

**Schriftliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96  
„Überführung im Schlüssel“ für den Bereich zwischen Bürgermeister-Kunz-  
Straße, Weiherhausstraße und Dieselstraße**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden darüber hinaus folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO

---

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

- 1.1 Das Baugebiet ist teilweise als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 (1+2) BauNVO (ausgenommen § 8 (3) BauNVO) und teilweise als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- 1.3 Als Maß der baulichen Nutzung gilt die für das jeweilige Bauquartier dargestellte zeichnerische Festsetzung.
- 1.4 Die festgesetzte überbaubare Fläche ist jeweils die maximal zulässige. Sind mehrere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen, so gilt die niedrigste Festsetzung.

2. Bauweise, über- und nichtüberbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der Gebäude § 9 (1), Nr. 2 BauGB

- 2.1 Die Bauweise ist als „abweichende Bauweise“ = „a“ festgesetzt § 22 (4) BauNVO. Abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch können Baukörper über 50,0 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 Baugebiete dienenden Nebenanlagen lt. § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.  
  
Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern ein entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 2.3 Nichtüberbaubare Flächen, die nicht für Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Der Gebrauch chemischer Mittel zur Pflege der Grünflächen ist unzulässig.

2.4. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 20 % als Grünfläche anzulegen.

3. Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten § 9 (1) 4 BauGB

3.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Pkw-Stellplätze zulässig.  
Um Flächenversiegelung zu vermeiden, sind ihre Oberflächen versickerungsfähig auszubilden.

3.2 Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum aus der unter Punkt III, 1 aufgeführten Auswahlliste anzupflanzen und zu unterhalten.

3.3. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Dach- und Fassadenbegrünung § 9 (1) 25a BauGB

4.1 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

5. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Kühleinrichtungen usw. in Zisternen Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.  
Es wird auf die Ortssatzung der Stadt Heppenheim über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser verwiesen.

6. Vernässungsgefährdeter Bereich, § 9 (5) BauGB

Der Geltungsbereich gilt als vernässungsgefährdeter Bereich.  
Der höchste gemessene Grundwasserstand beträgt 94,80 ü.NN.  
Für die Bemessung der Auftriebssicherheit von Gebäuden sollte mind. 95,00 ü.NN. angenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

---

1.0 Für Werbeanlagen wird festgesetzt, § 87 (1) Nr. 2 HBO

1.1 Im GE :  
Freistehende Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 (1) HBO sind in einem 5 Meter breiten Streifen nördlich der Hinterkante Gehweg Dieselstraße zulässig.

Die maximalen Maße von 5,50 m Höhe und 2,60 m Breite dürfen nicht überschritten werden. Die Höhe bezieht sich auf die Straßenhöhe der Dieselstraße.

- 1.2 Im MI :  
Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig und zusammenzufassen. Werbeanlagen sind nur an Aussenwänden der Gebäude und bis zur Brüstungshöhe des 2. OG zulässig.

## 2.0 Für Einfriedigungen wird festgesetzt, § 87 (1) Nr. 3 HBO

### 2.1 Grenzen zur Straße

Es sind Einfriedigungen bis zu max. 2,00 m Höhe zulässig. Ihre Gestaltung ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorzunehmen. Sie ist mindestens 0,5 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten. Die verbleibende Vorfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.2 Nachbargrenzen

Für seitliche und rückwärtige Grenzeinfriedigungen sind Maschendrahtzäune und Mauern bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

## III Begrünung

---

- 1.1 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 Pflanzenstruktur vorgeschrieben, die im Einzelfall mit entsprechenden Ziergehölzen angereichert werden kann/

Acer campestre (Feldahorn) B  
Acer platanooides (Spitzahorn) B  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) B  
Betula pendula (Hängebirke) B  
Carpinus betulus (Hainbuche) B  
Cornus mas (Kronelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaea (Spindelstrauch, Pfaffenhütchen)  
Fraxinus excelsior (Esche) B

Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus avium (Vogelkirsche) B  
Prunus padus (Traubenkirsche) B  
Quercus robur (Stieleiche) B  
Ribes grossularia (Stachelbeere)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Ulmus carpinifolia (Feldulme) B  
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.

- 1.2 Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der örtlichen Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- 1.3 Im Bereich des Gehweges nördlich der Dieselstraße (südlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) liegen ein 20 KV-Kabel der HEAG, sowie ein Hydrantenanschluß. Bei Baumpflanzungen sind die Leitungsschutzvorschriften der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten.

#### IV Hinweise

---

##### 1.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Grundwasseraufspiegelungen sind möglich. Der höchste gemessene Grundwasserstand beträgt 94,80 ü.NN. (1965).

##### 1.2 Beschaffenheit des Untergrundes

Der Untergrund liegt im Bereich ehemaliger Neckarschleifen und variiert kleinräumig. Für jede Baumaßnahme sind eigene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

##### 1.3 Werbeanlagen im MI

Freistehende Werbeanlagen im MI sind im Einzelfall unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange im Rahmen eines Befreiungsantrages zu prüfen.

Heppenheim, den 12.12.2001

## **B E G R Ü N D U N G**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Überführung Im Schlüssel“ für den Bereich zwischen Bürgermeister-Kunz-Straße, Weiherhausstraße und Dieselstraße**

---

### **Geltungsbereich der Planung**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfaßt die stadteigenen Grundstücke Gemarkung Heppenheim, Flur 11 Nr. 165/4 und 172/3 sowie den zur Straßenparzelle gehörigen Pflweg entlang der Böschung Weiherhausstraße. Das Plangebiet befindet sich zwischen Bürgermeister-Kunz-Straße, Weiherhausstraße, Dieselstraße sowie dem Firmengelände Kran-Köhler und hat eine Größe von ca. 8.800 qm.

### **Bestehende Bebauungspläne**

Der jetzt zur Überplanung anstehende Geltungsbereich ist bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Überführung Im Schlüssel“ (Rechtskraft seit 1983) und „Überführung Im Schlüssel – 1. Änderung“ (Rechtskraft seit 1994) planungsrechtlich erfaßt. Dabei wird das Grundstück Flur 11 Nr. 172/3 sowie ein kleiner, östlich angrenzender Bereich des Grundstücks Flur 11 Nr. 165/4 im Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, während die Restfläche der Parzelle Nr. 165/4 in der 1. BP-Änderung teils als Mischgebiet, teils als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wurde. Die Nutzungsabgrenzung verläuft in diesem Bereich etwa auf einer Linie zwischen der nördlichen Kante der Baulichkeiten Kran-Köhler bis zur Weiherhausstraße. Die mischbaulich bzw. gewerbebaulich nutzbare Fläche unterliegt dabei einem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO mit Ausnahme von Baustoffhandel sowie Kfz.- und Kfz.-Zubehör, Heizungs- und Installationsgeschäften.

### **Erfordernis der Planung / Planerische Absichten**

Die Stadt Heppenheim plant die Veräußerung der beiden genannten Grundstücke an einen Investor, der hier beabsichtigt, einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 798 qm zu errichten.

Zur Klärung der Frage, ob ein Lebensmittelmarkt in der angestrebten Größenordnung, d.h. Verkaufsfläche 798 qm, innerhalb des bestehenden Baurechtes zulässig

sei, hatte die Stadt Heppenheim am 3.9.2001 die Baugenehmigungsbehörde eingeschaltet.

Nach deren Auskunft würde ein solches Vorhaben bei einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm sowie einer maximalen Geschoßfläche von 1.200 qm vom Kreisbauamt noch innerhalb der bestehenden Gewerbe- bzw. Mischgebietsfestsetzung als zulässig erachtet, vorausgesetzt das Vorhaben bewegt sich auch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche. Dem Vorhaben stünde aber nach derzeitigem Baurecht die Einzelhandelssperre entgegen. Eine Umgehung dieser Sperre durch Errichtung der notwendigen Stellplätze innerhalb der gewerblich nutzbaren Fläche und Anordnung des Baukörpers in dem Bereich, der nicht der Sperre unterliegt, scheidet nach Auskunft der Baugenehmigungsbehörde am unmittelbaren funktionalen Zusammenhang von notwendigen Stellplätzen und der eigentlichen baulichen Anlage.

Dies bedeutet im Ergebnis, daß das Baurecht für den angestrebten Lebensmittelmarkt nur über eine entsprechende Bebauungsplanänderung in Bezug auf eine Aufhebung der Einzelhandelssperre zu erreichen ist. Da ferner für das geplante Vorhaben auch geringfügige Modifizierungen der bestehenden Festsetzungen notwendig sind, beinhaltet der vorliegende Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 neben dem Verzicht auf eine Einzelhandelssperre noch folgende Änderungen im Vergleich zum seitherigen Baurecht:

- Die Dachneigung für Satteldächer soll von bisher max. 10° jetzt neu bis zu 20° zugelassen werden.
- Die Baugrenze wird im nordöstlichen Bereich um insgesamt 315 qm erweitert (sie rückt dort bis an den vorhandenen Pflegeweg heran) und dafür in der gleichen Größenordnung entlang der Dieselstraße zurückgenommen, d.h. dort verschiebt sich die Baugrenze um 4,07 m nach Norden.

Im Nachgang zur seinerzeitigen Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde sind inzwischen auch die konkreten Details in Bezug auf das geplante Vorhaben bekannt. Danach kommt das Vorhaben durch die umfangreichen Lager- und Nebenflächen auf eine Geschoßfläche von knapp 1.500 qm. Die Stadt Heppenheim sieht aber im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen keine Notwendigkeit für die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO:

Die Kreisstadt Heppenheim ist regionalplanerisch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und damit grundsätzlich für die Ansiedlung von Märkten geeignet. Gerade im Bereich Lebensmittel kommt ein Markt- und Standortgutachten der GMA Ludwigsburg für Heppenheim vom Oktober 1999 im Ergebnis zu einer nicht unerheblichen Unterversorgung. Für den vorgesehenen Standort Dieselstraße spricht im übrigen die in Umsetzung bzw. in Planung befindliche, nördlich angrenzende Wohnbauentwicklung (Wohngebiete Alte Kaute, Gunderslache und Nordstadt), die künftig eine verbrauchernahe Versorgung notwendig erscheinen läßt. Auch die Gebietscharakteristik des Quartiers zwischen Lorsche Straße (B 460), Weiherhausstraße, Bürgermeister-Kunz-Straße und Opelstraße weist eine angemessene Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe auf, so daß hier ein Lebensmittelmarkt in der geplanten Größe durchaus vertretbar erscheint. Ferner hat die Stadt Heppenheim in jüngerer Vergangenheit verstärkt Anstrengungen zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Innenstadtbereiches unternommen, die sich inzwischen schon positiv bemerkbar gemacht haben. Da die betreffenden Grundstücke sich derzeit noch im

Eigentum der Stadt befinden wird der abzuschließende Kaufvertrag neben der Festlegung des Nutzungszweckes „Lebensmittelmarkt“ auch eine entsprechende Beschränkung der Verkaufsfläche enthalten. Diese Betrachtungsweise teilen auch die Industrie- und Handelskammer sowie das Dezernat Regionalplanung beim Regierungspräsidium Darmstadt.

Alle übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 96 „Überführung Im Schlüssel“ und „Überführung Im Schlüssel – 1. Änderung“ bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unangetastet und behalten weiterhin Gültigkeit.

## **Erschließung**

Die in Rede stehenden Grundstücke sind voll erschlossen.

## **Wasserwirtschaftliche Belange**

Vorliegende Bauleitplanung greift die bereits bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf, d.h. es sind keine Kapazitätserweiterungen der vorhandenen Kanäle nötig.

## **Umweltschützende Belange / Belange von Natur und Landschaft**

Mit der angestrebten Bebauungsplanänderung geht kein neuer Eingriff im Sinne der Legaldefinition des § 8 BNatSchG einher. Für den Geltungsbereich existieren bereits Baurechte aus früheren Bebauungsplänen, die jetzt auch nicht ausgeweitet werden, so daß es einer vertiefenden Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht bedarf.

Ferner sind dadurch auch Landschaftspläne bzw. andere umweltrelevante Pläne nicht tangiert; gleiches gilt für die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

## **Belange des Brandschutzes**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Bedenken seitens der Feuerwehrvertreter dahingehend geäußert, die bisherige Zu- und Abfahrt zum Feuerwehrhauptstützpunkt Heppenheim-Mitte über die Dieselstraße könnte aufgrund des gegenüberliegend geplanten Lebensmittelmarktes und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht mehr reibungslos verlaufen. In Gesprächen mit den Vertretern des Brandschutzes kam man nun überein, die Zu- und Abfahrt zum Feuerwehrhauptstützpunkt an die Weiherhausstraße zu verlegen, womit ein schnelles und ungehindertes Ausrücken der Einsatzfahrzeuge sichergestellt ist.

**Bürgerbeteiligung**

Die Stadt Heppenheim erachtete im vorliegenden Fall einen Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als vertretbar, da sich die beabsichtigte Bebauungsplanänderung auf das Plangebiet selbst wie auch auf die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Der Bürgerschaft stand zur Geltendmachung evtl. Belange die förmliche Offenlegung des Änderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung. Hiervon wurde allerdings kein Gebrauch gemacht.

  
Obermayr  
Bürgermeister

