



STADT HEPPENHEIM

Kreisstadt

Bebauungsplan Nr. 97
„Nordstadt“ - 7. Änderung

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

November 2002

SARTORIUS + PARTNER

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

INHALTSVERZEICHNIS

1. SITUATION UND PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1 Städtebauliche Lage und Planungsabsicht	3
1.2 Planungsvorgaben	4
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2. INHALT DER PLANUNG	4
2.1 Städtebauliches Grundkonzept	4
2.2 Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Umweltschützende Belange	6
2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange	8
3. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	9
4. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9

Bearbeitet von: Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Ergänzt von: Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann

1. SITUATION UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Städtebauliche Lage und Planungsabsicht

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordstadt“ bezieht sich auf die Grundstücke der ehemaligen Wäschefabrik „Wesac“, welche seit der Aufgabe des dortigen Produktionsbetriebes mittlerweile anderweitig genutzt werden. Im Westen des Grundstückes befindet sich in der ehemaligen Fabrikationshalle ein Fitness- und Saunapark, ein Restaurationsbetrieb sowie ein Schuh- und Textilbekleidungsgeschäft. Der östliche Gebäudekomplex des einstigen Verwaltungsgebäudes wird durch einen nicht produzierenden Handwerksbetrieb (Fliesengeschäft) sowie durch eine Kinderbetreuungseinrichtung „Krümelkinderkreis“ genutzt, im Obergeschoss befindet sich ein Billardcafé.

Bauplanungsrechtlich ist das Areal dem seit Juni 1985 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 97 „Nordstadt“ zugehörig und hierin als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung stammt noch aus der Zeit des gewerblichen Produktionsbetriebes der Wäschefabrik und ist aufgrund der mittlerweile dort ansässigen Nutzungen eher als „Relikt“ zu werten. Aufgrund der in der Vergangenheit bereits vollzogenen Durchmischung ist eine planungsrechtliche Notwendigkeit der Festsetzung als „GE“ nicht weiter erkennbar. Vielmehr soll der Geltungsbereich künftig auch für eine Wohnnutzung oder z.B. für die Errichtung eines Seniorenheimes geöffnet werden, nicht zuletzt aufgrund der umgebenden wohnbaulich genutzten Grundstücke. In diesem Zusammenhang ist die Eingrenzung der Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb des noch bestehenden Gewerbegebietes aus städtebaulicher Sicht bewältigungsbedürftig und eine bauplanungsrechtliche Harmonisierung gefordert.

Es besteht daher die planerische Absicht, durch ein Änderungsverfahren die Art der baulichen Nutzung den gegebenen inneren und äußeren Umständen anzupassen und den Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, gemischte Nutzungen befinden sich im Süden (Blumenhaus und Gärtnerei) und Südosten (Dienstleistung, Restaurationsbetrieb etc.). Nachdem der städtebauliche Entwicklungsprozess des Ende der 80-er Jahre begonnenen Wohngebietes „Nordstadt“ zwischenzeitlich abgeschlossen ist, können die dort entstandenen Nutzungsgefüge als gefestigt betrachtet werden. Eine Umwidmung unter Einschränkung gewerblicher Nutzungen trägt insofern auch dazu bei, die bislang intakte städtebauliche Ordnung innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches weiter zu festigen.

1.2 Planungsvorgaben

Der in Rede stehende Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Planaussage des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durch ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB angepasst und eine Umzonung in eine „Gemischte Baufläche“ (M) durchgeführt (29. Änderung des Flächennutzungsplanes). Eine nachhaltige städtebauliche Ordnung sowie die nach dem Baugesetzbuch gebotene Entwicklung ist damit sichergestellt.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Kreisstadt, unmittelbar im Einmündungsbereich der Bürgermeister-Kunz-Straße in die Darmstädter Straße (Bundesstraße 3), die den Geltungsbereich nach Süden und Osten abgrenzen. Im Norden schließt direkt Wohnbebauung entlang der Darmstädter Straße an, die nach Westen direkt in das überwiegend wohnbaulich genutzte Baugebiet der „Nordstadt“ übergeht.

Von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind die Flurstücke der Gemarkung Heppenheim, Flur 10, Nr. 79/13 und Nr. 79/12 betroffen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 10.700 m².

2. INHALT DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Im Rahmen der Änderung ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung von „Gewerbegebiet“ (GE) in „Mischgebiet“ (MI) nach den Maßgaben des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) umzuwidmen. Die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97 „Nordstadt“ bestehenden Festsetzungen werden an die aktuellen Planungsgrundlagen bedarfsorientiert angepasst. Die ursprünglich festgesetzten überbaubaren Flächen werden an die bestehenden Gebäudestrukturen angepasst und entsprechend reduziert. Gleichzeitig wird jedoch auch einer zukünftigen Entwicklung ausreichend Spielraum gegeben, damit die bestehenden Nutzungen in ihrem Bestand gesichert sind und weiter entwickelt werden können. Die vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich werden weitestgehend gesichert und als private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt. Bestehende Gehölzbestände werden zur Erhaltung festgesetzt.

2.2 Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen den Bestimmungen der BauNVO entsprechend „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Demnach sollen die folgenden Nutzungen für zulässig erklärt werden:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verbrauchermärkten der Branche Lebensmittel,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Explizit ausgeschlossen werden Nutzungen wie Verbrauchermärkte (hier insbesondere Lebensmittelmärkte), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Gewerbebetriebe, bei denen, in unterschiedlicher Weise, die kommerzielle Unterhaltung von Besuchern im Vordergrund steht).

Insbesondere die Ausweitung von Vergnügungsstätten ist kritisch zu betrachten, da diese mit der Eigenart der Umgebung nicht zu vereinen ist. Vergnügungsstätten sind durch die kommerzielle Freizeitgestaltung und den Amüsierbetrieb gekennzeichnet und erschweren die städtebauliche Integration vor allem deswegen, da sie aufgrund ihres Besucherkreises und der Nutzungszeit regelmäßig mit erheblichen Lärmbelastigungen einhergehen, die ursächlich und ausschließlich auf den Betrieb selbst entfallen. Vor allem der an- und abfahrende Besucherverkehr in den Nachtstunden ist mit angrenzenden Nachbarnutzungen in der Regel unverträglich. Nachdem der Geltungsbereich auch für eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen geöffnet werden soll, ist eine Reglementierung in dieser Hinsicht geboten.

Das im Geltungsbereich ansässige Billardcafé wurde bereits als Anlage für sportliche Zwecke genehmigt und ist als solche nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig. Eine Zulässigkeit als Vergnügungsstätte im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 oder Abs. 3 BauNVO liegt nicht in der Absicht der Stadt und wird demnach für unzulässig erklärt.

Durch den Betrieb des Billardcafés waren in der Vergangenheit keine nachteiligen Beeinträchtigungen feststellbar. Zudem besteht bereits eine gewichtige Vorbelastung hinsichtlich eventueller Belästigungen durch an- und abfahrende Besucher durch den Fitness- und Saunapark, so dass der derzeitige Zustand kein regulierendes Handlungsbedürfnis erkennen lässt. Insbesondere aufgrund der durchweg abgeschirmten baulichen Anordnung der Stellplätze und des Zuganges kann eine (Lärm-) Belästigung der angrenzenden Wohnnutzung nahezu ausgeschlossen werden und der Weiterbetrieb aus städtebaulicher / immissionschutzrechtlicher Sicht in einem Mischgebiet als unbedenklich eingestuft werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich entsprechend der beabsichtigten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze:

- GRZ = 0,6
- GFZ = 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: mindestens II bis höchstens III (ein Dachausbau als „Nicht-Vollgeschoss“ im Sinne der HBO ist zulässig).

Zur Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe bleibt die gemäß § 19 (4) zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 0,5 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% zulässig. Aufgrund der „Kappungsgrenze“ ist die o.g. Überschreitung nur bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig. Im Einzelfall kann unter den Voraussetzungen des § 19 (4) Satz 4 Nr. 1 und 2 BauNVO von der Einhaltung dieser Grenze abgesehen werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Teilbereichen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 10,00 m bei max. drei Vollgeschossen bestimmt (analog der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes), wobei die Traufhöhe als Maß zwischen der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante der Dachsparren, gemessen in Gebäudemitte, definiert wird. Entlang der Bürgermeister-Kunz-Straße sowie im Zentrum des Baugebietes wird aus städtebaulichen Gründen (Einbindung in die umgebende Bebauung) eine max. Traufhöhe von 7,50 m bei zwei max. Vollgeschossen festgesetzt.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt bestimmt ist: es gilt die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO, abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Baukörperlängen sind (in Anlehnung an den Gebäudebestand) bis max. 65,0 m zulässig.

2.3 Umweltschützende Belange

Gemäß § 1a BauGB sind in der Bauleitplanung umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu zählen neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (Abs. 1) auch

- die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen
- die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
- die Berücksichtigung von Umweltverträglichkeitsprüfungen
- die Berücksichtigung von Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinien.

2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Planung ist besondere Rücksicht auf die durch den im vielbefahrenen Kreuzungsbereich Darmstädter Straße (B 3) / Bürgermeister-Kunz-Straße hervorgerufenen Belastungen auf die geplante neue Mischnutzung genommen worden. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen auf den Geltungsbereich zu untersuchen¹. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- An den straßenseitigen Fassaden sind die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ für Mischgebiete von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) überschritten. Dies ist ein typisches Ergebnis an innerstädtischen Straßen. Für Altenwohn- und -pflegeheime nennt die DIN 18005/1/ keine besonderen Orientierungswerte. Aufgrund der Lärmbelastung sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Aufenthaltsräume erforderlich.
- In dem im Innenhof liegenden Garten werden die Orientierungswerte eingehalten, so dass hier ein geschützter Bereich besteht, der zum Aufenthalt im Freien dienen kann.
- Für Wohnräume gilt näherungsweise, dass die Schallschutzfenster-Klasse den um 1 reduzierten Betrag des Lärmpegelbereiches entspricht. Für die Gebäudefassaden im Kreuzungsbereich wurde ein Lärmpegelbereich von V ermittelt (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB A); dies bedeutet für diesen Bereich die Notwendigkeit des Einbaus von Schallschutzfenstern der Klasse 4. Die DIN 4109/3/ nennt für Altenwohn- und -pflegeheime keine hierüber hinausgehende Anforderungen.
Bei Realisierung der im Bebauungsplan mit der Ziffer 2 gekennzeichneten möglichen Erweiterungen gelten die Lärmpegelbereiche der benachbarten bestehenden Gebäude.
- Nachts liegen die Beurteilungspegel an den straßenseitigen Gebäudefassaden über 50 dB (A). Nach VDI 2719/4/ sind in diesem Fall schalldämmende Lüftungseinrichtungen zumindest für Schlafzimmer erforderlich, die ausschließlich straßenseitige Fenster besitzen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung finden in entsprechenden textlichen Festsetzungen Berücksichtigung (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

¹ DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, 64625 Bensheim; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.97 „Nordstadt“ - 7. Änderung; Bericht Nr. I 02-811.

3. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Grundstücksneubildungen oder sonstige grundbuchliche Veränderungen sind nicht zu erwarten bzw. falls erforderlich, vom privaten Grundstückseigentümer zu veranlassen. Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich in Privateigentum.

4. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche, aus dem vorliegenden Verfahren resultierende öffentliche Erschließungsmaßnahmen (verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische) sind, soweit diese die Stadt betreffen, nicht erforderlich. Eventuell erforderliche Veränderungen in den Hausanschlussleitungen gehen zu Lasten des privaten Grundstückseigentümers und sind von diesem eigenverantwortlich zu veranlassen.

Auswirkungen auf die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ergeben sich nicht. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist über den Bestand bereits gegeben.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Erweiterungsfläche für eine geplante Verbreiterung des bestehenden Rad- und Gehweges an der B 3 als Verkehrsfläche festgesetzt und der geplante Ausbau somit bauleitplanerisch bereits abgesichert.