



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2/20-03-b

für den Bereich „Halle Lützelsachsen an der Wintergasse“

1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 220 für den Bereich "Lützelsachsen Mitte"

Stand: 12.01.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Anlass der Planung	3
1.2. Ziele des Bebauungsplans	3
1.2.1. Städtebauliches Konzept.....	4
1.2.2. Grundzüge der Planung.....	5
1.2.3. Erschließung.....	5
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	5
1.4. Bestandsbeschreibung	6
2. Verfahren	7
Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)	7
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	8
3.1. Einheitlicher Regionalplan Region Rhein-Neckar 2014.....	8
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	9
3.3. Örtliches Entwicklungskonzept für den Stadtteil Lützelsachsen (1990)	9
3.4. Bebauungsplan Nr. 220 für den Bereich „Lützelsachsen Mitte“	10
4. Auswirkungen der Planung	11
5. Begründung der Festsetzungen	113
5.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
5.1.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	13
5.1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	14
5.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 sowie § 19 BauGB).....	13
5.1.4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	16
5.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	16
5.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
5.1.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	17
5.2. Begründung der nachrichtlichen Übernahmen	18
5.2.1. Als Kulturdenkmale geschützte Gebäude(teile).....	18
6. Verzeichnis der Gutachten	19

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Aus einer weitgefassten Diskussion über die Versorgung mit Sportstätten und deren Verteilung im südlichen Stadtgebiet ist der Beschluss des Gemeinderats hervorgegangen, im Stadtteil Lützelsachsen an der Stelle der bestehenden Halle mit angelagertem Festplatz einen Hallenneubau mit angelagertem Bürgerplatz sowie den dafür erforderlichen Stellplätzen vorzunehmen. Der mangelhafte bauliche Zustand der bestehenden Halle und der Umstand, dass diese gemäß ihrer Beschaffenheit nicht in vollem Umfang ballspieltauglich ist, waren maßgebliche Argumente für einen Hallenneubau.

Konkret beabsichtigt ist aktuell der Neubau einer Sporthalle, die - eine baurechtliche Ausnahmegenehmigung vorausgesetzt - wie die bisherige Halle auch, zur Austragung einzelner örtlicher Festlichkeiten, wie die jährlich stattfindende Kerwe und das ebenso jährlich stattfindende lokale Winzerfest dient. Bei der Planung der Sporthalle war gemäß der aktuellen Beschlusslage auch die Option einer Erweiterung der Halle zu einer Mehrzweckhalle mit einem separaten, pauschalen Erweiterungsbaubereich vorzusehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll diesen Erweiterungsbereich mit einschließen. Damit kann sowohl für die aktuell in Planung befindliche Sporthalle als auch für die im Architektenwettbewerb zu berücksichtigende Erweiterungsmöglichkeit eine bauplanungsrechtliche Grundlage hergestellt werden.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Die übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 220 "Lützelsachsen - Mitte" sollen mit dem vorliegenden Änderungsverfahren nicht angepasst werden. Ziel der Änderung innerhalb des Geltungsbereichs ist lediglich die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung eines Hallenneubaus am Standort der bestehenden Halle: der seit 2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 220 "Lützelsachsen Mitte" (siehe Abbildung 4) hat in dem Bereich des geplanten Bauvorhabens auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Zur Klarstellung dieses Zulassungskriteriums werden nun Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin wird die zulässige Grundfläche festgesetzt, da für den speziellen Nutzungszweck einer Sporthalle an dieser Stelle ein besonders großflächiges Gebäude erforderlich ist, dessen Zulässigkeit sich nicht nach § 34 BauGB ergeben würde.

Ebenso sind die für den Hallenneubau und den Bürgerplatz vorgesehenen Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt - im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption aus dem Architektenwettbewerb die Änderung zur Zweckbestimmung "Mehrzweckhalle und Bürgerplatz" erfolgen.

Die Änderung der Bezeichnung von „Festplatz“ in „Bürgerplatz“ leitet sich daraus ab, dass der Platz im Bestand weitestgehend nur für die jährlich stattfindenden örtlichen

Festivitäten genutzt wurde und auch dementsprechend gestaltet wurde. Die Planung hingegen sieht vor, dass der neue Bürgerplatz ganzjährig einen attraktiven Vorplatz des neuen Hallengebäudes darstellt und daher auch eine dementsprechend aufgewertete Gestaltung erfährt. Ergänzend dazu soll der Bürgerplatz weiterhin die jährlich stattfindenden Veranstaltungen ermöglichen, also die bisherige Funktion als Festplatz beibehalten.

Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Wintergasse Nr. 49 (Flst. Nr. 122) von der Gemeinbedarfsfläche ausgenommen werden, denn hier befindet sich aktuell keine Gemeinbedarfsnutzung, sondern eine Wohnnutzung. Gleichzeitig wird hier keine abweichende Art der baulichen Nutzung festgesetzt (wie etwa Allgemeines Wohngebiet), so dass für die Art der baulichen Nutzung analog dem bestehenden, einfachen Bebauungsplan Nr. 220 Entwicklungsoffenheit gemäß § 34 BauGB besteht. Das heißt, dass hier sowohl eine Wohnnutzung fortgesetzt werden kann als auch eine Gemeinbedarfsnutzung platziert werden kann, denn beides lässt sich aus der näheren räumlichen Umgebung heraus ableiten.

Zu den vorhandenen als Kulturdenkmäler geschützten Gebäuden auf dem Flurstück Nr. 122 enthält der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 220 keine Festsetzungen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden nun Baugrenzen ergänzt, damit im Fall einer baulichen Veränderung (die Gebäude stehen nicht vollumfänglich unter Denkmalschutz) oder eines erforderlichen Wiederaufbaus die bestehenden Baurechte klar definiert sind. Die Zufahrt zum Wohnhaus in der Wintergasse Nr. 49 soll dauerhaft gesichert und in ihrer Lage festgelegt werden.

1.2.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, welches der Bebauungsplanänderung zu Grunde lag, geht stark abstrahierend aus dem Ergebnis eines Architektenwettbewerbs hervor, dessen Gegenstand eine 2-Feld-Sporthalle mit einer Spielfeldgröße von 22 m x 45 m mit den dazugehörigen Stellplätzen und Freianlagen war.

Das geplante Hallenbauwerk erstreckt sich gemäß dem Planungsentwurf in Ost-West-Richtung auf den beiden Flurstücken Nr. 122 und 115 und einzelne im Bestand vorhandene Nebengebäude können nicht in die Planung einbezogen werden und sollen entfernt werden. Der Baukörper der Halle orientiert sich auch in der Gebäudehöhe am Bestand.

Der Hauptzugang in das Hallenbauwerk liegt an der westlichen Gebäudeseite und diesem Hauptzugang ist der Bürgerplatz vorgelagert. Im Eingangsbereich der Halle ist ein Foyer mit Theke geplant und vorgesehen ist zudem in der Halle eine Tribüne als Zuschauerbereich.

Neben dem Bürgerplatz, welcher der Halle westlich vorgelagert ist, sieht das städtebauliche Konzept noch weitere kleine Freiraumbereiche vor, an denen der Aufenthalt an öffentlichen Plätzen möglich ist (z. B der Scheunenvorplatz).

Teil des planerischen Entwurfs sind ebenso die gemäß der Aufgabenstellung des Architektenwettbewerbs vorzusehenden und nördlich und westlich an die Halle angrenzenden optionalen Erweiterungsflächen, die als Platzhalter dienen für die Option

einer Erweiterung der aktuell geplanten Sporthalle hin zu einer Mehrzweckhalle. Dazu sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf ein Baufenster vor, welches diesen Erweiterungsbereich mit einschließt. Darüber hinaus setzt die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche eine Mehrzweckhalle als bauplanungsrechtliche Grundlage für diese Option fest.

Die für die Nutzung der Halle nachzuweisenden öffentlichen Stellplätze werden im zur Objektplanung gehörenden freiraumplanerischen Entwurf mit zwei öffentlichen Parkflächen vor allem im östlichen Teil des Geltungsbereiches ergänzt.

Dem Hauptgebäude der Wintergasse Nr. 49 werden Freiflächen zugeordnet, die klar definiert werden.

1.2.2. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind:

- Ergänzung des zulässigen Nutzungsspektrums der Gemeinbedarfsfläche ausgehend von der rechtskräftigen Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen " durch zusätzlich auch "sportlichen Zwecken dienende Anlagen/Einrichtungen",
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine Mehrzweckhalle,
- die aktive Bestandserhaltung der bestehenden Gebäude bei Begrenzung der flächenmäßigen Ausdehnung auf das derzeitige Ausmaß,
- verkehrliche Erschließung der Halle und Zufahrt zu den dazugehörigen Stellplätzen über die Wintergasse.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 2/20-03-b bewusst lediglich als Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 220 beschlossen. Damit ist sichergestellt, dass im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/20-03-b der alte Bebauungsplan Nr. 220 wieder "auflebt" und somit keine Regelungslücke entsteht.

Da mit der Änderung lediglich die zulässige Grundstücksnutzung und -bebauung neu geregelt wird, die grundlegenden und strukturellen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 220 (z. B. Erschließung) aber nicht angepasst werden, ist ein Rückfallen in den vor-maligen Zustand ohne weiteres möglich und planerisch sinnvoll.

1.2.3. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist im Bestand und auch weiterhin über zwei Zufahrten von der Wintergasse und Parkieranlagen gegeben. Die Anbindung für den Fußverkehr an die Wintergasse bleibt erhalten.

1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Ortskern des Stadtteils Lützelsachsen von Weinheim und wird

- im Süden durch die Wintergasse,
- im Westen durch die an der Hirtengasse befindliche Bebauung,

- im Norden durch die an der Sommergasse und im rückwärtigen Bereich des Mühlbachs befindliche Bebauung einschließlich der ihr zuordenbaren Freibereiche sowie
- im Osten durch die an der Weinheimer Straße befindliche Bebauung

begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/20-03-b hat eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 115, 115/1, 118 und 122 vollständig sowie das Flurstück der Wintergasse mit der Nummer 163 teilweise (siehe Abbildung 1).

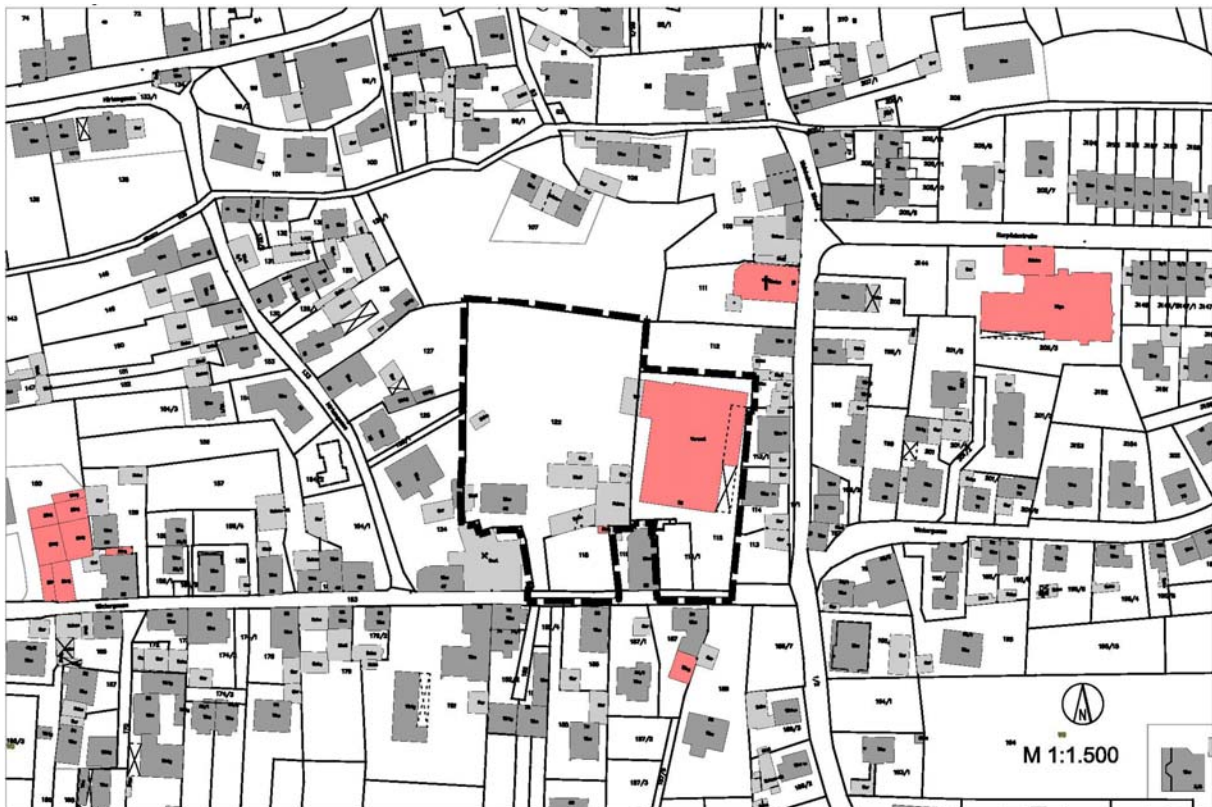


Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

1.4. Bestandsbeschreibung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum der Stadt Weinheim. Es liegen rechtliche Belastungen des Flurstücks Nr. 122 zu Gunsten des Flurstücks 124, außerdem des Flurstücks 118 zu Gunsten des Flurstücks 122, sowie des Flurstücks 116 zu Gunsten des Flurstücks Nr. 115/1 vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits die bestehende Halle und der Festplatz, sowie die dazugehörigen Stellplätze mit Baumpflanzungen, als auch die Bestandsgebäude des denkmalgeschützten ehemaligen Vogtsbauernhofes. Das Hauptgebäude des Vogtsbauernhofes wird im Bestand als Wohngebäude genutzt und nördlich des Wohngebäudes wird eine ausgedehnte Fläche als zum Haus zugeordneter Freiraum genutzt, der sich durch ungepflegten Baum/Grünbewuchs auszeichnet.

2. Verfahren

Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 220 besteht, für den die Nutzung geändert werden soll und das Plangebiet von allen Seiten bereits von Baugebieten umgeben ist, handelt es sich zweifelsfrei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,7 ha groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche fest, innerhalb der nur eine Mehrzweckhalle sowie ein Bürgerplatz zulässig sind. UVP-pflichtige Vorhaben sind ausgeschlossen.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 13a BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten. Um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor

der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (siehe Abbildung 2), legt für das Plangebiet "Siedlungsfläche Wohnen" fest. Die nun vorgesehene Änderung der Zweckbestimmung und des Umgriffs der Gemeinbedarfsfläche steht aufgrund ihrer Kleinräumigkeit (ca. 0,7 ha) dem Regionalplan nicht entgegen.



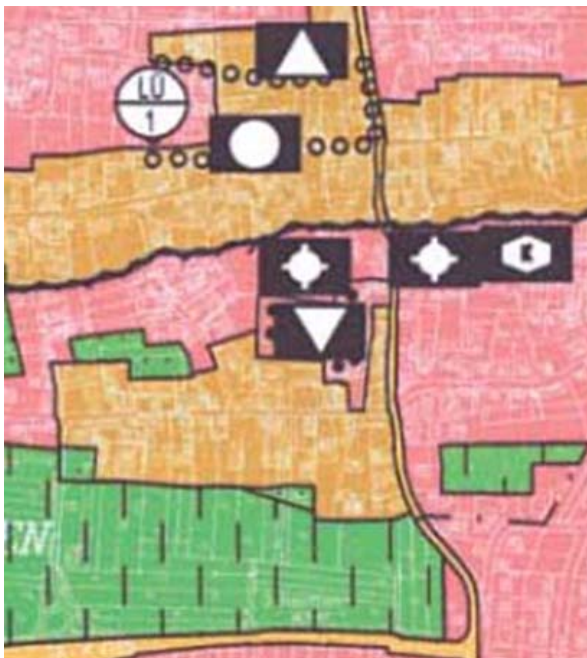
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

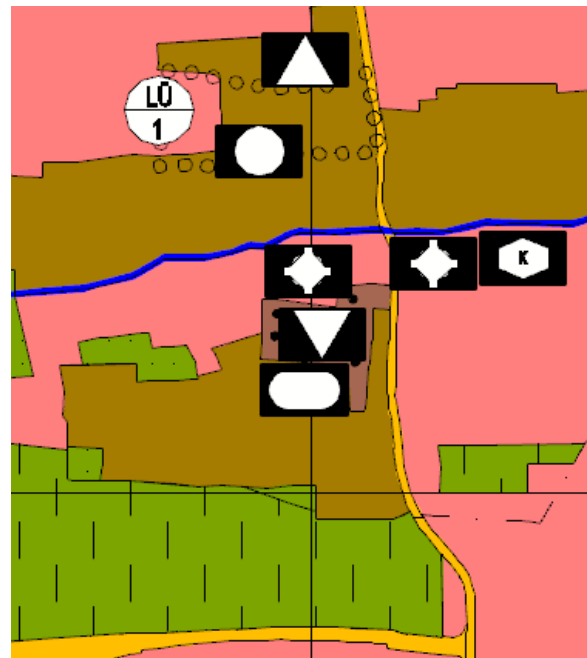
Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim enthält im Bereich des Plangebiets folgende Darstellungen (siehe Abbildung 3):

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Anlage/Einrichtung“,
- gemischte Bauflächen für die Bebauung, die sich an der Ecke Wintergasse/Hirtengasse befindet, sowie für den Bereich der Bebauung, die zwischen Hallengrundstück und Weinheimer Straße vorhanden ist,
- Wohnbaufläche nordwestlich des Plangebiets (nördlich des vorhandenen Fußweges, der die Hirtengasse mit dem Hallengrundstück verbindet) und nordöstlich ab dem Grundstück der evangelischen Kirche).

Da die Bebauungsplanänderung für den größten Teil des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche vorsieht, die sowohl sportlichen als auch kulturellen Zwecken dienen soll, kann diese nicht als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden, da noch die Zweckbestimmung "sportlichen Zwecken dienende Anlagen/Einrichtungen" ergänzt werden soll (siehe Abbildung 3). Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist in Form einer redaktionellen Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.



Bisherige Darstellung (ohne Maßstab)



Neue Darstellung (ohne Maßstab)

Abbildung 3: Zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

3.3. Örtliches Entwicklungskonzept für den Stadtteil Lützelsachsen (1990)

Im Jahr 1990 wurden im Entwicklungskonzept folgende Ziele für den gesamten Stadtteil Lützelsachsen definiert:

- Erhaltung der alten Bausubstanz, Renovierung und Modernisierung

- Aufwertung des alten Ortskerns in Verbindung mit Ausbau und Sanierung von zum Teil 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 Bachlaufs

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht diesen Zielen nicht entgegen und fördert besonders das Ziel der Aufwertung des alten Ortskerns.

3.4. Bebauungsplan Nr. 220 für den Bereich „Lützelsachsen - Mitte“

Für den Geltungsbereich und darüber hinaus gilt der Bebauungsplan Nr. 220 „Lützelsachsen - Mitte“. Dieser setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest (siehe Abbildung 4). Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung trifft der rechtskräftige Bebauungsplan neben der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung sowie der öffentlichen Verkehrsfläche keine weiteren zeichnerischen Festsetzungen, sondern stellt lediglich die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude dar.

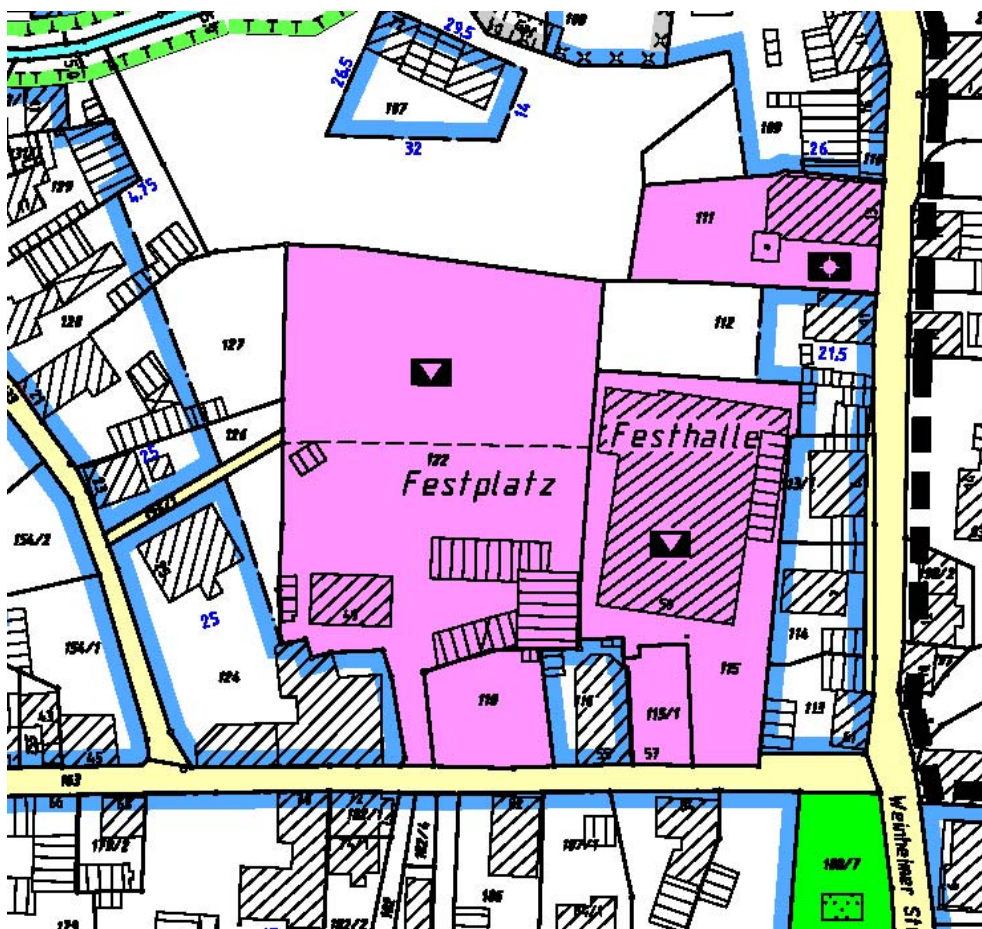


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 220

Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 2/20-03-b geändert. Das heißt, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neueren ersetzt. Die Zweck-

bestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird in die Zweckbestimmung "Mehrzweckhalle und Bürgerplatz" geändert und ermöglicht neben den kulturellen auch sportlichen Zwecken dienende Anlagen/Einrichtungen.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Nr. 2/20-03-b bewusst lediglich als Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 220 beschlossen. Damit ist sichergestellt, dass im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2/20-03-b der alte Bebauungsplan Nr. 220 wieder „auflebt“ und somit keine Regelungslücke entsteht.

Da mit der Änderung lediglich die zulässige Grundstücksnutzung und -bebauung neu geregelt wird, die grundlegenden und strukturellen Inhalte des Plans 220 (z. B. Erschließung) aber nicht angepasst werden, ist ein Rückfallen in den vormaligen Zustand ohne weiteres möglich und planerisch sinnvoll.

Ziel der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 220 war die Lenkung der weitergehenden (städte-)baulichen Entwicklung Lützelsachsens durch die eindeutige Definition und Klarstellung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht umfassend geregelt. Es wurde für Teilbereiche eine GFZ und eine Geschossigkeit festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Für die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des bestehenden Hallenbauwerks wurde zwar die Art der Nutzung festgesetzt, hier wurde aber auch auf die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet, da eine weitergehende bauliche Entwicklung auf dem Areal zum Zeitpunkt der Planaufstellung offenbar nicht absehbar war, sodass sich auf die passive Bestandserhaltung beschränkt wurde.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt eine Konkretisierung der Rahmenbedingungen innerhalb des Geltungsbereichs, beziehungsweise für den Bereich des geplanten Hallenneubaus und des Bürgerplatzes. Dabei wird das planerische Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 220 nicht in Frage gestellt, sondern lediglich konkretisiert.

4. Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet sind bereits Anlagen zulässig und vorhanden, die dem Gemeinbedarf dienen und mehrheitlich für sportliche Zwecke als auch für Veranstaltungen genutzt werden. Mit der Bebauungsplanänderung Nr. 2/20-03-b werden die bestehenden Baurechte konkretisiert und geringfügig ergänzt. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 220 ist im Plangebiet die Nutzung des Hallengebäudes und des Festplatzes zulässig. An der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird festgehalten. Die vorhandene Halle sowie einzelne rückwärtige Nebengebäude sollen abgerissen werden, aber die denkmalgeschützten Bestandsgebäude bleiben erhalten. Ebenso sind im Bestand Zufahrten und Stellplätze vorhanden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in ihrer Lage nicht verändert und ergänzt werden sollen. Der Bürgerplatz soll grundsätzlich nicht befahrbar sein. Das äußere Erschließungssystem ist auf die vorgesehene Belastung bereits ausgelegt.

Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung:

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung durchgeführt, da generell bei der Planung von Maßnahmen und Projekten das spezielle Artenschutzrecht für die unter besonderen und strengen Schutz gestellten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG zu beachten ist. Neben den floristischen Erhebungen wurde das Vorkommen von Vögeln und weiteren relevanten Artengruppen untersucht. Dieses Gutachten gibt folgende Hinweise, die ausnahmslos die Bauausführung betreffen und welche einzuhalten sind, damit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden:

- notwendige Rodungen der Gehölz- und Gebüschbestände dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, oder es muss vorher sichergestellt sein, dass die Bruten alle beendet sind.
- Ein Abriss der Gebäude sollte auch im Hinblick auf Vogelbruten in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen, in der Fledermäuse bzw. Vogelbruten in dem Gebäudebestand nicht zu erwarten sind. [Hinweis von der Unteren Naturschutzbehörde: Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind auf Ausführungsebene zu beachten. Abrissarbeiten an den Gebäuden und Fällung von Bäumen mit Quartiersmöglichkeiten sind erst ab Anfang November zulässig, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Die Bäume ohne Quartiermöglichkeiten können ab Oktober gerodet werden.]
- Beim Neubau der Sporthalle sollten künstliche Nisthilfen für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling eingeplant werden. Weiterhin sollte der Einbau von speziellen Kästen für Fledermäuse vorgenommen werden.
- Bei der Planung und Gestaltung der Außenanlagen sollten möglichst die bestehenden alten Bäume zum Erhalt der Brutplätze mit einbezogen werden und Neupflanzungen möglichst mit einheimischen Pflanzen erfolgen.
- Für die spätere Beleuchtung des Grundstücks sollte auf Vorhabensebene ein Konzept erstellt werden, das die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren berücksichtigt. Die Lichtquellen dürfen nicht zu einer Lockfalle z. B. für Käfer oder Schmetterlinge (insektenfreundliche Beleuchtung) werden. Dazu gehört unter anderem, dass z. B. eine Abstrahlung nach oben möglichst verhindert wird.

Zu der in der Maßnahmenliste aus artenschutzrechtlichen Gründen enthaltenen Empfehlung zum möglichen Erhalt der im Eingriffsgebiet befindlichen alten Bäume ist anzumerken, dass der Bebauungsplan Nr. 2/20-03-b keine Festsetzungen zum Erhalt/Anpflanzen einzelner Baumstandorte trifft. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 220 enthält keine derartigen Festsetzungen. Aufgrund dieser bestehenden Rechtslage ist ein Eingriff in die bestehenden Baumstandorte bereits zum jetzigen Zeitpunkt möglich, allerdings natürlich nur unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz. Analog der geltenden Rechtslage des einfachen Bebauungsplanes sollen nur die zwingend erforderlichen Festsetzungen Gegenstand der Bebauungsplanänderung Nr. 2/20-03-b sein.

Fachgutachten Schallschutz:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Prognose für die zu erwartenden Emissionen der Sporthallennutzung (Sportlärm) in Verbindung mit den Emissionen der Veranstaltungen (Freizeitlärm) und den dazugehörigen Bewegungen auf den öffentlichen Stellplätzen erstellt und bewertet. Es wurden die Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude mit den bestehenden Nutzungen auf Grundlage des dem Gutachter vorliegenden städtebaulichen Konzeptes beurteilt sowie ein maximal mögliches Betriebskonzept unter akustischen Gesichtspunkten aufgezeigt.

Für folgende Szenarien wurden die Emissionen auf die umliegende Bebauung untersucht: Sporttraining werktags, Turniere sonntags, Veranstaltungen tagsüber und nachts. Das Gutachten sieht Lärmschutzmaßnahmen vor, die nicht durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen sondern nur im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden können. Es bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baugrund- und Gründungsgutachten:

Im Rahmen der weiteren vorbereitenden Untersuchungen zum Hallenneubau wurde auch ein Baugrund- und Gründungsgutachten für den Hallenneubau erstellt, welches Hinweise auf vorhandene Bodenbelastungen nördlich des Flurstücks 118/1 enthält – diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben dem Hallenneubau die dazugehörigen Stellplätze, als auch die bestehenden Kulturdenkmale und weitere neuzugestaltende Freianlagen. Der Umgriff der ursprünglichen Fläche für Gemeinbedarf, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 220 festgesetzt ist, bleibt grundlegend erhalten.

Durch die Zweckbestimmung Mehrzweckhalle (unter Einbeziehung der späteren Erweiterungsoption) und Bürgerplatz wird die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" hinreichend inhaltlich konkretisiert. Kulturelle Veranstaltungen des örtlichen Brauchtums in der Halle sind der primären Zweckbestimmung Sport untergeordnet. Daher findet diese Nutzung im Titel der Zweckbestimmung keine explizite Erwähnung, sie ergibt sich aber aus der textlichen Festsetzung zur Gemeinbedarfsfläche.

Die Fläche für Gemeinbedarf dient in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben und ist einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich. Privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt hinter dem Dienst an der Allgemeinheit zurück, da die Flächen überwiegend durch gemeinnützige Vereine genutzt werden sollen. Die Flächen erfüllen damit die Anforderungen an Gemeinbedarfsflächen.

Eine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan muss bezüglich der Zweckbestimmung vorgenommen werden, da die geplanten Anlagen nicht unter dem Begriff kultureller Gebäude und Einrichtungen gefasst werden können, sondern die zukünftige inhaltliche Ausrichtung der Gemeinbedarfsflächen beinhaltet die beiden Zwecke der sportlichen und der kulturellen Nutzung - so sollen neben der Sportnutzung aber gemäß der zu ändernden Zweckbestimmung zusätzlich auch kulturelle Nutzungen zur Pflege des örtlichen Brauchtums ermöglicht werden. Deshalb sind beide Zweckbestimmungen festzusetzen.

Flächen ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung:

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 220 soll für das bestehende Wohnhaus der Wintergasse Nr. 49 (Flst. Nr. 122) mit dem westlich gelegenen Nebengebäude und seinen umgebenden Freiflächen die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche zurückgenommen werden, denn hier befindet sich aktuell keine Gemeinbedarfsnutzung, sondern eine Wohnnutzung. Gleichzeitig wird für diesen Bereich keine abweichende Art der baulichen Nutzung festgesetzt (wie zum Beispiel Allgemeines Wohngebiet), sodass die Art der baulichen Nutzung analog dem bestehenden, einfachen Bebauungsplan Nr. 220 Entwicklungsoffenheit gemäß § 34 BauGB besteht. Das heißt, dass hier sowohl eine Wohnnutzung fortgesetzt werden kann, als auch eine Gemeinbedarfsnutzung platziert werden kann, denn beides lässt sich aus der näheren räumlichen Umgebung heraus ableiten.

Mit den umgebenden Freiflächen wird der Wohnnutzung im Gebäude der Wintergasse Nr. 49 erstmals ein definierter Freiraum zugewiesen, der sich nun nördlich, westlich und südlich des Hauses bildet. Im Norden weist dieser Geländestreifen eine Abstandstiefe von 6,00 m zur anschließenden öffentlichen Gemeinbedarfsfläche auf und bietet damit genügend Raum für die Nutzung als Freibereich. Im Bestand wurde auch bereits die nördliche Seite als Gartenfläche verwendet und der südliche Bereich ist offen gestaltet.

5.1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) umgrenzen. Die Baugrenzen beinhalten die Möglichkeit für eine optionale Erweiterung des Hallengebäudes.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird, den Zielen dieses Bebauungsplans entsprechend, die angestrebte Anordnung der Gebäude und deren Ausdehnung eindeutig bestimmt und gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Klarstellung erreicht, mit der die bereits vorhandenen Baurechte (gemäß § 34 BauGB) eindeutig geregelt werden.

Die Baugrenzen werden auf der östlichen Seite direkt an der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Nr. 113/1 und 114 festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, dass insbesondere unterirdische Gebäudeteile des Hallenneubaus bis an die festgesetzten Grenzen heranreichen können. Bei oberirdischen Gebäuden sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu beachten.

Die Festsetzung ermöglicht im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen ein weitestgehendes Heranrücken der Halle an die Nachbargrundstücke. Dies ist erforderlich, um die Gesamtanlage der Halle mit dem westlich anschließenden Bürgerplatz in die bestehende gesamtäumliche Situation einfügen zu können. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird aber gegenüber der Bestandssituation nicht näher an die vorhandene Wohnbebauung herangerückt und daher ist der geplante Abstand, der ohnehin alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt, gerechtfertigt.

Weiterhin schließt das Baufenster, wie in der Planzeichnung ersichtlich, direkt an die nördliche und östliche Fassade des bestehenden und zu erhaltenden Scheunengebäudes. Hier gelten ebenfalls die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu den Abstandsflächen. Die Festsetzung gewährt die für die exakte Positionierung des Hallenneubaus erforderlichen Spielräume.

Insgesamt ist das Baufenster bewusst größer gewählt als der Umgriff des Hallenneubäudes gemäß der im Aufstellungsverfahren vorliegenden Entwurfsplanung. Damit werden Spielräume für evtl. im Zuge der Umsetzung erfolgende Umplanungen sowie für perspektivisch eventuell erforderliche Anbauten geschaffen.

Die Bestandssituation zeichnet sich sogar durch einen geringeren Abstand der vorhandenen Halle mit ihrer Nord-Süd-Ausrichtung zur nördlichen und zur östlichen Nachbargrenze aus, so dass sich für die direkten Angrenzer keine Verschlechterungen hinsichtlich des Gebäudeabstandes ergeben und die nachbarrechtlichen Belange nicht über das bereits bestehende Maß beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden ebenso Baugrenzen für die bestehenden Kulturdenkmale festgesetzt, damit die bestehenden Baurechte klarer formuliert sind.

5.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

In der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung ist eine maximal zulässige Grundfläche in Höhe von 2.900 qm festgesetzt, was der möglichen überbaubaren Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen entspricht. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde bewusst ein absoluter Größenwert festgesetzt als höchstzulässiger Rahmen von baulicher Nutzbarkeit, damit die Größenordnung des geplanten Hallengebäudes städtebaulich verträglich und präzise geregelt ist. Die Grundfläche mit maximal 2.900 qm bezieht sowohl die oberirdischen als auch die unterirdischen Gebäudeteile sowie die potenziellen Erweiterungsflächen ein und die Größenordnung ist so gewählt, dass auch langfristig den heutigen und künftigen Anforderungen an eine Hallennutzung mit allen erforderlichen baulichen Anlagen entsprochen werden kann.

Im Bestand sind bereits ca. 1.800 qm durch das Hallengebäude und Nebengebäude überbaut, so dass im Falle der größtmöglichen Ausnutzung der Grundfläche eine zusätzliche Fläche von ca. 1.100 qm überbaut werden könnte (ohne Berücksichtigung der bereits versiegelten Platz-/Wegeflächen im Bestand).

Durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) wird ein städtebaulich verträgliches Volumen der baulichen Anlagen definiert. Mit dieser Festsetzung wird eine zu starke bauliche Verdichtung vermieden und zudem Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gesichert, die von Bebauung freizuhalten sind.

Zur eindeutigen Bestimmung der Lage der maximal zulässigen Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist zusätzlich eine Abgrenzung zum Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung zeichnerisch festgesetzt. Durch diese entlang der westlichen und südlichen Baugrenze verlaufenden Abgrenzung wird ein nordöstlicher Bereich in seiner Lage klar definiert und somit festgesetzt, dass der nordöstliche Gebietsteil für eine Bebauung mit einer maximalen Grundfläche von 2.900 qm vorgesehen ist und der südwestliche Gebietsteil davon ausgenommen ist.

5.1.4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die BauNVO lässt für sämtliche Baugebiete die Errichtung von Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu. Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO, sodass diese Regelung hier ohne explizite Festsetzung nicht greift. Die Zulassung von Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen ist bei größeren Gebieten aber durchaus sinnvoll und erforderlich, um den üblicherweise auftretenden funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Nebenanlagen sind generell den Hauptanlagen in Größe und Funktion untergeordnet und daher nicht geeignet, den grundlegenden städtebaulichen Zielen entgegen zu laufen, weswegen der Gesetzgeber für alle Baugebiete eine allgemeine Zulässigkeit begründet hat. Es spricht daher nichts dagegen, die Regelungen des § 14 BauNVO auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zur Anwendung zu bringen.

5.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der westlichen Zufahrt von der Wintergasse hin zum Hauptzugang der Halle wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche festgesetzt, um sicherzustellen, dass das heute mit der Wohnnutzung belegte Haus in der Wintergasse Nr. 49 (Flst. Nr. 122) von der Wintergasse aus wie im Bestand zugänglich und anfahrbar bleibt. Durch die Festsetzung dieser Fläche wird eine gesicherte Erschließung des Hauptgebäudes der Wintergasse Nr. 49 gewährleistet.

Die Erschließung dieses Gebäudes soll nur bis zum südlichen Grundstücksteil ermöglicht werden – daher ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch nur bis zur südlichen Gebäudekante des Hauses Nr. 49 festgesetzt. Die Unterbringung von Stellplätzen im Bereich nördlich des Hauses Nr. 49 soll verhindert werden um das Freiraumkonzept des Hallenneubaus vollständig umsetzen zu können und Störungen im Bereich des Bürgerplatzes durch PKW-Verkehr weitestgehend zu vermeiden.

5.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1.6.1 Flächenbefestigungen

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Durch die Festsetzung wird dem Aufheizen der Flächen im Sommer, der Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und dem schnellen Abfluss des Niederschlagswassers entgegengewirkt. Daher sind die befestigten Flächen sowie Stellplätze, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, bis zu einem maximalen Abflussbeiwert von 0,6 versickerungsfähig auszuführen (was zum Beispiel einem Belag aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fugen oder einem versickerungsfähigen Platten- oder Pflasterbelag entspricht). Der gewählte Abflussbeiwert entspricht der vorgesehenen Nutzung in Form einer relativ intensiv genutzten öffentlichen Stellplatzanlage.

5.1.6.2 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist für den Hallenneubau vorgesehen, um mikroklimatische Effekte zu erzielen sowie den Regenwasserabfluss zu drosseln. Durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung trägt die Dachbegrünung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Die Verdunstung wird begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswasser wird aufgrund der erfolgenden Verdunstung um ca. 40 % reduziert.

Die Festsetzung beschränkt sich auf Gebäude mit maximal 25 Grad Dachneigung, weil die Festsetzung nur für den Hallenneubau gelten soll und nicht für die bestehenden Gebäude des Vogtsbauernhofes.

5.1.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die unbebauten Flächen innerhalb des Baufensters des geplanten Hallengebäudes sind vollständig und dauerhaft zu begrünen. Es ist eine Überdeckung der unterirdischen Bauteile mit einer Erdschicht in der Stärke von mindestens 0,5 m herzustellen, sofern die unterirdischen Bauteile nicht durch Funktionswege und -flächen überdeckt sind. Die Festsetzung gilt daher für alle gemäß Planung gärtnerisch anzulegenden Flächen und mit der Angabe des Bodenaufbaus soll eine fachgerechte Bepflanzung in entsprechender Qualität erzielt werden.

Mit dieser Maßnahme wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Grundstücks verbessert und die Erdüberdeckung dient als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe. Weiterhin ist die Erdüberdeckung die Voraussetzung für eine Begrünung auch mit Gehölzen und für die gärtnerische Anlage der Freiflächen.

5.2. Begründung der nachrichtlichen Übernahmen

5.2.1. Als Kulturdenkmale geschützte Gebäude(teile)

Bei der nachrichtlichen Übernahme des historischen Ortsetzers Lützelsachsens handelt es sich um einen Prüffall gemäß § 2 DSchG. In Verbindung mit dem innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Anwesens in der Wintergasse Nr. 49 ist vermehrt mit archäologischen Funden zu rechnen. Das Anwesen in der Wintergasse Nr. 49 steht als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung unter Denkmalschutz. Es besteht aus einem Wohnhaus, welches sich auch zum Zeitpunkt der Planänderung in Wohnnutzung befindet und den dazugehörigen Nebengebäuden (mehrere Schuppen bzw. Scheunengebäude, von denen bei einem lediglich der Keller denkmalgeschützt ist).

In Vorbereitung des Architektenwettbewerbs wurde mit der zuständigen oberen Denkmalschutzbehörde bereits abgestimmt welche Nebengebäude zu erhalten sind und auf welche im Rahmen der Neuplanung verzichtet werden kann, da sie zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt wurden und ohne Denkmalwert sind (siehe Abbildung 6). Hinsichtlich des Wohnhauses ist anzumerken, dass der kleine Fachwerkbau hinter dem Hauptgebäude ebenfalls zum Denkmalstand hinzuzurechnen ist.



Abbildung 5: Kartenausschnitt "Wettbewerbsgrundstück" aus den Auslobungsunterlagen zum Architektenwettbewerb (BÄUMLE Architekten/Stadtplaner, Darmstadt)

Denkmäler nach Landesrecht sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Damit sollen die Zusammenhänge zu anderen Regelungen vermittelt werden, die für den Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sind. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine eigenständige Rechtswirkung.

6. Verzeichnis der Gutachten

Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt (September 2015): "Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung von Flora und Fauna für den Bebauungsplan "Halle Lützelsachsen an der Wintergasse" Stadt Weinheim"

Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik (September 2015): "Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Halle Lützelsachsen an der Wintergasse" Stadt Weinheim"

Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH (August 2015): "Neubau einer Sporthalle in Lützelsachsen, Wintergasse 59. Baugrund- und Gründungsgutachten"