

Stadt Leimen



Bebauungsplan "Strang"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Aufgestellt:

Planungsbüro Borst
LandschaftsArchitekten
Lise-Meitner-Weg 11
69181 Leimen

1 Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Leimen beabsichtigt, einen südlich des Neubaugebiets Fasanerie der Stadt Leimen gelegenen Bereich mit Gartennutzung und Brachflächen, der sich im Laufe der Zeit ungeordnet entwickelt hat, städtebaulich zu ordnen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Leimen daher den Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Strang“ (s. Verfahrensvermerke).

2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Das mit diesem Bebauungsplan überplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg/Mannheim zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Bereich der Trasse der Hochspannungsfreileitung als Grünfläche. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Das Plangebiet wird von der Hohenstaufferallee im Norden, der Wohnbebauung an der Hohenstaufferallee und dem Centgrafenweg im Westen, dem Bebauungsplangebiet „Fischwasser II“ im Osten und im Süden vom Schutzstreifen der 220 KV - Leitung „Elsenz“ begrenzt.

3 Beschreibung des Gebiets

Das Gelände ist fast völlig eben. Der östliche Teil des Plangebiets wird derzeit gärtnerisch als Nutz- und Freizeitgarten genutzt. Im Westen zwischen den Gärten und der Wohnbebauung am Centgrafenweg und in der Hohenstaufferallee befindet sich eine Wiesenfläche.

Eine Baumreihe grenzt das Plangebiet im Westen außerhalb des Plangebiets zum Freizeitgebiet „Fischwasser II“ ab. Zwischen der Baumreihe und der gärtnerisch genutzten Flächen findet sich ein ca. 3 m breiter „Fahr“-Weg, der von den Anliegern genutzt wird, um zu ihren Grundstücken zu kommen. Eine Wegeverbindungen zwischen dem Fußweg im Westen („Fischwasser II“) und dem Fanny-Henser-Weg bestehen in Form eines "Trampelpfades". Im Süden wird das Gebiet von der Trasse einer Hochspannungsfreileitung gequert.

4 Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Grundsätzliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Bestand zu ordnen und eine geregelte Entwicklung des Gebietes in der Zukunft zu sichern. Insbesondere sollen bestehende Gärten in die Planung eingebunden und ortsnahe Freizeit- und Erholungsflächen entwickelt werden, die sich als Folgenutzung der nicht mehr ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung anbieten. Funktional ergibt sich eine Anbindung dieses Bereichs an das für gleichfalls

für Freizeit- und Erholungszwecke dienende Sondergebiet „Fischwasser II“ mit Kleintierhaltung. Zu den angrenzenden Gärten der Wohnbebauung der Ortsteile von St. Ilgen schafft eine Wiesenfläche räumliche Distanz, um Störungen zu vermeiden.

Zur Hohenstaufferallee hin ist ein Pflanzstreifen vorgesehen, der das Gartengebiet abschirmt und in die Landschaft einbinden soll. Aus planerischer Sicht soll der Kfz-Verkehr weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten werden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

Private Grünflächen

Zur Erhaltung des Charakters dieses Bereichs, zur Einbindung des Bereichs in den Ortsrand und zur Minimierung der Eingriffe in Natur- und Landschaft wird das Maß der erlaubten Bebauung in den Gartenbereichen beschränkt, versiegelte Flächen sind nur bis zu einer Größe von maximal 24 qm Grundfläche zulässig. Dies entspricht dem maximalen Nutzungsmaß nach dem Bundeskleingartengesetz und wurde für den Bereich der Privatgärten übernommen. Des Weiteren werden aus dieser Überlegung heraus auch die Höhe der Gartenhäuser begrenzt sowie Festsetzungen für Dachformen und Außengestaltung vorgenommen. Die Festsetzungen sind so gefasst, dass die Nebenanlagen optisch nicht wesentlich hervortreten und der Charakter des Gebietes als Fläche für die Freizeitgestaltung erhalten bleibt. Es wurde daher eine zurückhaltende Gestaltung mit im Wesentlichen Holzkonstruktionen festgeschrieben.

Die vorhandenen Wiesenbereiche sollen erhalten bleiben und zur ökologischen Vielfalt dieses siedlungsnahen Bereichs beitragen, sie sollen einen Beitrag zur Naturerfahrung und Erlebniswelt insbesondere auch der Kinder dienen. Zur Optimierung dieser Funktionen soll eine extensive Nutzung mit einer zweimaligen Mahd beitragen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Alles anfallende Regenwasser soll im Gebiet versickert werden, der Versiegelung entgegen gewirkt werden, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Befestigte Flächen werden daher begrenzt, Wege sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen oder im jetzigen unbefestigten Zustand zu belassen. Anfallendes Dachwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh- und Fahrrechte sind festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet zu gewährleisten, die Leitungsrechte wurden nachrichtlich übernommen, hier ist auch die regionale und überregionale Versorgung zu berücksichtigen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Einbindung des Gebiets in die Landschaft, tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei und dienen als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Insbesondere soll aber auch durch das Pflanzgebot für Bäume in den Gartengrundstücken der Gartencharakter des Gebiets betont werden. Der Pflanzstreifen entlang der Hohenstaufferallee dient gleichzeitig der Abschirmung dieses Freizeitgebiets zu dieser zeitweise stark befahrenen Sammelstraße. Gleichzeitig dienen die Pflanzbindungen als Ausgleich für, wenn auch geringfügige, Eingriffe in Natur und Landschaft.

6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine allgemeine Vorprüfungspflicht bezüglich der zu erwartenden nicht erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen nicht gegeben, da das Vorhaben in der Gesamtbetrachtung nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich zieht, die innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Bei v. g. Planung handelt es sich um die bauleitplanerische Realisierung einer privaten Grünfläche mit Gartenhausnutzung sowie um die Festschreibung einer bestehenden Wiesennutzung in unmittelbarer Stadtrandlage. Die Fläche liegt derzeit brach bzw. wird bereits gärtnerisch genutzt. Die verschiedenen Umwelt-potentiale (Boden, Flora, Fauna, Wasser, Klima etc.) werden quantitativ und qualitativ nur sehr geringfügig und nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt.

7 Pflanzvorschläge

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

zusätzlich: (nach Möglichkeit lokale) Streuobstsorten

Bäume im Bereich der Freileitung:

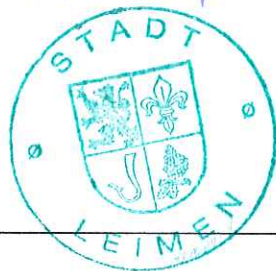
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

zusätzlich: (nach Möglichkeit lokale) Streuobstsorten, kleinere Sorten bis 12 m Endhöhe

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn, eingriffelig
<i>Cytisus scoparius</i>	Färberginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe / Schwarzdorn
<i>Rosa in Sorten</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringa in Sorten</i>	Flieder
<i>Viburnum in Sorten</i>	Schneeball

Leimen, den 14.06.2006




der Oberbürgermeister