



# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 121 und  
zur Erhaltungssatzung für den  
Bereich**

**"Lützelsachsener Straße-Nord"**

**11.08.2005**

---

# **A Bebauungsplan Nr. 121 für den Bereich „Lützelsachsener Straße-Nord“**

## **1. Rahmenbedingungen**

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

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung setzen durch ihren Villengebietscharakter Maßstäbe für die städtebauliche Gestaltung von Baugebieten gehobener Prägung. Nicht zuletzt kommt ihm mitbestimmender Einfluss auf das Image Weinheims als Wohnstandort zu.

Gerade der nördliche Teil der Lützelsachsener Straße hat auch als historischer Stadteingang von Süden eine besondere Bedeutung. Die gestalterisch hochwertige räumliche Fassung des Straßenraums der Lützelsachsener Straße durch die straßenbegleitenden Natursteinmauern ist stadtbildprägend. Auf sie und nicht zuletzt auf die großzügige Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern hohen Standards ist der herausgehobene Wert des Stadtbildes zurückzuführen. Dieses Stadtbild soll erhalten bleiben.

Auf Grund der Änderung von Eigentumsverhältnissen (durch Erbfolge oder Veräußerungen) müssen Eingriffe in die vorhandenen Bausubstanz sowie unmaßstäbliche Nutzungserweiterungen befürchtet werden. Mit der Einführung des Geschosswohnungsbaus und der Verdichtung durch Grundstücksteilungen und Neubebauungen stünde in diesem Bereich mittel- bis langfristig ein durchgreifender Wandel in Gestaltung und Nutzung dieses Wohngebiets zu befürchten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Erhaltungssatzung soll deshalb der villenartige Charakter des Wohngebiets um die nördliche Lützelsachsener Straße, besonders auch die stadtbildprägenden Natursteinmauern, gesichert werden. Es wird angestrebt, durch diesen Bebauungsplan die Nutzungsdichte durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude sowie durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße zu regeln.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt, am Westhang des Wüstberges. Es schließt sich direkt südlich an den Schlosspark an.

Die Lützelsachsener Straße liegt auf einer Höhe von etwa 156 m üNN (an der Einmündung des Hilsenkopfweges), die Weinbergstraße etwa 10 m höher, die Mozartstraße ungefähr 15 m tiefer.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt durch die Prankelstraße und die Geiersbergstraße im Norden, die Weinbergstraße im Osten, die Huegelstraße und die Schubertstraße im Süden sowie die Mozartstraße im Westen. Nicht im räumlichen Geltungsbereich liegt der so genannte Weinberg an der Einmündung der Mozartstraße in die Prankelstraße. Dieses Gebiet ist nach § 35 BauGB zu beurteilen (Aussenbereich im Innenbereich). Derzeit befindet sich für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung, der auf Grund seiner anderen Zielvorstellungen (Entwicklung von neuem Bauland) und des Vorhabensbezugs nicht sinnvoll in den vorliegenden Bebauungsplan zu integrieren ist.

Im Zentrum des Bebauungsplans liegt der nördliche Abschnitt der Lützelsachsener Straße.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht über die unmittelbar an die Lützelsachsener Straße angrenzenden Grundstücke hinaus. Bei den verfolgten Planungszielen bietet es sich an, die jeweils erfassten Baublöcke in ihrer Gesamtheit einzubeziehen.

Westlich der Lützelsachsener Straße ist die Aufweitung des Geltungsbereichs über den gesamten Block sinnvoll, weil so die noch weitgehend unbebauten Flächen mit Rahmenvorgaben für eine mögliche Bebauung belegt werden können und damit eine ungeordnete Entwicklung des Blockinnenbereichs verhindert wird. Im Bereich der Weinbergstraße läßt sich so die Einfügung der zukünftigen baulichen Entwicklung anhand der bestehenden Bebauung dauerhaft steuern.

Der räumliche Geltungsbereich ist ca. 7,7 ha groß.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der am 30.12.2004 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim, stellt das Plangebiet, wie bereits der alte Flächennutzungsplan, als Wohnbaufläche dar. Neben der Lützelsachsener Straße ist auch die Prankelstraße als Straße für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Bei der nach Norden hin abfallenden Lützelsachsener Straße handelt es sich, historisch gesehen, um den südlichen Stadtzugang von der (alten) Bergstraße, der zum Schloss mit dem Obertor bzw. später zum Roten-Turm-Platz und von dort in die Innenstadt hinein führt. Heute ist sie eine Anliegersammelstraße mit ca. 6 m breiter Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen innerhalb einer Tempo-30-Zone mit einer Verkehrsbelastung von bis zu 350 Kfz/Stunde.

Die ähnlich der Lützelsachsener Straße ausgebauten Anliegerstraßen Geiersbergstraße und Weinbergstraße, beide mit ca. 4,50 m Breite, erschließen die übrigen

Grundstücke des Geltungsbereichs. Die nur ca. 3,50 m breite Mozartstraße am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs ist ebenfalls als Anliegerstraße einzustufen. Diese ist in dem vorderen Abschnitt zwischen Prankelstraße und Schubertstraße nur einseitig mit einem Gehweg versehen.

Hausackerweg und Hilsenkopfweg sind ca. 3 m breite, von Westen nach Osten ansteigende, befahrbare Anliegerwege zur Erschließung der wenigen angrenzenden Grundstücke. Der Hausackerweg ist dabei bergab als Einbahnstraße beschildert. Der östliche Teil der Schubertstraße, ab der Telemannstraße, ist ebenfalls Einbahnstraße; hier darf auf die Lützelsachsener Straße nur ausgefahren werden.

## **2.2 Bebauungsstruktur**

Das Plangebiet ist mit frei stehenden Wohngebäuden bebaut. Der räumliche Geltungsbereich zwischen Mozartstraße im Westen und Weinbergstraße im Osten kann hinsichtlich der Bebauungsstruktur von Westen nach Osten in vier Zonen untergliedert werden, in denen ein unterschiedlicher Bebauungscharakter festzustellen ist.

Entlang der Mozartstraße stehen verhältnismäßig große villenartige Wohngebäude, die von der Straße deutlich abgesetzt sind. Die relativ dicht aufgereihte Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wirkt abgeschlossen. Sie bestimmt das Ortsbild zusammen mit den zur Straße hin vorgelagerten großen Gärten mit zum Teil dichtem Baumbestand und Hecken.

Auf der Westseite der Lützelsachsener Straße stehen einzelne Villen in verhältnismäßig weitem Abstand zueinander. Dazwischen liegen breite Gartenflächen. Die bestehenden Grundstücke sind nur gering ausgenutzt. Die Bebauung ist locker in die Gartenzone eingefügt. Entlang der Prankelstraße und entlang der Lützelsachsener Straße bis zum Hausackerweg stehen ortsbildprägende Natursteinmauern, die nur an den wenigen Grundstückseinfahrten unterbrochen sind.

Die gegenüberliegende Ostseite der Lützelsachsener Straße ist dagegen dichter und weitgehend bebaut. Es bestehen nur noch wenige unbebaute Grundstücke. Die Gebäude sind hier nicht einheitlich zur vorderen Grundstücksgrenze errichtet. Die Gebäudeabstände zur Straße variieren. Daraus ergibt sich ein lebendiger räumlicher Wechsel von Grundstück zu Grundstück. Das durch den Bau der Straße angeschnittene ansteigende Gelände wird überwiegend durch Stützmauern aus Naturstein abgefangen. Nur vereinzelt wurden Geländeabgrabungen vorgenommen, vor allem um großzügigere Erschließungsflächen zu gewinnen.

Die Westseite der Weinbergstraße ist im Gegensatz zu den drei anderen Zonen durch eine wesentlich dichtere Bebauung mit verhältnismäßig kleinen Häusern auf in der Regel kleineren Grundstücken gekennzeichnet. Die bescheideneren Kubaturen der häufig nur eingeschossigen Wohnhäuser geben dieser Zone ein Gepräge, das sich von dem der anderen drei Zonen deutlich absetzt.

## **2.3 Denkmalschutz**

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

Einige bauliche Anlagen und Flächen im Geltungsbereich stehen unter Denkmalschutz. Bei dem Wohnhaus Lützelsachsener Straße 8, Flurstücke Nrn. 1612 und 1613, an der Ecke Lützelsachsener Straße/ Prankelstraße, handelt es sich um eine zweigeschossige, reich gegliederte Villa, einen Putzbau mit Sandsteingliederung. Das ummauerte Anwesen ist als Villa Fabricius in der Denkmalliste von 1987 verzeichnet. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg hat am 13.11.2004 zu der Villa, hier Carlshof, Villa Freudenberg, bezeichnet, eine Begründung der Denkmaleigenschaft erstellt.

Die Villa mit Nebengebäuden, Park, Nutzgarten, Weingärten und Mauerumgrenzung ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg. An ihrer Erhaltung besteht aus heimatgeschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Zum Kulturdenkmal gehört sein Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

Die im Bebauungsplan eingetragenen drei Flächen gehören zu einer Sachgesamtheit. Der übrige westliche Teil der einen Sachgesamtheit liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans in dem dort in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.118 für den Bereich „Prankelstraße - Mozartstraße“.

Die Villa mit den Nebengebäuden wurde 1864/65 auf einem Teil des ummauerten Stammguts der Freiherren von Berckheim für den Gründer der Firma Freudenberg, Carl Johann Freudenberg (1819-1904), im spätklassizistischen Stil errichtet. 1904 ließ sein Sohn Friedrich Carl Freudenberg (1848-1942) die Villa von dem Architekten Hermann Billing umbauen. Ein weiterer Umbau des von Billing überformten Wohnhauses erfolgte 1962/63 nach den Plänen des Architekten Otto Naefken. Dabei wurde die Grundidee des Gebäudes von 1864/65 wieder aufgenommen. Die Dachform und viele Baudetails aus Sandstein aus der Umbauzeit von 1904 wurden beibehalten.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Auf Grund der ausschließlich vorherrschenden Wohnnutzung werden die Baugebiete als reine Wohngebiete festgesetzt. Dort werden ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Jegliche gewerbliche Nutzungen beziehungsweise Schank- und Speisewirtschaften würden den erhaltenswerten Charakter dieses Quartiers stören und sind deshalb nicht zulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten wird überwiegend auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt, weil sie für die zu erhaltende villenartige Bebauung ein wichtiges Merkmal darstellt. Innerhalb der überbaubaren Flächen besteht bereits heute ein Anzahl von Gebäuden, die für eine Beurteilung nach § 34 BauGB bei neuen Bauvorhaben einen weiten Spielraum vorgeben. Es wäre nicht auszuschließen, dass neue Bauvorhaben unter Ausnutzung dieses Spielraums Geschosswohnungsbau mit einer deutlich höheren Wohnungsanzahl errichtet wird, welcher dann in der Summe den villenartigen Charakter gefährdet.

Auf die Beschränkung der Wohneinheiten wird entlang der Weinbergstraße verzichtet, weil hier das andere Gepräge der Baustruktur eine größere Ausnutzung zulässt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, da in diesem Bereich § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausreichend ist.

Damit ist der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs.3 BauGB einzustufen.

### **3.2 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise kann sich auf die Abgrenzung von großzügig gefassten Baufenstern beschränken. Diese sollen ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung hinsichtlich der Gebäudefluchten und den Bereichen, welche von der Bebauung freizuhalten sind, gewährleisten.

Hervorzuheben ist der Bereich entlang der Mozartstraße. Hier soll keine weitere Bebauung im Vorfeld der bestehenden ortsbildprägenden Situation entstehen. Die vorhandene überwiegend villenartige Bebauung definiert eine abschließende Baulinie. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten wurden geprüft, jedoch wieder verworfen, da diese nur im Zusammenhang mit einer neuen rückwärtigen öffentlichen Erschließung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden könnten. Diese würde aber eine nicht gewollte durchgreifende Veränderung der städtebaulichen Struktur zur Folge haben, die auch keine mehrheitliche Akzeptanz bei den betroffenen Grundstückseigentümern finden würde.

Aufgrund der besonderen Situation wird in der Schubertstraße/Ecke Mozartstraße auf dem Eckgrundstück eine Bebauung zugelassen. Eine unerwünschte zweite Baureihe kann dort nicht entstehen, da das hintere Grundstück an der Schubertstraße liegt und beide Grundstücke durch diese direkt erschlossen werden. Das Verhältnis von Bebauung zu Vorgarten ist hier nicht so großzügig und markant ausgebildet wie auf den Grundstücken des benachbarten Abschnitts der Mozartstraße.

Die derzeit im Plangebiet ausschließlich vorhandene offene Bauweise erübrigt eine Festsetzung, da auch hier im Weiteren § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausreichend ist. Zentrales Planungsziel ist die Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Es soll dabei eine sinnvolle Ergänzung und Verdichtung der Bebauung zugelassen werden, ohne das zentrale Planungsziel aus den Augen zu verlieren.

### 3.3 Mindestgrundstücksgrößen

Die beschriebene Gliederung des Plangebiets in vier unterschiedlich geprägte Zonen führt zu unterschiedlichen Planungszielen für diese Zonen (1. Lützelsachsener Straße mit differenzierenden Festsetzungen, 2. Mozartstraße, 3. Innerer Bereich und 4. Weinbergstraße).

1. Auf der Ostseite der Lützelsachsener Straße, die weitgehend bebaut ist, gilt es vor allen Dingen, bei baulichen Erweiterungen die lebendige Gliederung der Bebauung zu bewahren. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> entspricht der unteren Grenze der derzeitigen Parzellenstruktur. In diesem Rahmen sind weitere Grundstücksteilungen verträglich.

Auf der Westseite der Lützelsachsener Straße ist ein Füllen der größeren Baulücken vertretbar, ohne das städtebauliche Ziel einer großzügigen, villenartigen Bebauung in diesem Eingangsbereich der Stadt zu gefährden. Dort ist südlich des Hausackerwegs in Ergänzung der vorhandenen Wohnhäuser ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> vertretbar, da diese letztendlich zu einem einheitlichen Bild der beiden Straßenseiten führt.

Nördlich des Hausackerwegs verdecken die zu erhaltenden denkmalgeschützten Bruchsteinmauern die Sicht auf die vorhandenen Freiflächen. Da zudem zu erwarten ist, dass sich die Maßstäblichkeit der Bebauung künftig an der Nutzungsstruktur der sich westlich entwickelnden Bauvorhaben ausrichtet, wird hier eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für verträglich gehalten.

2. Auf die Festsetzung einer Mindestgröße wird an der Mozartstraße verzichtet. Damit wird für die dortigen Grundstücke die Teilbarkeit eingeräumt. Die Wohnhäuser könnten bei einer eventuellen Längsteilung der Grundstücke als Doppelhäuser weiterentwickelt werden. Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit entlang der Straße und eine dadurch entstehende zweite Baureihe bleiben jedoch ausgeschlossen. Die prägenden Freiflächen sollen erhalten bleiben.

3. Im inneren Bereich zwischen Lützelsachsener Straße, Schubertstraße, Mozartstraße und Hausackerweg soll eine weitere Bebauung ermöglicht werden, wie sie bereits in den benachbarten Baublöcken nahezu vollständig vollzogen ist. Jedoch soll eine Mindestgröße der Grundstücke von 1200 m<sup>2</sup> den Charakter einer lockeren Bebauung erhalten. Mit einer solchen Festsetzung werden sich auch Erschließungs- und Verkehrsprobleme begrenzen lassen. Die Mindestgröße orientiert sich ebenfalls an der unteren Grenze der vorhandenen Nutzungseinheiten.

4. Für die Westseite der Weinbergstraße erscheint es vertretbar, die teilweise vorhandene Verdichtung auch weiterhin zuzulassen, so dass hier eine Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße und eine Beschränkung der Wohneinheiten nicht vorgenommen wurden.

### **3.4 Sonstige Festsetzungen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen beschränkt sich auf die Bestandsdarstellung. Änderungen sind im räumlichen Geltungsbereich auch bei einer Nachverdichtung der Wohngebiete nicht erforderlich.

Die Stützmauern und die Einfriedigungsmauern wurden festgesetzt, weil diese beiden das Ortsbild besonders prägenden Elemente bewahrt werden sollen.

Für erforderliche Einfahrtsbereiche wird eine maximale Einfahrtsbreite von 3,50 m als ausreichend erachtet. An der Westseite der Lützelsachsener Straße, nördlich des Hausackerwegs, sollen neue Öffnungen möglichst vermieden werden. In erster Linie sollen die bereits vorhandenen Maueröffnungen für die Erschließung neuer Baugrundstücke verwendet werden.

## **B Erhaltungssatzung für den Bereich „Lützelsachsener Straße-Nord“**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Bereich „Lützelsachsener Straße-Nord“ ist eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen mit dem Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

.Die Erhaltungssatzung begründet einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen.

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden

Mit der Erhaltungssatzung soll das städtebauliche Erscheinungsbild des Villengebiets mit seinen ortsbildprägenden Mauern gesichert werden. Die Festlegung der Erhaltungsziele erfolgt im Bebauungsplan. Veränderungen des Ortsbildes mit seinem Villengebietscharakter sollen unterbunden werden. Auch Neubauten müssen diesen Anforderungen entsprechen.

Die Stützmauern und Einfriedigungsmauern aus Naturstein sind als wichtige Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Die begrenzte Öffnung für Einfahrtsbereiche soll gestattet werden, weil dieses Planziel die bauliche Entwicklung nicht vollständig einengen darf. Für Einfahrtsbereiche wird eine maximale Breite von 3,50 m als ausreichend erachtet.

\* \* \*