



**Stadt Weinheim**  
**Bebauungsplan Nr. 220 für den Bereich**  
**„Lützelsachsen - Mitte“**  
**Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Begründung**

- 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen**
- 2. Städtebauliches Konzept**
- 3. Begründung der Festsetzungen**
- 4. Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften  
wurden beschlossen am 25.06.2003.

## **Rahmenbedingungen**

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

In der Vergangenheit wurden in der Ortsmitte Lützelsachsen bauliche Vorhaben realisiert, die in der Öffentlichkeit zum Teil kontrovers diskutiert wurden. Teilweise besteht Unklarheit darüber, welche Flächen noch bebaut werden sollen und können und welche Flächen eindeutig dem nicht bebaubaren Außenbereich zuzuordnen sind. Insbesondere bei den sogenannten „Grenzfällen“ ist eine Klarstellung der weiteren Bebauungsmöglichkeiten erforderlich.

Zersiedelungstendenzen sind in Lützelsachsen bereits heute an einigen Stellen erkennbar. Die noch vorhandenen innerörtlichen Grünbereiche sind aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in ihrem Bestand gefährdet. Ohne Regelungen zur weiteren baulichen Entwicklung ist langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewährleistet.

In der unmittelbaren Ortsmitte Lützelsachsens sowie in den angrenzenden Bereichen stehen eine Innenentwicklung im Sinne von Sanierung und Umnutzung z.B. vorhandener Scheunen und die Neuordnung der bestehenden Bausubstanz im Vordergrund. Eine weitere bauliche Entwicklung durch eine expansive Nachverdichtung des Bestandes wie z.B. durch eine Bebauung der rückwärtigen Garten- und vorhandenen Grünbereiche ist aus mehreren später genauer dargelegten Gründen nicht sinnvoll und städtebaulich und ökologisch nicht erwünscht. An dieser Stelle seien bereits klimatische Aspekte sowie die Entsorgungskapazitäten vor allem im alten Ortskern sowie die verkehrliche Situation im Bereich der Sommergasse erwähnt.

Zur Regelung und gezielter Steuerung der weiteren Entwicklung im Bereich „Lützelsachsen - Mitte“ und deren planerischen Absicherung wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ein Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans für den Bereich „Lützelsachsen - Mitte“ ist es, die weitere (städte-)bauliche Entwicklung Lützelsachsens in geregelte Bahnen zu lenken. Die bereits heute bestehende rechtliche Situation bezüglich der weiteren Bebauungsmöglichkeiten soll dabei eindeutig definiert und klargestellt werden. Begleitend hierzu werden geringfügige, unterstützende Festsetzungen getroffen.

Ziel ist es, die Innenentwicklung im Sinne von Sanierung und Umnutzung und die Neuordnung der bestehenden Bausubstanz zu fördern. Eine weitere bauliche Entwicklung im Sinne einer expansiven Neubebauung der Innenortsbereiche dagegen soll nicht ermöglicht werden.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist der Schutz und die Freihaltung der innerörtlichen, zusammenhängenden Grünbereiche vor weiterer Bebauung und Versiegelung aus ökologischen, klimatischen und gestalterischen Gründen. Die bergstraßentypische Kulturlandschaft soll langfristig als prägendes und identitätsstiftendes Element erhalten und gesichert werden.

Zur Gewährleistung der Entsorgungskapazitäten im Altortbereich von Lützelsachsen wird die Bebauung eingeschränkt und es werden Maßnahmen zur Versickerung und Nutzung der Oberflächenwässer festgesetzt.

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung und Entschärfung der Verkehrssituation im Ortskern. Insbesondere die Umgestaltung von Konfliktbereichen im Straßenraum und der Ausbau von attraktiven Fußwegeverbindungen sind Bestandteil der Planungen und tragen zur Verbesserung und Aufwertung der bestehenden Strukturen bei.

Entlang des Mühlbachs sollen durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Grundlagen für eine langfristige ökologische Aufwertung dieses Bereichs geschaffen werden. Außerdem kann so den Zielen eines effektiven Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden.

### **1.3 Realisierung der Planung durch Aufstellung eines „einfachen Bebauungsplans“**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB. Er enthält nicht alle, sondern nur einen Teil der für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen).

Die Zahl der Festsetzungen ist auf wenige wichtige beschränkt, die ausreichend sind, die verfolgten und unter Punkt 1.2 dargelegten Ziele zu erreichen.

Es wurde bewusst auf Festsetzungen wie z.B. die Art der baulichen Nutzung oder auf gestalterische Festsetzungen verzichtet. Eine Vielzahl von Festsetzungen in einem solch großen Plangebiet im Bestand würde den Rahmen dessen, was im Einzelfall festsetzbar und begründbar ist, sprengen. Es wäre, da es sich nicht um ein insgesamt homogenes Gebiet handelt, eine detaillierte Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten für jedes Einzelgrundstück erforderlich. Die Gefahr, Festsetzungen zu treffen, die im Einzelfall unbeabsichtigte Härten für einzelne Grundstückseigentümer bedeuten würden, wäre groß. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer hohen Festsetzungsdichte und einer solchen Flächengröße wäre kaum durchführbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in den für eine weitere Bebauung festgesetzten Teilen des Plangebietes wird beim vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplan nach § 34 bzw. § 35 Baugesetzbuch beurteilt, soweit der „einfache“ Bebauungsplan keine

Festsetzungen zu bestimmten Aspekten, wie beispielsweise der Art der baulichen Nutzung oder der Grundfläche enthält. Der Vorteil hierbei liegt darin, dass nach § 34 BauGB „das Einfügen“ einer Neubebauung entsprechend den in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäuden und Nutzungen beurteilt wird. So kann z.B. ein Gebäude mit im Vergleich zur Nachbarbebauung übergroßer Grundfläche abgelehnt werden.

#### **1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lützelsachsen - Mitte“ umfaßt den gesamten Altortbereich Lützelsachsens sowie die daran angrenzenden Bereiche.

Er liegt östlich der Bergstraße (Bundesstraße 3) und erstreckt sich bis zur Straße Am Talberg im Osten. Westlich der das Plangebiet teilenden Weinheimer Straße befindet sich ein größerer, kompakter Teilbereich von der Muckenstürmer Straße im Süden bis zur nördlichen Begrenzung durch die Sommergasse, Lutzengässel, Peter-Nickel-Strasse und Schlossgasse. Der langgestreckte Teilbereich östlich der Weinheimer Straße umfasst die Grundstücke beiderseits der Sommergasse, den Sportplatz sowie die an der Straße „Am Talberg“ gelegenen Grundstücke. Ein weiterer kleiner Teilbereich liegt ebenfalls östlich der Weinheimer Strasse zwischen Wintergasse und Holzweg.

Die Abgrenzung ergibt sich teilweise aus der Begrenzung durch rechtskräftige Bebauungspläne, teilweise aus den Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet und der Grenze zum Stadtbezirk Hohensachsen.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Karte gekennzeichnet.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 48 ha.

#### **1.5 Planungsgrundlagen**

##### **Dorfentwicklungsplanung**

Im Entwicklungskonzept zur Dorfentwicklung von 1990 wurde die charakteristische Bebauungsstruktur in Lützelsachsen näher untersucht:

Der gewachsene Ortskern ist mit 12,5 Hauptgebäuden/ha relativ dicht bebaut. Mit allen ausbaufähigen Scheunen und Nebengebäuden sind es sogar fast 18,5 Gebäude/ha innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur. Die Verteilung von Gebäuden und Freiflächen hat zur Folge, dass im gesamten Ort attraktive, zusammenhängende Grünflächen vorhanden sind. Dies ist der Grundstein für eine wirksame Vernetzung in Ost-West-Richtung, ausgehend vom Odenwald bis in die Ebene, die sich vor allem klimatologisch günstig auswirkt.

Die in der Dorfentwicklungsplanung definierten Ziele für Lützelsachsen sind:

- Erhaltung der alten Bausubstanz, Renovierung und Modernisierung
- Aufwertung des alten Ortskerns in Verbindung mit Ausbau und Sanierung von z.T. leerstehenden Gebäuden
- Verbesserung der Fußwegeverbindungen durch zusätzliche Wege
- bedingte Ausweisung weiterer Neubauflächen, Auffüllen vorhandener Baulücken
- Freilegung des verdolten Bachlaufs sowie die Renaturierung entlang des offenen Bachlaufes.

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim von 1986 wird zur Zeit gerade überarbeitet.

Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans (Stand 10/2002) sind der Bereich beidseitig der Sommergasse (westlich der Weinheimer Strasse), im Abschnitt vom Mühlbachweg bis zur Weinheimer Strasse, der Bereich beidseitig der Wintergasse sowie ein kleinerer Bereich im westlichen Abschnitt der Wintergasse am Frohndackerweg als Mischbauflächen dargestellt. Die übrigen Bauflächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bereich um den Mühlbach im Westen des Plangebietes sowie der Bereich zwischen der B3 und der Heidelberger Straße ebenfalls im Westen des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Als Rebflächen sind die Flächen zwischen Holzweg, Weinheimer Straße und Wintergasse sowie der große Bereich, der von der Muckenstürmer Strasse, der Heidelberger Strasse und der Bebauung südlich Wintergasse begrenzt wird, dargestellt.

## **Landschaftsplan**

Im Vorentwurf des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan (Stand 5/2002) sind in der landschaftspflegerischen Entwicklungskonzeption folgende Ziele definiert:

- Rückverlegung des Bachlaufs des Mühlbachs
- Entwicklung eines durchgängigen Grünzugs entlang des Mühlbachs zwischen der Bergstrasse und dem Waldrand des Odenwalds
- Offenhaltung von Kaltluftbahnen entlang des Mühlbachs
- Vernetzung von Freiräumen im Bereich der rückwärtigen privaten Freiflächen im Ortskern
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen (einschließlich der Rebflächen) als strukturreiche Hanglagen der Bergstrasse
- Entwicklung einer Grünachse entlang der OEG-Trasse
- Entwicklung eines durchgängigen Grünzugs in der Siedlungszäsur zwischen Lützelsachsen und Hohensachsen

## **Fazit**

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen bereits 1990 in der Dorfentwicklungsplanung definierte, auch heute noch aktuelle Zielvorstellungen zur Entwicklung des Ortes zugrunde. Auch den Zielen des Landschaftsplanes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, die vorhandenen Bauflächen werden in ihrem Bestand festgesetzt und behutsam weiterentwickelt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplans von 1986 und den Darstellungen des Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans (Stand 10/2002).

## **2 Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern**

Das Konzept des vorliegenden Bebauungsplans sieht eine klare Regelung im Sinne einer rechtlichen Klarstellung der weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortsmitte von Lützelsachsen vor. Es zielt ab auf eine Erweiterung bzw. Sanierung der vorhandenen Bausubstanz sowie eine Bebauung der noch vorhandenen Baulücken und kleinerer Arrondierungsflächen.

Für die von weiterer Bebauung freizuhaltenden Freibereiche werden Vorschriften zur baulichen Nutzung und Versiegelung getroffen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird geregelt.

### **2.2 Baulücken und potentielle Arrondierungsbereiche**

In zwei Bereichen mit größeren Baulücken, die aber bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar wären, werden im Hinblick auf eine eindeutige Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben weitergehende Festsetzungen zu Bauweise, Bebauungsform sowie Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

Dies betrifft eine Fläche zwischen Sportplatz und Wintergasse sowie eine Fläche westlich des Mühlbachweges zwischen Mühlbach und Wintergasse. Hier ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie teilweise mit Hausgruppen bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Auf einer Fläche östlich des Frohdackerweges zwischen Sommer- und Wintergasse, die ebenfalls bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar ist, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, jedoch auf weitergehende Festsetzungen verzichtet. Hier wäre in Anlehnung an bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen (Autohaus mit Werkstatt) auch eine die Wohnnutzung nicht störende gewerbliche Nutzung vorstellbar.

Die Festsetzungen für die Arrondierungsflächen dienen der rechtlichen Klarstellung, dass an diesen Stellen eine weitere Bebauung möglich ist, und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die zusätzlichen Festsetzungen bezüglich der Bauweise, Bauungsform sowie Anzahl der Vollgeschosse werden getroffen, um eine übermäßige Verdichtung auszuschließen und so klimatischen und gestalterischen Bedenken Rechnung zu tragen.

Demgegenüber ist die städtebauliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in den ansonsten im Ortskern vorhandenen einzelnen Baulücken aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaftssituation bereits gemäß § 34 BauGB hinreichend bestimmt.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

Durch die Einschränkung einer weiteren expansiven Neubebauung und die Festsetzung von Maßnahmen zur Versickerung und Nutzung der Oberflächenwässer werden auch zukünftig die Entsorgungskapazitäten im Altortbereich von Lützelsachsen gewährleistet.

Dazu trägt insbesondere die Festsetzung im Bebauungsplan bei, dass bei Neubauten, Anbauten und Umbauten die Nutzung, Versickerung und Verdunstung unverschmutzter Oberflächenwässer soweit möglich vorzunehmen ist. Eine Einleitung von weiterem Oberflächenwasser in die Kanalisation wird dadurch in vielen Fällen vermieden. Die ohnehin in einigen Teilbereichen beschränkten Entwässerungskapazitäten werden so nicht über Gebühr belastet.

Aufgrund der in den letzten Jahren angestiegenen Grundwasserstände sind vor Realisierung konkreter Vorhaben in den tiefer liegenden Teilen des Plangebietes die örtlichen Boden- und Wasserverhältnisse durch gutachterliche Beurteilung zu erfassen und die Ergebnisse bei der baulichen Realisierung zu berücksichtigen.

### **2.4 Grünstruktur und Ökologie**

Größere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen befinden sich westlich der Weinheimer Straße zwischen Wintergasse und Muckensturmer Straße. Entlang des Mühlbaches zieht sich ein mehr oder weniger durchgängiger Grünstreifen überwiegend in Form von privaten Gartenflächen durch das Plangebiet. Die Flora und Fauna ist wegen der teilweisen Verdolung des Baches, der ungünstigen Nachbarschaftseffekte (Gartenbewirtschaftung) und der durch die querenden Verkehrsstrassen isolierten Lage weniger artenreich als dies auf einer vergleichbar genutzten Fläche in der freien Landschaft zu erwarten wäre.

Das Konzept sieht durch eine eindeutige Festlegung der weiteren Bebauungsmöglichkeiten die Freihaltung sowie den Schutz der vorhandenen innerörtlichen Frei- und Grünbereiche Lützelsachsens von weiterer Bebauung und übermäßiger Versiegelung vor.

Der Talraum des Mühlbachs wird aus ökologischen, klimatischen und Hochwasserschutzgründen gesichert und von Bebauung freigehalten. Darüber hinaus werden die Grundlagen für eine ökologische Aufwertung dieses Bereichs geschaffen.

Es werden die Voraussetzungen geschaffen, die vorhandenen landwirtschaftlichen Obst- und Rebflächen, die typisch für die Bergstrassenlandschaft sind, auch langfristig zu bewirtschaften und zu erhalten.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich daher, da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan handelt, gemäß § 34 BauGB nach der Art der Umgebungsbebauung. Somit ist gewährleistet, dass sich neue Vorhaben einfügen und potentielle Nutzungskonflikte im Einzelfall gelöst werden müssen.

Bei Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind, wird die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB beurteilt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die maximale überbaubare Grundstücksfläche (siehe auch 3.3) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht mitzurechnen. Dachausbauten sind somit in der Regel ohne Anrechnung auf die GFZ zulässig. Die Geschossflächenzahl wird im gesamten Plangebiet auf maximal 1,2 begrenzt. Dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl für Dorfgebiete.

Eine Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Beurteilung der möglichen zulässigen Grundfläche eines Vorhabens im Einzelfall geprüft werden soll. Da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan handelt, erfolgt diese Beurteilung nach § 34 BauGB hinsichtlich des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann eine übermäßige bauliche Nachverdichtung durch eine größere Zahl neuer Wohneinheiten, z.B. bei Bebauung



von Altgrundstücken durch ausschließlich am maximalen Profit orientierten Bauträgern beschränkt werden. Eine solche Verdichtung hätte negative Auswirkungen auf die ohnehin angespannte Verkehrssituation im Ort sowie auf die Entsorgungssituation. Anbauten der Altbebauung und bauliche Erweiterungen des Bestandes sollen hingegen nicht übermäßig reguliert werden, um auch langfristig im Ortsbereich von Lützelsachsen ein zeitgemäßes Wohnen im Bestand zu ermöglichen und zu fördern.

Ein Problem bei Festsetzungen von relativen Maßangaben wie der GRZ oder der GFZ, die sich auf die Fläche des Baugrundstücks beziehen, ist, dass diese Bezugsfläche nicht zwangsläufig identisch mit der tatsächlichen Grundstücksfläche sein muss. Dieses Problem taucht insbesondere bei Bebauungsplänen im Bestand auf, wo es eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstücksgrößen gibt. Bei übertiefen Grundstücken, die sich in Lützelsachsen - Mitte vorwiegend im Bereich nördlich der Sommergasse und südlich der Wintergasse befinden, wäre bei Zugrundelegung der tatsächlichen Grundstücksgröße bei der Berechnung der GFZ eine städtebaulich nicht gewollte übermäßige Verdichtung möglich. Um solche Fälle zu regeln, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei übertiefen Grundstücken (Tiefe mehr als 30,0 m) als hintere Begrenzungslinie eine Linie parallel zur vorderen Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 30,0 m bei der Berechnung der Fläche des Baugrundstücks, die für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) herangezogen wird, gilt. Überschreitet die Tiefe des Baufensters das Maß von 30 m, so wird mindestens die Gesamtfläche des Baufensters als Fläche des Baugrundstücks bei der Berechnung der GFZ zugrundegelegt. Bei Grundstücken mit einer Tiefe von weniger als 30,0 m wird als maßgebliche Berechnungsfläche für die GFZ die gesamte Grundstücksfläche zugrundegelegt.

Im Bereich der Arrondierungsflächen wird teilweise die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Maß der baulichen Dichte wird hier aus gestalterischen, ökologischen und verkehrlichen Gründen eingeschränkt, um Beeinträchtigungen der Umgebung zu vermeiden.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen (Baufenster) umgrenzen. Die Baufenster beinhalten einen ausreichenden Entwicklungsspielraum im Bestand für bauliche Veränderungen, Erweiterungen und Umnutzungen, um eine zeitgemäße Nutzung insbesondere ein zeitgemäßes Wohnen gemäß den gestiegenen Ansprüchen an Wohnfläche und direktes Wohnumfeld zu ermöglichen.

In den rückwärtigen Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster ist eine Nutzung als private Freifläche und als landwirtschaftliche Anbaufläche zulässig.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird eine Klarstellung erreicht. Die bisher schon vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß § 34 BauGB werden eindeutig geregelt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zum einen aus Gründen des Freiraumschutzes. Die vorhandenen rückwärtigen Gartenbereiche und zusammenhängenden innerörtlichen Grünbereiche sind städtebaulich prägend und für das Ortsbild von hoher Bedeutung. Zum anderen soll eine weitere Bebauung aufgrund begrenzter Kapazitäten bei der Infrastruktur reguliert werden. So stößt man schon jetzt bezüglich der Abwasserentsorgung an die Grenzen der Entsorgungskapazität. Vor allem im Bereich der Sommergasse gibt es aufgrund der Straßenbreiten sowie wegen teilweise fehlender Fußwege Probleme.

Ein weiterer wichtiger Grund für die Begrenzung der innerörtlichen baulichen Nachverdichtung durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die wohnungsnaher Freiraumversorgung der Bewohner durch die Garten- und Grünbereiche. Diese haben größtenteils eine sehr hohe Aufenthaltsqualität und dienen daher direkt der Erholung der Bevölkerung sowie den Kindern als Aufenthalts- und Spielbereich.

Die Freihaltung der aus ökologischen Gründen sowie aus klimatischer Sicht wertvollen rückwärtigen Grundstücksbereiche kann so langfristig rechtlich gesichert werden.

Die sich außerhalb der festgesetzten Baufenster befindlichen Gebäude genießen Bestandsschutz. Sie liegen außerhalb der festgesetzten Baufenster, wenn es sich um Präzedenzfälle für eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung handelt.

### **3.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt und umfassen neben der eigentlichen Fahrbahn mit Fußwegen auch selbständige Fußwege.

Vorhandene Fußwege befinden sich zwischen:

- Kreuzung Wintergasse/Lochgartenweg und Freifläche am südlichen Mühlbachufer entlang der vorhandenen Bebauung (ca. 110 m)
- Sommergasse (zwischen Haus Nr. 114 und 116 verlaufend) und Kurpfalzstrasse (ca. 85 m)
- Wintergasse und Straße am Talberg, am Sportplatz entlangführend (ca. 75 m)
- Mühlbach und der Kreuzung Sommergasse / Am Mönchgarten (ca. 65 m)

Neu geplante Fußwege befinden sich zwischen:

- Schule und Schloßgasse (65 m)
- Hirtengasse und Festplatz (ca. 40 m)

Bei den neuen Fußwegen im Plangebiet handelt es sich um kurze Verbindungsstücke zwischen vorhandenen Wegen bzw. Straßen und Gemeinbedarfsflächen, wie

der Schule oder der Festhalle. Das bisher nur bruchstückhafte vorhandene Fußwegenetz wird damit komplettiert und die Neubaugebiete werden besser an wichtige öffentliche Plätze bzw. an die Schule angeschlossen.

Der Fußweg von der Schlossgasse zur Schule stellt eine wichtige Fußwegeverbindung aus den westlichen Baugebieten Lützelsachsens zur Schule dar. Diese Verbindung wird vom Ortschaftsrat ausdrücklich gewünscht. Durch den Bau des neuen Fußwegs kann die gerade in den Morgenstunden bei hohem Pkw-Aufkommen gefährliche Wegeführung über die enge Wallstraße und die Weinheimer Straße bzw. über die Sommergasse vermieden werden. Bei der Realisierung dieses Weges überwiegt das öffentliche Interesse. Beim Ausbau des Fußweges wird darauf geachtet werden, dass Sicherheitsaspekte im Zusammenhang mit der Einmündung auf die Schlossgasse berücksichtigt werden.

In den folgenden Bereichen ist es aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht geboten, an vorhandenen unübersichtlichen Engpässen und Einmündungen, die Voraussetzungen für eine zukünftig sinnvolle Platz- und Straßenraumgestaltung zu schaffen:

- Kreuzungsbereich Sommergasse / Mühlbachweg (Flurstück-Nr. 1142, 1143)
- Kreuzungsbereich Sommergasse / Schloßgasse (Flurstück-Nr. 95, 99/1, 99)
- Kreuzungsbereich Weinheimer Straße / Sommergasse (Flurstück-Nr. 88/1)
- Kreuzungsbereich Wintergasse / Mühlbachweg (Flurstück-Nr. 160)
- Flurstücke Nrn. 113, 113/1 und 114 an der Weinheimer Straße
- Flurstück-Nr. 90 an der Sommergasse

Hier wird die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig auf die privaten Grundstücke erweitert. Details der Umgestaltung an diesen Stellen bleiben einer späteren Gestaltungsplanung vorbehalten.

Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan werden die Eigentumsverhältnisse nicht bestimmt. Sind von der Festsetzung private Stellplatzflächen betroffen, so werden diese nach einer Umgestaltung den jeweiligen Eigentümern für eine private Nutzung wieder zur Verfügung gestellt. Eine Einbeziehung von bisher privaten Flächen in die Umgestaltung soll ausschließlich auf freiwilliger Basis geschehen.

Das Haus Sommergasse Nr. 50 (Flurstück-Nr. 134) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Gebäude steht schon seit längerer Zeit leer. Eine zeitgemäße Nutzung ist aufgrund der Lage inmitten öffentlicher Verkehrsflächen sowie wegen der beengten Platzverhältnisse kaum möglich. Von Seiten der Stadt besteht das Interesse, das Gebäude zur Entschärfung der Verkehrssituation abzureißen und die Verkehrsfläche entsprechend umzugestalten.

### **3.5 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird aus gestalterischen, ökologischen und klimatischen Gründen und um die Versiegelung zu begrenzen eingeschränkt.

Die Festsetzung bezüglich der Nebenanlagen erfolgt darüber hinaus aus Gründen des Freiraumschutzes. Die vorhandenen rückwärtigen Gartenbereiche und zusammenhängenden innerörtlichen Grünbereiche sind städtebaulich prägend und für das Ortsbild von hoher Bedeutung. Eine übermäßige Versiegelung und bauliche Nutzung, wenn auch nur durch Nebenanlagen, hätte negative Auswirkungen.

Ein weiterer wichtiger Grund für die Begrenzung der zulässigen Nebenanlagen ist die wohnungsnaher Freiraumversorgung der Bewohner durch die Garten- und Grünbereiche. Diese haben größtenteils eine sehr hohe Aufenthaltsqualität und dienen direkt der Erholung der Bevölkerung sowie den Kindern als Aufenthalts- und Spielbereich. Sie sind daher von einer Bebauung, auch von einer übermäßigen Bebauung durch Nebenanlagen, möglichst freizuhalten.

Der Katalog der außerhalb der Baufenster zulässigen Nebenanlagen ist ausreichend weit gefasst, um eine dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke dienende Bebauung mit Nebenanlagen, z.B. für eine gärtnerische Nutzung oder eine Freizeitnutzung, zu ermöglichen. Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB, z.B. einem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Nebenanlagen, sind im Rahmen der Bestimmungen des § 35 BauGB zulässig.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baufenster erfolgt im Einzelfall nach § 34 BauGB.

### **3.6 Stellplätze und Garagen**

Durch die Festsetzungen bezüglich der Stellplätze und Garagen soll eine übermäßige Verdichtung und Überbauung der Grundstücksflächen verhindert werden, um in den Randbereichen der Grundstücke zusammenhängende Frei- und Grünflächen zu erhalten. Auf den vorhandenen Freiflächen wird damit die Funktionsfähigkeit eines intakten Boden- und Bodenwasserhaushaltes dauerhaft gewährleistet.

### **3.7 Öffentliche Grünflächen**

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Gebiet werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Im Bereich des vorhandenen Fußweges von der Kurpfalzstrasse zur Sommergasse wird auf dem Flurstück Nr. 273 auf Anregung des Grundstückseigentümers der Bereich des dort vorhandenen „Jakobsbrunnens“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. So werden die Voraussetzungen geschaffen, den Brunnenbereich zu fassen und wieder der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

### **3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan „Lützelsachsen - Mitte“ regelt die städtebauliche Entwicklung im vorhandenen Bestand im Sinne einer rechtlichen Sicherung und einer Klarstellung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich.

Damit ist der „einfache“ Bebauungsplan keine planerische Grundlage für Eingriffe im Sinne von § 18 Abs. 1 BNatSchG. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB („... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren...“) nicht zur Anwendung.

Am Mühlbach wird ein von Bebauung freizuhalten Gewässerrandstreifen für den vorsorgenden Hochwasserschutz mit einer Breite von beidseitig 5 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Freihaltezone entlang des Mühlbachs ist bereits heute aufgrund des Wassergesetzes einzuhalten.

Dies steht im Einklang mit den Darstellungen im Vorentwurf zum Landschaftsplan. Konkrete Maßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan „Lützelsachsen - Mitte“ können für die Eingriffskompensation aus anderen Bebauungsplänen im Zusammenhang mit dem „Ökokonto“ der Stadt Weinheim herangezogen werden.

Der Bebauungsplan schafft mit der Flächenfreihaltung am Mühlbach die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung weiterer Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan für den Mühlbachbereich. Im Gewässerentwicklungsplan sind beispielsweise Maßnahmen wie die Entfernung standortfremder Gehölze, die Pflanzung von Ufergehölzen, die Entfernung von Uferverbau und die Umgestaltung oder Entfernung von Durchlässen und Querbauwerken vorgesehen. Mittel- und langfristig führt dies zu einer erheblichen Verbesserung des derzeitigen, unbefriedigenden Gewässerzustandes des Mühlbachs und des Hochwasserschutzes im Siedlungsbereich. Im östlichen Teil des Plangebietes soll langfristig die Verdolung des Baches beseitigt werden. Damit erhält der Mühlbach im Ortskern von Lützelsachsen wieder den Charakter eines ökologisch durchgängigen Wasserlaufes mit natürlicher Strömungsdynamik.

Unabhängig vom Bebauungsplan ist der Erlass einer Rechtsverordnung zur Festsetzung von Gewässerrandstreifen nach § 68 b des Wassergesetzes Baden-Württemberg durch die Stadt vorgesehen.

### **3.9 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen und zur Versickerung und Verdunstung des unverschmutzten Niederschlagswassers, die im Bebauungsplan getroffen werden, tragen dem von der Landesregierung in der Novelle des Landeswassergesetzes 1998 und in der Niederschlagswasserverordnung von 1999 formulierten Ziel einer zukunftssträchtigen und nachhaltigen Wasserwirtschaft Rechnung. Schließlich hat mit dem § 45a Wassergesetz die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung in Baden-Württemberg erstmals eindeutigen Vorrang vor der undifferenzierten Ableitung in das Kanalnetz bekommen.

Die Situation der Abwasserentsorgung im Bereich Lützelsachsen – Mitte wird aufgrund dieser getroffenen Festsetzungen bei einer weiteren Neubebauung sowie bei baulichen Erweiterungen des Bestandes nicht weiter verschärft, da soweit möglich kein unverschmutztes Oberflächenwasser in die Kanalisation eingeleitet werden darf.

## **4 Auswirkungen der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern von Lützelsachsen gesichert.

Die Innenentwicklung wird unter dem Aspekt einer nachhaltigen und behutsamen Siedlungsentwicklung gefördert. Hierdurch werden die für Lützelsachsen charakteristischen rückwärtigen Freiflächen und Gärten respektiert und langfristig geschützt. Die verbliebenen bergstraßentypischen Reb- und Streuobstflächen werden vor weiterer Zersiedelung geschützt.

Da es sich im wesentlichen um die Sicherung des vorhandenen Bebauungszustandes im Plangebiet handelt, sind negative oder wesentlich belastende Auswirkungen auf die soziale oder technische Infrastruktur im Ort nicht zu erwarten.

Der Ortskern wird durch die rechtliche Sicherung einer unbebauten Grünzone am Mühlbach ökologisch aufgewertet.

Die Ausweisung von Fußwegeverbindungen zu wichtigen öffentlichen Bereichen (Schule, Festplatz) sowie die Sicherung von Flächen für eine Umgestaltung von verkehrlichen Konfliktbereichen tragen langfristig zu einer Verbesserung der Verkehrssituation und zu einer Aufwertung der bestehenden Strukturen bei.

Durch den Bebauungsplan wird eine nachhaltige und zeitgemäße Weiterentwicklung der Strukturen gefördert. Es ist gewährleistet, dass die Mitte Lützelsachsens sich auch langfristig als attraktiver Wohnstandort und als lebendiger und liebenswerter Ort darstellt.

Bearbeitung:

  
INGENIEURBERATUNG

■ Baulandentwicklung      Mannheimer Str. 96  
■ Projektsteuerung        68723 Schwetzingen  
■ Bodenordnung            Fon (0 62 02) 12 77 94  
■ Stadtplanung              Fax (0 62 02) 12 77 95

Dipl.- Ing. Petra Butsch  
Dipl.- Ing. Anke Wollschläger  
Dipl.- Ing. (FH) Thomas Jenne