

Der Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim

3. März 1978

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und § 118 HBO)
zum Bebauungsplan ~~47/5~~ - Tennis- und Kegelanlage - im
Gewann "Die Ratsäcker" Flur 23

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende
schriftliche Festsetzungen getroffen:

1. Stellplätze sowie ihre Zufahrten § 9 (14) BBauG
Stellplätze dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen
oder soweit möglich innerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen errichtet werden.
2. Verkehrsflächen und deren Höhenlage § 9 (1) 11 BBauG.
Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen werden durch
Angaben der Straßenfachplanung - Stadtbauamt/Tiefbau -
festgelegt.
3. Flächen für Hochwasserschutzanlagen § 9 (1) 16 BBauG.
Die genaue Größe und Lage des Regenwasser-Rückhaltebeckens
werden durch Angaben der maßgebenden Fachplanung festgelegt.
4. Flächen für Anschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 17 BBauG.
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen
Böschungen und Abgrabungen sind auf den jeweiligen Grund-
stücken entschädigungslos zu dulden. Die Böschungen sind in
einem Neigungsverhältnis 1:2 anzulegen.
5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten
sind § 9 (1) 21 BBauG.
Über die Grundstücksparzelle 47/5 - Teil (Parkplätze, Tennis-
halle) wird ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
Das Fahrrecht dient der Zufahrtssicherung zur Pflege der an
die Tennishalle östlich anschließende Grünfläche.
Das Leitungsrecht dient der Sicherung evtl. notwendig werden-
der Entwässerungsmaßnahmen im Grünbereich (Gehwege).
Das Ausmaß der Flächenbelastung für das Leitungsrecht ergibt
sich aus der erforderlichen Arbeitsbreite für den Leitungs-
grabenbau (Arbeitsbreite und Lagerflächen für den Aushub).

6. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25 BBauG.
Die nicht überbaubaren und nicht für den Verkehr genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Hierzu gehört auch das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern entsprechend dem in der Zeichnung festgelegten Pflanzgebot.
7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen
§ 118 (1) 1 HBO.
 - 7.1. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Dachflächenfenster, Dachaufsätze und Einschnitte zur Gliederung der großen Dachflächen sind erlaubt.
Die Rahmen und Einsätze der Dachflächenfenster sind der Dachdeckung farblich anzupassen.
 - 7.2. Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorzunehmen.

Genehmigungsvermerk:

28.5. - 28.6.

A. Überführung X

Stadtbauamt

Heppenheim, den 3. 3. 1978
600-K8/he

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan
"Tennishalle u. Kegelanlage" in Heppenheim
Gewann: "Die Ratsäcker" Flur 23

Im Gewinn Ratsäcker befindet sich ein Teil des geplanten Grünzuges, der im westlichen Stadtbereich, vom Bruchsee im Süden bis zur Stadtgrenze im Norden in unterschiedlicher Breite angelegt werden soll.

An den breiten Stellen dieses Grünbereichs bietet es sich an, Sport- und Freizeitanlagen zu integrieren, was in den "Stadtwiesen" mit der Einrichtung der Reitanlage und Tennisplätze bereits vollzogen wurde.

Mit einbezogen in den Planungsbereich ist eines der beiden am Tiergartengraben anzulegenden Regenrückhaltebecken.
Es handelt sich hierbei um das Becken, das ursprünglich auf der nördlichen Grabenseite in den "Stadtwiesen" errichtet werden sollte, das jedoch wegen der dort zwischenzeitlich eingerichteten Tennisplätze nicht mehr sinnvoll verwirklicht werden kann.

Erfordernisse der Planaufstellung:

Die Stadt Heppenheim hat in den vergangenen Jahren zielbewußt den Ausbau von Sportanlagen betrieben und sich im städtischen Sportentwicklungsplan für die Einrichtung weiterer Anlagen festgelegt.

Nicht einbezogen in das städtische Programm ist die Errichtung der hier vorliegenden Tennis- und Kegelanlage.

Nachdem in Heppenheim jedoch allgem. Interesse und Bedarf an einer solchen Anlage festzustellen ist, bemüht sich derzeit ein Bauträger, diese Einrichtung auf privater Basis zu erstellen und zu betreiben.

Im Hinblick auf eine Wohn- und Freizeitwertsteigerung für das Gesamtstadtgebiet hat sich der Magistrat bereiterklärt, einen Teil des städt. Grundstückes Flur 23 Nr. 47/5 im Erbbaurecht zur Verfügung zu stellen.

Um eine geordnete bauliche Entwicklung in dem hier betreffenden Gebiet sicherzustellen und eine willkürliche spätere Nutzungsänderung der baulichen Anlagen für nicht sportliche Zwecke zu verhindern, wird es als notwendig erachtet, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Das Grundstück liegt im 1970 genehmigten Flächennutzungsplan in der als Grünzone ausgewiesenen Fläche östlich des toom-Marktes und ist von der Tiergartenstraße über eine Anliegerstraße erschlossen. Da ursprünglich in diesem Bereich keine sportlichen Einrichtungen vorgesehen waren, ging diesem Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren voraus.

Bestehende Rechtsverhältnisse:

Im hier anstehenden Bauleitplanverfahren ist der Geltungsbereich über den eigentlichen Sportbereich hinaus ausgedehnt, um gleichzeitig die Ausweisung der neuerdings notwendig gewordenen Anliegerstraße für den toom-Markt vornehmen zu können.

Mit dem Ausbau der Tiergartenstraße wurde im Hinblick auf eine zügige und verkehrsgerechte Verkehrsabwicklung von seiten des Straßenbauamtes die Schließung der bisherigen toom-Ausfahrt verlangt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im wesentlichen über städtisches Gelände und bezieht im Westen einen Teil des seit 1972 rechtskräftigen Sondergebietes, sowie im Süden ein schmales privates Grundstück ein, das lt. Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist.

Planerische, städtebauliche Absichten:

Sowohl die Tennisanlage wie auch die Kegelbahnen führen aus ihrer Funktion heraus zu großen Gebäuden.

Eine Baukörpergliederung soll jedoch erreicht werden durch Versatz der beiden Einrichtungen, wobei die in der südöstlichen inneren Gebäudeecke platzierte Gaststätte hierdurch wie auch durch die Orientierung zum anschließenden Grünbereich eine räumliche Bereicherung erfährt.

Die Errichtung des ausgewiesenen Regenwasser-Rückhaltebeckens ist nach den Erfahrungen vergangener Jahre als Vorsorgemaßnahme zu werten.

Aus dieser Sicht ist es unvertretbar, eine Fläche von ca. 2.000 qm ungenutzt, jedoch mit nicht geringem Pflegeaufwand brach liegen zu lassen.

Es ist daher beabsichtigt, die in den erforderlichen Abmessungen übereinstimmende Einrichtung eines Rollschuh- und Eislaufplatzes hier vorzunehmen.

Sollte wider Erwarten einmal die Anlage durch kurzzeitige Regenhochwasser überfluten, ist die anschließende notwendige Reinigung durch die Feuerwehr bzw. öffentliche Betriebe vorgesehen und vertretbar.

Bauliche Anlagen (Umkleiden, WC-Anlagen u.a.) werden im gefährdeten Bereich nicht angeordnet.

Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude wird einem größeren Grünbereich zugeordnet.

Die Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzung wird daher sinnvoll durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche und Eintragung der Firsthöhe festgelegt.

Bodenordnung

Da der überwiegende Grundstücksanteil im Besitz der Stadt ist, werden bodenordnende Maßnahmen nicht als notwendig erachtet.

Der für die Verbrauchermarkt-Erschließungsstraße erforderliche Erwerb privater Fläche von ca. 60 qm zur Zeit landwirtschaftlich genutzter Fläche, wird auf dem Wege von Kaufverhandlungen durchgeführt.

Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Neueinrichtung der Erschließungsstraße betragen ca. 220.000,-- DM.

Eine Kostenverteilung auf die Anlieger kann nicht erfolgen, da

- a) diese Straße eine Ersatzmaßnahme für die zu schließende toom-Markt Zu- und Ausfahrt von der Tiergartenstraße ist,

- b) für das östlich vom toom-Markt liegende Sondergebiet keine Erschließungsvorteile entstehen, da die dortige Einrichtung durch eigene umführende Straßen bereits voll erschlossen ist.

Ver- und Entsorgung
Energieversorgung

Die Wasser- und Abwasser - Ver- und Entsorgung ist gesichert.

In der südlichen Kurve der Straße zwischen dem Sondergebiet und der Tennishalle endet derzeit die Schmutzwasserleitung aus der Tiergartenstraße kommend. Diese wird bis zum geplanten Gebäudeanschluß in \emptyset 250 mm weitergeführt.

Der Anschluß an die Kanalisation erfolgt über eine Schmutzwasserhebeanlage.

Das Regenwasser wird zum Tiergartengraben abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist durch die in der Straße zwischen Bau- und toom-Markt verlegten Leitung gesichert.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wird entsprechend der gesetzlichen Grundlage im zweigestuften Verfahren nach § 2a (2) und § 2a (6) durchgeführt.



(K u n z)
Bürgermeister