

Der Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim

Heppenheim,
600-Schr/ka.

22.5.1986

Schriftliche Festsetzungen nach § 9 (1) BBauG; BauNVO und
§ 118 HBO zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet westlich der Viern-
heimer Straße" In der Saulache, Flur 17, Gemarkung Heppenheim

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- 1.1 Die ausgewiesenen Bauflächen sind entsprechend der
künftigen Nutzungsmöglichkeit in G 1 - und G 2 -
Gebiete unterteilt.

Im Bereich G 1 sind danach genehmigungspflichtige An-
lagen zulässig, die gemäß des Abstandserlasses des
Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales von
Nordrhein-Westfalen vom 02.11.1977 im Abstand von
300 m von Wohngebieten möglich sind mit Ausnahme von
Einrichtungen mit den Nummern 88 - 123, 125 - 132,
134, 139, 142, 143, 157 - 159, 161 und 162.

Im G 2 - Bereich sind nur Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO
mit Ausnahme erdverarbeitender Betriebe zulässig.

- 1.2 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die für die Bau-
quartiere dargestellten zeichnerischen Festsetzungen.

- 1.3 Die im Bebauungsplan eingetragene Höchstgrenze der Ge-
bäudehöhe wird auf das angrenzende Straßenniveau be-
zogen.

2.0 Bauweise, über und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
sowie die Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.1 Die Bauweise ist als "abweichende Bauweise" = "a" festge-
setzt (§ 22 (4) BauNVO).
Danach können Baukörper über 50 m Länge errichtet werden.
Die Grenzabstände sind nach der HBO einzuhalten.

- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer
PKW-Stellplätzen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen
zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
Die der Versorgung der Baugebiet dienenden Nebenanlagen
lt. § 14 (2) BauNVO können zugelassen werden.

- 2.3 Die baulichen Anlagen sind so anzuordnen, daß der Schwer-
lastverkehr auf der Westseite, der Autobahn zugekehrt,
verläuft, so daß die Gebäude Schall- und Sichtschutz-
funktionen gegenüber der Wohnbebauung an der Viernheimer
Straße übernehmen (siehe Querschnitt A - A).

...

- 3.0 Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten
(§ 9 (1) 4 BBauG)
- 3.1 Entlang der Erschließungsstraße können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen PKW-Stellplätze zwischen der Bepflanzung angeordnet werden.
- 3.2 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 4.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1)
17 BBauG)
- 4.1 Die für die Herstellung der Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen und Abgrabungen sind von den Angrenzern auf den jeweiligen Grundstücksflächen entschädigungslos zu dulden. Die Böschungen und Abgrabungen sind in einem Neigungsverhältnis 1 : 2 anzulegen. Ihre sonstige Nutzung bleibt den jeweiligen Eigentümern überlassen. Anstelle der Böschungen oder Abgrabungen können vom Grundstückseigentümer auch Stützmauern hergestellt werden.
- 5.0 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu be-
lasten sind (§ 9 (1) 21 BBauG)
- 5.1 Im Bereich der privaten Erschließungsstraße vom Ratsäckerweg bis zum Stadtbach, wird ein Geh- und Fahrrecht zur Sicherstellung der freien Zufahrt zu den zu unterhaltenden Einrichtungen des Stadtbaches sowie ein Leitungsrecht für die erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen festgelegt.
- 6.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BBauG)
- 6.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung gilt als Pflanzgebot. Der jeweils angegebene Standort der Bäume kann je nach Grenzverlauf, Topographie und Gebäudestellung geringfügig variiert werden.
- 6.2 In Fahr- und Abstellflächen mit großer Längen- und Breitenausdehnung (Andienungszone vor den Kühlhallen) sind zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Klimas in Abständen von max. 15 m Laubbäume zu pflanzen.
- 6.3 Landschaftlich gehört das Gebiet zur Hartholz-Aue mit der natürlichen Hainbuchen-Auenwald-Pflanzengesellschaft und entsprechenden zugehörigen Böden: Auenlehme, Auentone auf Sand oder Kies mit Entwicklung zum braunen Auenboden.

Für eine landschaftsgerechte Pflanzung, die sich an der natürlichen Vegetation orientiert, wird für den öffentlichen und privaten Bereich folgende Pflanzengrundstruktur vorgeschrieben:

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaea (Spindelstrauch, Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Populus canescens (Graupappel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Ribes grossularia (Stachelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Viburnum Lantana (wolliger Schneeball)

(Auswahl der obigen Gehölze jeweils nach den tatsächlichen Standortverhältnissen, d.h. in Abhängigkeit von Feuchtigkeit, Nährstoffgehalt usw.).

Bäume sind mit einem Stammdurchmesser von mindestens 5 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen.

- 6.4 Nicht-überbaubare Flächen, die nicht für Fahrflächen und Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.5 Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der örtlichen Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- 7.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen
(§ 118 (1) 1 HBO)
- 7.1 Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorzunehmen.

22.5.86

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplanentwurf

"Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße", Gewinn
in der Saulache, Flur 17

Erfordernis der Planaufstellung

Die bestehenden Kühlhallen der Fa. MUK auf dem Areal südlich der Fa. Langnese und des Stadtbaches wurden auf der Grundlage des 1981 genehmigten Bebauungsplanes als I. Bauabschnitt errichtet.

Die damals vorliegende Gesamtkonzeption sah bereits die Kapazitätserweiterung nach Süden bis zum Bruchgraben und der dort vorhandenen Straßenüberführung über die Bundesautobahn vor.

Das 1981 durchgeführte Bauleitplanverfahren konnte jedoch nur den I. Bauabschnitt auf der zu dieser Zeit im Flächennutzungsplan eingeschränkten Siedlungsfläche berücksichtigen.

Zwischenzeitlich wurde durch den Regierungspräsidenten auf der Grundlage eines Abweichungsverfahrens die südliche Erweiterungsfäche genehmigt, so daß die Voraussetzungen nun für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben sind und damit dem vorliegenden Antrag der Fa. MUK auf Erweiterung der Kühlhallenkapazität in absehbarer Zeit entsprochen werden kann.

Da durch die vorliegenden Bauabsichten jedoch Überlagerungen der Geltungsbereichsgrenzen zu erwarten waren, wurde der I. Bauabschnitt mit in das Bauleitplanverfahren einbezogen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Gesamtareal vom Stadtbach bis zum Bruchgrabenweg ausgedehnt.

Planerische Absichten

Die künftige Nutzung steht in direktem Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung der Firma MUK. Es sind weitere Kühlhallen in größerem Umfang auch durch die Produktionserweiterung der Fa. Langnese erforderlich geworden.

Die künftigen Kühlhallen sind in einer Entfernung von ca. 350,00 m von der östlich der Viernheimer Straße vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen.

Die Andienung, Zu- und Abfahrt durch Schwerlastverkehr erfolgt nach wie vor von Westen auf der der Autobahn zugewandten Seite. Es sind deshalb auch von der Erweiterung keine Beeinträchtigungen der Bewohner des o.g. Wohngebietes zu erwarten.

Unter demselben Gesichtspunkt erfolgt die Erschließung des Gebietes über die Verlängerung der bereits vorhandenen privaten Erschließungsstraße, so daß der in nördlicher Richtung (zur Autobahnzufahrt) orientierte Fernverkehr nicht die Viernheimer Straße (Wohnbebauung) passieren muß.

Die künftigen Kühlhallen werden gegenüber den vorhandenen um ca. 65,00 m nach Westen versetzt angeordnet. Dadurch wird eine allzu langegezogene Frontbildung mit den bereits bestehenden Hallen vermieden. Die Einbindung der Anlage in die Landschaft wird durch entsprechende Baum- und Sträucherpflanzungen vorgenommen.

Im Süden ist das Areal durch die, neben dem Bruchgraben vorhandene Straßenüberführung über die BAB begrenzt, deren Böschung einen dichten Pflanzenbewuchs aufweisen, wodurch die ca. 15,00 m hohen Gebäude geringer in Erscheinung treten.

Art und Maß der Bebauung

Im Gegensatz zu Wohnbaugebieten, bei denen die Bebauung durch die Vorgabe der bekannten Wohnungsgrößen und auch die "überbaubaren Flächen" differenziert festgelegt werden können, ist im Gewerbegebiet ein Spielraum für die noch unbekannten Bau-massen nötig und einzuplanen.

Die prozentuale Überbaubarkeit des Grundstücks wird nach § 17 BauNVO festgelegt, die überbaubare Fläche jedoch größer ausgewiesen, so daß ein möglichst großer Spielraum für die An-ordnung der Gebäude erhalten bleibt.

Die Gebäudehöhe wird im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung und in Abstimmung mit der Langnesebebauung auf maximal 15,00 m festgelegt.

Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Danach werden Baukörper über 50 m Ausdehnung erlaubt. Die Grenz-abstände sind jedoch nach der offenen Bauweise entsprechend der HBO einzuhalten. Mit dieser Regelung soll eine weitere Flexibilität bei der Aus-nutzung der Grundstücke erreicht werden.

Pflanzgebot

In Gewerbegebieten mit den meist unterschiedlichen Betriebsarten lassen sich differenzierte städtebauliche Gestaltungsabsichten - bezogen auf Baukörper - nur schwer durchsetzen.

In Kenntnis dieser Problematik und unter Erfüllung der Forderung zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Klimas wird auf den privaten Grundstücken durch "Pflanzgebot" für Bäume und Sträucher die er-forderliche Eingrünung festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

- 4 -

- 4 -

bzw.

$\frac{1.400.000 \text{ cbm/a}}{365 \cdot 18.000 \text{ E}}$	rd. 215 l/ E.d	(E + Gewerbe)
--	----------------	---------------

Es ist also keine Steigerung gegenüber den früheren Annahmen festzustellen.

3) Geplante Neubaugebiete (Wohngebiete bis 1990)

Nordstadt I	25 ha	mit rd.	1.600 E
Nordstadt II	11 ha	" "	700 E
Gunderslache	11 ha	" "	1.150 E
Am Streitstein	4 ha	" "	250 E
		=	3.700 E
		rd.	4.000 E

zusätz. Wasserbedarf
im Jahresdurchschnitt

4.000 E · 150 l/E.d	rd. 600 cbm/d
	rd. 220.000 cbm/a
	=====

an verbrauchsreichen Tagen

4.000 E · 300 l/E.d	rd. 1.200 cbm/d
---------------------	-----------------

- 4) Das bestehende Werk der "MUK" im Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße hatte in 1984 einen Kühl- u. Trinkwasserverbrauch von rd. 10.000 cbm/a, davon ausgehend wird der Verbrauch der neu geplanten Anlagen auf zusätzlich 20.000 cbm/a geschätzt.

Die Zuführung dieser Menge ab dem Wasserwerk über die neuverlegten Hauptversorgungsleitungen DN 400 - DN 200 mit ausreichendem Druck darf als gesichert angesehen werden. Bis zur Aufstellung des baureifen Entwurfes für die Wasserversorgung des neuen Baugebietes wird die bei der Ruhrgas in Auftrag gegebene elektronische Rohrnetzüberrechnung vorliegen und damit kann der gesicherte Nachweis über die aktuellen Druckverhältnisse geführt werden.

Das vorhandene Wasserdargebot und die bestehenden Förderanlagen sind ausreichend, um die benötigte Wassermenge zusätzlich zu liefern.

Die wasserrechtliche Erlaubnis gestattet uns derzeit eine Entnahme von 2,0 Mio cbm/a. Damit kann auf absehbare Zeit der Bedarf für die Einwohner und das Gewerbe gedeckt werden.

- 5 -

- 5 -

B Nachweis der Entsorgungsmöglichkeit

1. Regenwasser

Regenhäufigkeit (A 118; 4.2.2)

gewählt $n = 0,5$ (= 2 jährl. Ereignis)

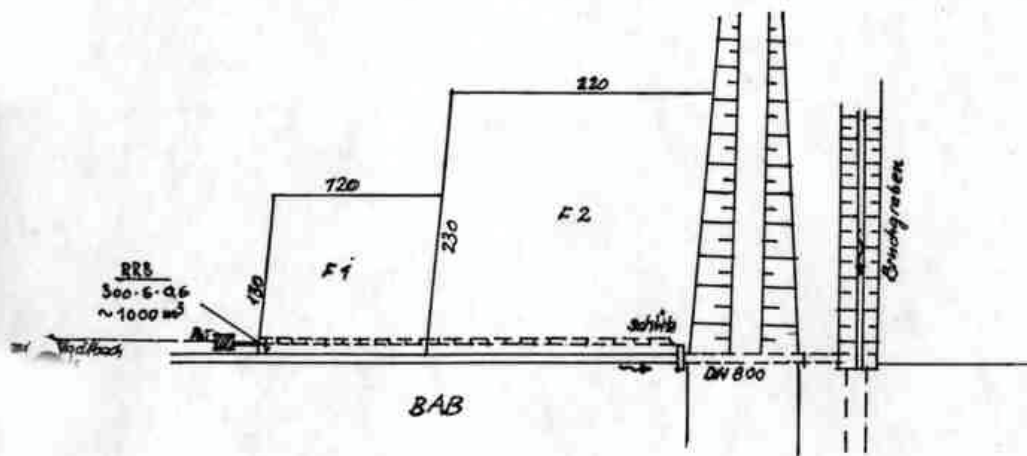
Regenspende

$$r_{15}(0,5) = 129 \cdot \frac{38}{15} + 9 \left(\frac{1}{\sqrt[3]{0,5}} - 0,369 \right)$$

$$= 167,49$$

↑ gewählt 170 l/s. ha

Ψ nach A 118 Bild 2, Gruppe 1



$$F1 \quad 120 \cdot 130 = 1,56 \text{ ha} \cdot 170 \text{ l/s} \cdot 0,65 (70 \%) = 172,38 \text{ l/s}$$

$$F2 \quad 220 \cdot 230 = \frac{5,06 \text{ ha}}{6,62 \text{ ha}} \cdot 170 \text{ l/s} \cdot 0,90 (90 \%) = \frac{774,18 \text{ l/s}}{946,56 \text{ l/s}}$$

rd. 950 l/s

- 6 -

- 6 -

Der vorhandene Durchlaß zum Bruchgraben kann aufnehmen:

DN 800, I = 1:500, $K_b = 1,5$ 583 l/s, 1,16 m/s

Der Bruchgraben darf nur bei Niedrigwasserführung mit zusätzlichem Regenwasser belastet werden.

Es ist vorgesehen, ein wasserstandsabhängig gesteuertes Schütz in die Zulaufleitung einzubauen. Bei hohem Wasserstand im Bruchgraben schließt das Schütz und das Wasser staut in eine Regenrückhaltebecken zurück.

Dessen Größe für einen 15 min Regen auszulegen ist.

15 min x 60 x 170 l/s .ha x 6,62 ha = rd. 1000 cbm

Das Becken wird mit einer Pumpe mit einer Leistungsfähigkeit von 100 l/s in den Stadtbach ~~entleert~~, der lt. elektronischer Netzberechnung "Südsystem" noch freie Kapazitäten hat.

2) Schmutzwasser

Anfall bei 50 Personen und Kantine geschätzt 5.00 cbm/d
Betriebliches Abwasser 60.00 cbm/d

Beseitigung über eine Hebeanlage an die bestehende Freispiegelleitung nördlich des Stadtbaches und weiter zur städt. Kläranlage (wie bereits bestehender Anlagenteil).

Die erforderliche Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Rahmen der für die Abwasseranlagen bestehenden Rechtsgrundlagen voraussichtlich möglich und wird im Rahmen eines noch vorzulegenden baureifen Entwurfes im einzelnen nachgewiesen.

Bodenordnung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich in städtischem Besitz und wird der Firma MUK zur Errichtung der Kühllhallen übertragen.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45-79 BBauG sind daher nicht erforderlich.


(K u n z)
Bürgermeister