

**GROSSE KREISSTADT  
LEIMEN**

**BEBAUUNGSPLAN "FASANERIE III"  
1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

Anlage:

- Übersichtsplan

02.03.1994

## **Verfahren**

Der Bebauungsplan "Fasanerie III (Stand 4/92)" soll in 3 Teilbereichen geändert werden.

Die Änderungen sind räumlich und inhaltlich geringfügig, so daß die städtebauliche Grundkonzeption des Plangebietes erhalten bleibt.

Entsprechend dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes "Fasanerie III" wird das Änderungsverfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt. Das Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB ist nicht notwendig, die Bebauungsplanänderung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

### **Änderungsbereich 1 (Änderung der Trauf- und Firsthöhen)**

An der westlichen Plangebietsgrenze entlang der Bundesbahn wird für die Grundstücke zwischen dem Lärmschutzwall und der Planstrasse A die Traufhöhe um 2 - 3 m erhöht. Die Firsthöhe wird in einem Teilbereich um 1 - 2 m erhöht, so daß entsprechend den bisherigen textlichen Festsetzungen eine Dachneigung von 30 - 40° möglich ist. Teilweise wird auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet, die Dachneigung statt dessen auf 40° zwingend festgesetzt. .

Der geänderte Bereich ist im Bebauungsplan als "Flächen für Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaus" (§ 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB) festgesetzt.

Gerade im sozialen Wohnungsbau ist ein erhebliches Defizit zu verzeichnen: Derzeit sind bei der Stadt Leimen ca. 1400 Wohnungssuchende gemeldet.

Verstärkt wird dieser dringende Bedarf durch die Überbelegung der derzeit vorhandenen Aussiedlerwohnheime und die Absicht des Landes Baden-Württemberg diese Wohnheime in absehbarer Zeit zu schließen.

Im Falle einer Schließung der Wohnheime entsteht ein Bedarf an Ersatzwohnungsraum für ca. 1600 Personen.

Um zumindest einen Teil dieser drängenden Wohnungsmarktprobleme kurzfristig innerhalb des Plangebietes zu lösen, soll im aufgezeigten Bereich eine möglichst hohe Anzahl von Wohnungen ermöglicht werden.

Durch die Änderung der Trauf- und Firsthöhen soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke, insbesondere eine bessere Nutzung der Dachzonen erreicht werden.

Die vorhandenen Geschöß- und Grundflächenzahlen bleiben - bis auf die Änderung der Geschößflächenzahl im nordwestlichsten Teil des Bebauungsplanes - unverändert bestehen. Die Werte orientieren sich weiterhin an den Höchstgrenzen der BauNVO.

## **Änderungsbereich 2 (Grundstückseinteilung, Hausgruppen)**

An der nördlichen Plangebietsgrenze wurden im Rahmen der Umlegung die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen geändert. Aus den vorgesehenen 6 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sind somit 8 Grundstücke entstanden.

In dem südlich angrenzenden Bereich wurde teilweise die zulässige Bauweise von Hausgruppen/ Doppelhäusern in Einzel-/ Doppelhäuser geändert.

Die Bebauungsplanänderung betrifft die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die entsprechenden Baufenster. Aufgrund der reduzierten Grundstücksbreite werden für die zulässige Bauweise Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

## **Änderungsbereich 3 (Kindergarten/Kindertagesstätte)**

Bezüglich des Kindergartenstandortes im Bebauungsplan "Fasanerie I" gibt es Bedenken wegen der Lage an der Hochspannungsleitung sowie der Grundstücksgröße in Verbindung mit der überbaubaren Fläche.

Aus diesem Grund soll eine Fläche für den Kindergarten/Kindertagesstätte im Bebauungsplan "Fasanerie III" festgesetzt werden.

Die Ausweisung der Flächen erfolgt neben dem kirchlichen Gemeindezentrum, so daß sich beide Einrichtungen funktional ergänzen können.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage und zur überbaubaren Fläche entsprechen den bisherigen Festsetzungen zum kirchlichen Gemeindezentrum.

## **Grünordnung**

Der Grünordnungsplan mit Stand 4/92 bleibt mit seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen unveränderter Bestandteil dieses Änderungsverfahrens.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes werden durch die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine Änderung des Grünordnungsplanes ist daher nicht notwendig.

**ÜBERSICHTSPLAN FASANERIE III  
ÄNDERUNGEN 9/93**

**1** ÄNDERUNG  
TRAUFHÖHEN

**2** ÄNDERUNG  
GRUNDSTÜCKSEINTEILUNG  
UND BAUWEISE

**3** STANDORT  
KIGA/KITA

