

Stadtbauamt
- Hochbau -

Heppenheim, den 01.02.1984
600-Schr./he

Schriftliche Festsetzungen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 für die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Landratsamtes; neue Nutzung: Alten- und Pflegeheim, sowie Schulsporthalle in Heppenheim (Flur 50, Parzellen-Nr. 56/2, 56/3, 60/1, 58, 61/1, 63/1, 64/1, 71/5, 71/6, 71/7, 72/1 und 73/1)

1. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG).

- 1.1. Die im Bebauungsplan für das Alten- und Pflegeheim angegebenen Gebäudehöhen (III + D) beziehen sich auf die angrenzenden Straßen (Kolpingstraße) sowie bei den zurückliegenden Gebäuden und Gebäudeteilen auf das vorhandene Gelände.
- 1.2. Bei der Schulsporthalle ist die Aufschüttung des Sporthallenflachdachs mit Erdreich so anzulegen, daß eine Überdeckung der östlichen privaten Grundstücke nicht erforderlich wird.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BBauG).

- 2.1. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 118 HBO).

- 3.1. Die Sporthalle und die Nebenräume sind mit Falchdächern zu versehen und mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.
- 3.2. Die Dachflächen des Gymnastikbereiches sind in der Neigung zwischen 35 und 50° auszubilden.

4. Gestaltung der Außenanlagen (§ 9 (1) 15 BBauG).

- 4.1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die generelle Bebaubarkeit des Grundstücks geregelt. Ein differenziertes Pflanzgebot ist deshalb noch nicht festzulegen. Die Gestaltung der Außenanlagen ist in einem Begrünungsplan zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Genehmigungsvermerk:



Genehmigt

mit Vfg. vom 20. NOV. 1984

Az. VI/3-61 d 04/01

Darmstadt, den 20. NOV. 1984

Der Regierungspräsident

Auftrags:

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 09.02.1984
600-Schr./he

B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, in welchem statt der ursprünglich beabsichtigten Erweiterung des Landratsamtes nun die neuen Nutzungen

1. Alten- und Pflegeheim
 2. Schulsporthalle
- ausgewiesen werden sollen.

. Flur 50, Parzellennummern 56/2, 56/3, 60/1, 58, 61/1, 63/1,
64/1, 71/5, 71/6, 71/7, 72/1, 73/1

Erfordernis der Planänderung:

Im Oktober 1979 wurde der o.a. Bebauungsplan genehmigt, der im Bereich des ehemaligen städtischen Krankenhauses die Erweiterung des Landratsamtes vorsah.
In der Zwischenzeit hat der Kreisausschuß des Kreises Bergstraße einen Architektenwettbewerb durchgeführt, in welchem auch der frühere Standort am Graben mit einbezogen wurde.

Hierbei kam man zu dem Ergebnis, die Erweiterung des Landratsamtes zwischen dem "Graben" und der Wilhelmstraße vorzunehmen, wodurch der ehemalige Krankenhausbereich für die Einrichtung eines Alten- und Pflegeheimes zur Verfügung stand, die zwischenzeitlich auch bereits dort verwirklicht wurde.

Gleichzeitig steht das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich befindende kreiseigene Grundstück an der Ecke Merianstraße - Laudenbacher Tor nun für die Errichtung der Schulsporthalle zur Martin-Buber-Schule zur Verfügung, auf der zu früherer Zeit bereits eine Sporthalle geplant war und auch die Baugenehmigung damals schon vorlag.

Zur Verwirklichung dieser Maßnahme wird jedoch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nachdem die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche beibehalten wird und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sowie außerdem im Bereich der Schulsporthalle das künftige Gebäude in der Ausdehnung und Höhenentwicklung gegenüber der vorhergehenden Planung wesentlich reduziert wird und damit für die benachbarten Anlieger die Nutzungsänderung von unerheblicher Bedeutung ist, kann eine vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BBauG durchgeführt werden, indem die Zustimmung der benachbarten Grundstückseigentümer eingeholt wird.

Planerische Absichten:

In dem vom "Kreis Bergstraße" durchgeführten Architektenwettbewerb, wurde auch zur städtebaulichen Konzeption der Sporthalle eine Aussage gemacht, die zwischenzeitlich der Objektvorplanung zugrunde gelegt wurde.

Im Gegensatz zur früheren Planung, die einen ca. 10 m hohen Baukörper am "Laudenbacher Tor" vorsah, soll das Gebäude nun so in die vorhandene Topographie eingefügt werden, daß das mit Erdreich zu

überdeckende Hallendach etwa in der Höhe der bergseits angrenzenden Grundstücke liegen wird.

Durch die vorgelagerten niedrigeren Nebenräume tritt zum einen entlang der Straße "Am Laudenbacher Tor" eine geringere Gebäudehöhe in Erscheinung, wodurch eine Höhenanpassung an die im nördlichen Bereich vorhandene Natursteinmauer möglich wird, zum andern kann dadurch die dahinter liegende Halle von der Westseite belichtet werden.

Der außer der 18 x 36 m großen Sporthalle vorzusehende Gymnastikraum ist in den Abmessungen ca. 12 x 12 m unmittelbar an der Grundstücksgrenze an der Straße "Am Laudenbacher Tor" angeordnet und mit einem Zeltdach in der Art der östlich liegenden Wohngebäude versehen.

Durch das Einfügen der Halle in das ansteigende Gelände und Überdeckung mit Erdreich steht nur die Westseite für die Belichtung zur Verfügung, so daß für die östlich angrenzenden Bewohner auch keine Beeinträchtigungen aus der Sporthalle möglich sind.

Wasser- und Abwasser:

In der Straße "Am Laudenbacher Tor" sind die erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen in ausreichendem Querschnitt vorhanden und die Anschlußmöglichkeiten gegeben.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das zur Errichtung der Sporthalle erforderliche Gelände sich im Besitz des "Kreises Bergstraße" befindet und das für das Alten- und Pflegeheim notwendige Gelände städtisches Eigentum ist.

Mit in den Geltungsbereich einbezogen sind zwar nach wie vor die privaten Grundstücke Nr. 63/1 und 61/1 an der Kolpingstraße, die jedoch nur bei einer Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes evtl. benötigt und dann durch Ankauf erworben werden.



(K u n z)
Bürgermeister