bzw. 2,7)	1440 EW	
Einwohnerdichte brutto	90 EW/ha	
Einwohnerdichte netto	144 EW/ha	

# ÜBERSICHTSPLAN „FASANERIE I“ DARSTELLUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Probsterwald

0277

Strang

Schützenhäuschen

Fasanerie

Auf der E

