

Magistrat der  
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 7. Oktober 1992  
601-KÖ/he

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 BBauG, BauNVO und § 118 HNO) für  
das Baugebiet zwischen Lehrstraße, Zwerchgasse, Friedrichstraße  
und Darmstädter Straße

---

**1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**

- 1.1. Im Kerngebiet (MK) sind Gebäude zulässig, die zur Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dienen (§ 7 (1) BauNVO).  
Oberhalb des EG sind Wohnungen zulässig (§ 7 (4) 1 BauNVO).

**2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)**

---

- 2.1. Für die Bauweise und Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

**3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Grenzabstände (§ 9 (2) BauGB)**

---

- 3.1. Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der baulichen Anlagen sind als Richtwerte zu beachten. Im Einzelfall sind Ausnahmen zulässig. Sie müssen mit dem Bauamt abgestimmt werden.
- 3.2. Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.

**4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

- 4.1. Garagen und Stellplätze sind in den Tiefgeschossen vorzusehen. Die Zufahrt erfolgt über die rückwärtige Erschließungsstraße. Ausweitungen unter den Verkehrsflächen bis zur Gehweggrenze sind zulässig.

**5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

- 5.1. Die im Bebauungsplan neben der Lehrstraße ausgewiesenen Verkehrsflächen sind vor allem für die Erschließung der neuen Gebäude wie auch der rückwärtigen Bebauung Friedrichstraße konzipiert.  
Außerdem stehen sie mit der künftigen Passage dem Fußgängerverkehr als Verbindung zur Fußgängerzone (Friedrichstraße) zur Verfügung.  
Die Anordnung der Tiefgaragenabfahrt (Rampe) ist im Hinblick auf die geringe Gebäudetiefe entsprechend dem Planeintrag im öffentlichen Bereich der südlichen Andienungsstraße erlaubt.

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

- 6.1. Die Dächer sind als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) auszubilden und mit Biberschwanzziegeln einzudecken.  
Die Traufe wird im III. geschossigen Bereich auf max. 10,0 m über dem Gehweg festgesetzt.  
Die Dachneigung beträgt 40 - 55°.  
Damit die Dachfläche in ihrer gesamten Ausdehnung nicht zu groß erscheint und sich der umgebenden Bebauung anpaßt, soll der Dachraum nicht mehr als zwei Geschosse beinhalten.  
Als obere Begrenzung sind deshalb Flachdächer zugelassen.
- 6.2. Dachgauben sind zugelassen.
- 6.3. Dachversätze, Einschnitte und Aufbauten sind zugelassen.
- 6.4. Dachterrassen können an der Südseite der Gebäude vorgesehen werden, es müssen jedoch die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (Nachbarbeeinträchtigung).
- 6.5. Die Fassaden der Gebäude müssen einheitlich gestaltet werden. Sie müssen farblich aufeinander abgestimmt sein und Rücksicht auf die umgebende Bebauung nehmen.
- 6.6. Um eine Flexibilität in der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen sind Auskragungen über EG mit mind. 3,0 m lichter Höhe zwischen OK Gehweg und UK 1. OG zulässig.
- 6.7. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen besonderen inneren Stadtbereich, welcher eine einheitliche Oberleitung für die gesamte Gestaltung zwischen Darmstädter Straße und Kleinem Markt erforderlich macht. Die Oberleitung liegt beim Stadtbauamt.

7. Immissionshemmende Maßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Hinblick auf die starke Verkehrsbelastung der Lehrstraße sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen auf der Grundlage der DIN 18005 Vorkehrungen zu treffen, die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Lärmeinwirkungen in Aufenthaltsbereichen von Menschen beitragen (z.B. durch entsprechende Grundrißgestaltung, immissionshemmende Ausführung der Außenwände, Doppelfenster).

8. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 8.1. Leitungsrechte für Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Telefon, Stromversorgung u.a.m. sind im Bedarfsfalle auf den privaten Grundstücken einzuräumen. Die Rechte müssen zugunsten der Stadt oder anderer Versorgungsträger grundbuchrechtlich gesichert sein.

9. Müllbehälter (§ 118 (1) 3 HBO)

- 9.1. Müllbehälter dürfen nicht offen aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen, in den Gebäuden integrierten Vorrichtungen untergebracht werden.

Magistrat der  
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 20.11.1980  
600-K8/he

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 BBauG, BauNVO und § 118 HNO)  
für das Baugebiet zwischen Lehrstraße, Zwerchgasse, Friedrich-  
straße und Darmstädter Straße

1. Bauliche Nutzung (§ 9.1 (1) BBauG)
  - 1.1 Im Kerngebiet (MK) sind Gebäude zulässig, die zur Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen (§ 7 (1) BauNVO).  
Oberhalb des 1. Obergeschosses sind Wohnungen zulässig (§ 7 (2) 7 BauNVO).
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
  - 2.1 Für die Bauweise und die Stellung der Gebäude, ihre Trauf- und Firstrichtung gelten die jeweils hierfür eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Grenzabstände (§ 9 (2) BBauG)
  - 3.1 Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der baulichen Anlagen sind als Richtwerte zu beachten. Im Einzelfall sind Ausnahmen zulässig. Sie müssen mit dem Bauamt abgestimmt werden.
  - 3.2 Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend.
4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)
  - 4.1 Garagen und Stellplätze sind in den Tiefgeschossen vorzusehen. Die Zufahrt erfolgt über die rückwärtige Erschließungsstraße. Ausweitungen unter den Verkehrsflächen bis zur Gehweggrenze sind zulässig.
5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
  - 5.1 Die im Bebauungsplan neben der Lehrstraße ausgewiesenen Verkehrsflächen sind vor allem für die Erschließung der neuen Gebäude wie auch der rückwärtigen Bebauung Friedrichstraße konzipiert.  
Außerdem stehen sie mit der künftigen Passage dem Fußgängerverkehr als Verbindung zur Fußgängerzone (Friedrichstraße) zur Verfügung.  
Die Anordnung der Tiefgaragenabfahrt (Rampe) ist im Hinblick auf die geringe Gebäudetiefe entsprechend dem Planeintrag im öffentlichen Bereich der südlichen Andienungsstraße erlaubt.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 118 HBO)
- 6.1 Die Dächer sind als Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) auszubilden und mit Biberschwanzziegeln einzudecken.  
Die Traufe wird im III. geschossigen Bereich auf max. 10,0 m über dem Gehweg festgesetzt.  
Die Dachneigung beträgt 40 - 55°.  
Damit die Dachfläche in ihrer gesamten Ausdehnung nicht zu groß erscheint und sich der umgebenden Bebauung anpaßt, soll der Dachraum nicht mehr als zwei Geschosse beinhalten.  
Als obere Begrenzung sind deshalb Flachdächer zugelassen.
- 6.2 Dachgaupen sind zugelassen.
- 6.3 Dachversätze, Einschnitte und Aufbauten sind zugelassen.
- 6.4 Dachterrassen können an der Südseite der Gebäude vorgesehen werden, es müssen jedoch die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (Nachbarbeeinträchtigung).
- 6.5 Die Fassaden der Gebäude müssen einheitlich gestaltet werden. Sie müssen farblich aufeinander abgestimmt sein und Rücksicht auf die umgebende Bebauung nehmen.
- 6.6 Um eine Flexibilität in der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen sind Auskragungen über EG mit mind. 3,0 m lichter Höhe zwischen OK Gehweg und UK 1. OG zulässig.
- 6.7 Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen besonderen inneren Stadtbereich, welcher eine einheitliche Oberleitung für die gesamte Gestaltung zwischen Darmstädter Straße und Kleinem Markt erforderlich macht. Die Oberleitung liegt beim Stadtbauamt.
7. Immissionshemmende Maßnahmen (§ 9 (1) 24 BBauG)
- Im Hinblick auf die starke Verkehrsbelastung der Lehrstraße sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen auf der Grundlage der DIN 18005 Vorkehrungen zu treffen, die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Lärmeinwirkungen in Aufenthaltsbereichen von Menschen beitragen (z.B. durch entsprechende Grundrißgestaltung, immissionshemmende Ausführung der Außenwände, Doppelfenster).
8. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)
- 8.1 Leitungsrechte für Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Telefon, Stromversorgung u.a.m. sind im Bedarfsfalle auf den privaten Grundstücken einzuräumen. Die Rechte müssen zugunsten der Stadt oder anderer Versorgungsträger grundbuchrechtlich gesichert sein.

9. Müllbehälter (§ 118 (1) 3 HBO)
- 9.1 Müllbehälter dürfen nicht offen aufgestellt werden.  
Sie müssen in dafür vorgesehenen, in den Gebäuden integrierten Vorrichtungen untergebracht werden.

Genehmigungsvermerk:



**Genehmigt**

mit Vfg. vom 24. Sep. 1981

Az. V/3-6 1 d 04/01.

Darmstadt, den 24. Sep. 1981

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Herrnd', written over a horizontal line.

Magistrat der Kreisstadt  
Heppenheim

Heppenheim, den 20.11.1980  
600-Kö/he

X

#### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Lehrstraße, Zwerchgasse, Friedrichstraße und Darmstädter Straße

#### Erfordernis der Planaufstellung

Der zentrale Stadtbereich auf der Südseite der Lehrstraße bis zum nördlichen Abschluß der Bebauung Friedrichstraße hat durch die notwendig gewordene Flächenausweitung für den überörtlichen Verkehr (B 460) eine grundlegende Änderung erfahren. Im Verlauf mehrerer Jahre wurde hier die teilweise überalterte Baustruktur abgebrochen und damit zunächst negativ in das Stadtbild eingegriffen.

Als Grundlage für die Wiederbebauung sind entsprechend der bestehenden Verkehrsflächen B 3 - Zwerchgasse und Graben zwei Planbereiche gebildet und die Aufstellung der Bebauungspläne beschlossen worden.

Während für den Bereich zwischen Zwerchgasse und Graben bereits 1978 das Bauleitplanverfahren für die Wiederbebauung eingeleitet werden konnte, mußte für den hier zur Planung anstehenden Bereich erst durch Verhandlungen mit den Anliegern eine Planungskonzeption erarbeitet werden.

Dabei ging es im wesentlichen um die erforderliche Erschließungsfläche, die im Hinblick auf die Nähe zum Knoten B 3/B 460 nur über derzeit noch bebaute Grundstücke geführt werden kann.

Die Verhandlungen sind abgeschlossen, so daß die Bebauung entsprechend der vorliegenden Planung als gesichert anzusehen ist.

#### Geschäftsflächenbedarf

Mit dem ersten Blick auf die vorliegenden Bebauungsplanentwürfe "Lehrstraße Ost" und "Lehrstraße West" stellt sich die Frage, ob die zur Bebauung und Nutzung anstehende Geschäftsfläche von insgesamt ca. 5.000 qm dem Geschäftsflächenbedarf Heppenheims entspricht.

Bei differenzierter Betrachtung zeigt sich jedoch, daß mit dem geplanten Geschäftszuwachs sowie den künftigen Einrichtungen der vorliegende Bedarf der Stadt Heppenheim berücksichtigt wurde.

Dabei ist zu beachten, daß ein Teil der neuen Flächen künftig von bisher außerhalb des Zentrums gelegenen oder als Erweiterung bereits bestehender Handelseinrichtungen beansprucht wird.

Letzteres trifft für den Bereich "Lehrstraße West" zu. Von der hier in der Verkaufsebene entstehenden Bruttogeschosfläche von ca. 2000 qm, werden ca. 1100 qm für die Erweiterung des ansässigen Möbelgeschäftes sowie ca.

300 qm für die Übersiedlung eines in Heppenheim bereits ansässigen Unternehmens in den zentralen Stadtbereich benötigt.

Nach den vorliegenden Nutzungsvorstellungen der Bauherren sowie den vorliegenden Interessentenanfragen, sind die Flächen im 1. OG und darüber als Anwaltpraxen und Büroflächen geplant.

Das Untergeschoß wird zur Einrichtung von Kellergaragen genutzt.

Für die Ausweisung der östlichen Geschäftsfläche von ca. 3000 qm im Bereich zwischen der Zwerchgasse und "Kleinem Markt", diente die Untersuchung der Industrie- und Handelskammer Darmstadt vom Januar 1976 als Grundlage der Planungsvorbereitung.

Danach können in Heppenheim entsprechend der vorhandenen Kaufkraft (= Einwohner x durchschn. Einzelhandelsumsatz je Einwohner und Jahr) von ca. 91,0 Mio DM und dem festgestellten Umsatz in Heppenheim von ca. 72 Mio DM, weitere ca. 7000 qm Bruttogeschoßfl. ausgewiesen werden.

Bei Berücksichtigung des in die Bilanz einbezogenen "toomarktes" mit regionalem Einzugsbereich kann die Bedarfsfläche entsprechend größer angenommen werden.

Auch bei dem neben "toom" sich befindenden Rowin-Markt mit ca. 2.800 qm Bruttogeschoßfl. ist der regionale Einzugsbereich zu berücksichtigen.

Nicht unberücksichtigt bleiben darf bei der Beurteilung der Neuausweisung von Geschäftsflächen die Funktion Heppenheims als Teil des Mittelzentrums Bergstraße.

#### Städtebauliche Aspekte, planerische Absichten

In der Festlegung der geschlossenen Bauweise "g" kommt die planerische Absicht zum Ausdruck, entlang der Lehrstraße eine zusammenhängende Bebauung entstehen zu lassen, die der künftig relativ großen Verkehrsfläche einen markanten Rahmen gibt und lediglich an einigen Unterbrechungen die zentralen Andienungsbereiche markiert.

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung ist die Traufhöhe der mit geneigten Dächern abzuschließenden Baukörper am Anschluß zur B 3-Bebauung über dem IV. Geschoß, in der Lehrstraße über dem III. Geschoß angeordnet.

Zur Gliederung der Baumasse trägt zum einen die durch die Verkehrsfläche an der Einmündung zur B 3 entstandene gekrümmte Grundstücksgrenze bei, die damit zu Gebäuderückversätzen führt, zum andern werden Gebäudeauskragungen über dem Gehweg zugelassen und deren Durchführung durch planerische Vorkehrungen im Bebauungsplan gesichert.

Die geneigten Dachflächen sind in ihrer vertikalen Ausdehnung den Dächern in der Umgebung angepaßt und auf etwa 2 Geschoßhöhen festgelegt.

Zur Gliederung und Belichtung der Dachräume werden Dachversätze und Dacheinschnitte zugelassen.

#### Art und Maß der Bebauung

Der Flächennutzungsplan weist im Hinblick darauf, daß in Heppenheim ein weiterer Baulandbedarf zur Errichtung zentraler Geschäftsflächen besteht, das Gebiet als "Mischbaufläche" aus. Demzufolge ist im Bebauungsplanentwurf nach der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung die zur Bebauung vorgesehene Fläche als "MK" =Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Geschoszahl entsprechend den örtlichen Gegebenheiten III-geschossig bis zur Traufe, mit einem IV-geschossigen Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung Darmstädter Straße festgesetzt.

Vor allem die geringe Grundstückstiefe des westlichsten Baubereiches von nur ca. 13 m verlangt zur Einrichtung wirtschaftlich vertretbarer Nutzflächen eine volle Überbauung.

Mit dem zugelassenen Ausbau des über dem III. OG festgesetzten Dachraumes mit geneigten Dachflächen wird eine GFZ = max 5,0 erreicht.

Die damit gegenüber § 17 BauNVO höhere Ausnutzung ist im Hinblick auf die bauliche und umgebende Situation vertretbar.

Im westlichen Baubereich mit Anschluß an die neue Erschließungsstraße im Süden sind durch den umgebenden hohen Verkehrsflächenanteil keine Belichtungsprobleme zu erwarten.

Durch die geringe Bautiefe wiederum kann die Belüftung der einzurichtenden Räume fast durchweg auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten, lärmgeschützten Südseite erfolgen.

Beim künftigen Gebäude Ecke Lehrstraße-Zwerchgasse (Möbel-Metzendorf) kann bei einer evt. in Teilbereichen vorgesehenen kleineren (Büro) Raum-Struktur die Orientierung hierfür zu der vom Hauptverkehr abgewandten Zwerchgasse erfolgen. Außerdem läßt die hier größere Grundstückstiefe die Einrichtung eines entsprechenden Innenhofes zu, wodurch ebenfalls wie im westlichen Bereich eine für die natürliche Belichtung und Belüftung ausreichende große und ruhige Zone geschaffen werden kann.

Bei der Beurteilung der relativ hohen Grundstücksausnutzung ist außerdem die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Keller-geschoßnutzung als Kellergarage entsprechend § 21a (5) zu berücksichtigen.

#### Erschließung

Der westliche Teil des Planungsbereiches grenzt an den Verkehrsknoten B 3 - B 460. Eine Bebauung im Sinne der ausgewiesenen MK-Fläche ist nur möglich, wenn die Erschließung von der der Bundesstraße abgewandten Seite erfolgen wird.

Die Anbindung dieser Erschließungsfläche an die B 460 (Lehrstraße) muß wiederum vom Knoten abgerückt erfolgen und wurde einvernehmlich mit dem zuständigen Straßenbauamt unter Abwägung der Durchführbarkeit über das Grundstück Nr. 286/10 festgelegt.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht mit der Ausweisung eines Fußgängerbereiches nach Süden eine Verbindung zum "Geschäftsbereich Friedrichstraße" vor.

Durch die Einmündung in die Friedrichstraße auf gleicher Höhe wie die Parkhofpassage wird hiermit auch eine direkte Verbindung zum zentralen Parkplatz "Parkhof" hergestellt, wodurch insgesamt eine Steigerung der Attraktivität der "Verkaufszone Friedrichstraße" erreicht wird.

#### Vierspuriger Ausbau der Lehrstraße

Mit der vorliegenden Bebauungskonzeption ist auch die künftige Verbreiterung der Lehrstraße mit dem entsprechenden Knotenbereich an der Einmündung zur B 3 berücksichtigt.

Die Aufweitung der Lehrstraße wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 63 im Jahre 1972 auf der Grundlage des Gesamtverkehrsplanes von 1970 eingeleitet.

Nachdem nun die Wiederbebauung der südlich angrenzenden Grundstücke von der B 3 bis zum "Kleinen Markt" ansteht und eine größere Grundstückstiefe der künftigen Nutzung zugute käme, stellte sich im Rahmen der derzeit in Arbeit befindenden Fortschreibung des Gesamtverkehrsplanes die Frage, ob die 1970 gestellte Forderung zum Ausbau des 4-spurigen Teilstückes von der B 3 bis zum Kleinen Markt unter heutigen Aspekten nach erforderlich ist.

Die vorliegende Verkehrsanalyse zeigt jedoch, daß in diesem Teilstück der B 460 die ursprüngliche Konzeption unumgänglich und als kurzfristige Maßnahme eingestuft ist. Das hohe Verkehrsaufkommen auf dieser Ost-West-Achse macht es erforderlich, neben den beiden Geradeaus Spuren für den Durchgangsverkehr, jeweils eine weitere Spur zum Vorsortieren des zur B 3 abbiegenden Verkehrs sowie zur Aufnahme des ein- und ausmündenden Stadtverkehrs der anschließenden Seitenstraßen, wie der Zwerchgasse mit den 210 Parkhausstellplätzen und dem Graben mit der innerstädtischen Erschließungsfunktion einzurichten.

Nach dem derzeitigen Stand der Detailuntersuchung ist unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte und der Stadtbildpflege die Teilung der relativ großer Verkehrsfläche durch einen begrünten Mittelstreifen von ca. 1,50 - 2,00 m Breite mit großkronigen Bäumen vorgesehen.

#### Einbeziehung bereits bebauter Teile in den Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt der Bauleitplanung im Jahr 1970 für den Bereich "Friedrichstraße" war die Entwicklung des jetzt zur Planung anstehenden Areals noch nicht abzusehen.

Der Bebauungsplan (Nr. 20) weist über die gesamte Tiefe der einzelnen Grundstücke MK - Kerngebiet und eine undifferenzierte

4-geschossige Bebauung mit den Nutzungsziffern GRZ = 1,0 und GFZ = 4,0 aus.

Die Feststellungen bei den neubebauten Grundstücken zeigen jedoch, daß die schmalen Parzellen nur an der Friedrichstraße in der Gebäudetiefe zwischen 12,0 und 16 m 4-geschossig bebaut, die rückwärtigen Grundstücksbereiche nur für die EG-Nutzung als Ladenflächen herangezogen wurden.

Zur Sicherstellung künftig geordneter Verhältnisse im Hinblick auf Belichtungs- und Belüftungsabstände zwischen dem zur Planung anstehenden Gebäude entlang der Lehrstraße und der Rückseitenbebauung Friedrichstraße wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Friedrichstraße" in den Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanentwurfs einbezogen und die sich bereits in der Praxis eingestellte Nutzungsgröße von max. II Geschossen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im vorderen, der Friedrichstraße zugewandten Planbereich wurde unter Berücksichtigung der hier bereits weitgehend 4-geschossig (neu) bebauten Grundstücke die hohe Nutzungsziffer von GFZ 4,0 beibehalten.

Eine Herabzonung der wenigen Grundstücke, mit derzeit noch alter Bausubstanz, wäre aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Lediglich am östlichen Übergang zum gepl. Geschäftshausneubau wurde das anschl. Gebäude entsprechend der bereits vorh. Geschöszahl auf III Geschosse festgesetzt.

Auch die Ausweisung des einbezogenen Friedrichstraßenbereiches als MK = Kerngebiet wurde im Hinblick auf die bereits 1970 mit dem Bebauungsplan Nr. 20 eingeleiteten Nutzungsstruktur beibehalten.

Um die städtischen Interessen zur Erhaltung von Wohnungen in der Fußgängerzone zu berücksichtigen sowie den Besitzerinteressen zur Erhaltung der Wohnnutzung auf verkehrsflächenabgewandten Grundstücken entgegenzukommen, wurde jedoch entspr. § 7 (2) 7 BauNVO festgesetzt, daß ab dem I. OG Wohnungen zulässig sind.

Die Ausweisung als Mi-Gebiet nach § 6 BauNVO würde gegenüber MK-Gebiet keine wesentliche Nutzungsänderung bringen, jedoch mit GRZ = 0,4 und GFZ = 1,1 gegenüber 1,0 und 4,0 eine einschneidende Einschränkung der bisherigen Grundstücksausnutzung bewirken, was mit Sicherheit zu berechtigten Einwendungen und Besitzeransprüchen, der wenigen noch nicht neu bebauten Grundstücke führen würde.

Auch die Ausweisung als "WB" = besonderes Wohngebiet führt nicht ohne die Vornahme einer geschoßweisen Festsetzung, z.B. daß ab dem II. OG nur Wohnungen zugelassen sind, zu dem Ziel der Erhaltung der Wohnnutzung in einem solchen Bereich.

Damit würde aber gegenüber der bisherigen Nutzungsgrundlage des Bebauungsplanes von 1970 eine wesentliche Nutzungsein-

schränkung vorgenommen, die ebenfalls nicht ohne rechtliche Folgen und Ansprüche seitens der betroffenen Grundstücksbesitzer durchgeführt werden könnte.

Mit der bisherigen Ausweisung als Kerngebiet und der Zulassung der Wohnnutzung ab dem I. OG dürfte man der örtl. Situation am ehesten gerecht werden.

Die zumeist vorhandene kleinstädtische Grundstücksstruktur führte bisher mit wenigen Ausnahmen wie z.B. bei Möbel-Metzendorf und dem Gebäude Ecke Darmstädter Straße (Hees'sche Apotheke) zu der EG- und OG-Nutzung als Geschäfts- und Bürofläche. In den darüberliegenden Geschossen sind in der Regel die Wohnungen der Gebäudebesitzer eingerichtet.

Insgesamt bleibt aber eine flexible Nutzungsmöglichkeit erhalten, die der jeweiligen Situation und den vielseitigen Ansprüchen entgegenkommt, die aber in der unmittelbar an die Friedrichstraße angrenzenden Bauzone eine höhere Grundstücksausnutzung zuläßt, was in dieser zentralen Lage Heppenheims durch die damit zu erreichende Geschäftskonzentration von allgem. Interesse sein dürfte.

Nach den zuvor aufgezeigten Bedingungen war die Einbeziehung der beiden nördlichen Baubereiche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20, unumgänglich.

Einer evt. Rechtsunsicherheit durch das Übereinandergreifen von zwei Bebauungsplänen wird vorgebeugt, indem im älteren Plan, im jeweils betreffenden Bereich durch Einschrieb auf die Rechtswirksamkeit des neuen Planes hingewiesen wird, und dieser Plan entsprechend der Empfehlung des Vertreters des Regierungspräsidenten mit offen gelegt wird.

Nach Genehmigung des neuen Planes wird entsprechend bereits erfolgter Rücksprache mit dem zuständigen Vertreter des Kreises, der Änderungsvermerk auch auf dem beim Kreis Bergstraße vorliegenden Bebauungsplanexemplar Nr. 20 vorgenommen.

#### Wasser und Abwasser

Die erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen sind in den vorhandenen Straßen in ausreichenden Querschnitten vorhanden.

#### Flächenbilanz

Fläche des Bruttobaulandes	ca. 2530 qm
Hiervon	
a) Nettobauland (ohne rückwärtige Bebauungs- fl. Friedrichstraße)	ca. 2000 qm
b) Verkehrsfläche (innere Erschließung ohne An- teil Zwerchgasse)	ca. 530 qm

Bodenordnende Maßnahmen

Die überbaubare Fläche ist nach den vorliegenden Besitzerverhältnissen in 3 Baubereiche aufgeteilt. Durch bereits auf privater Seite getätigte Grundstückskäufe, sind zur Verwirklichung der Bauabsichten keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Um die Fläche für den öffentlichen Fußweg (Passage) zur Friedrichstraße zu erhalten, werden nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens mit den Eigentümern Verhandlungen eingeleitet.

Kosten der Erschließung

Der veranschlagte finanzielle Aufwand beträgt für die innere Erschließung ca. 80.000,-- DM.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wird entsprechend den gesetzlichen Grundlagen im zweistufigen Verfahren nach § 2a (2) und § 2a (6) BBauG durchgeführt.

Die öffentliche Darlegung und Erörterung der Planung führte in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zu keiner Änderung der Planung.

  
(K u n z)  
Bürgermeister