

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO

---

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### **GE III Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Gewerbegebiet mit den Einschränkungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind erdverarbeitende Betriebe nicht zugelassen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Angaben der im Plan dargestellten Nutzungsschablonen maßgebend.  
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Bauhof, Stadtwerke und Stadtgärtnerei wird im Rahmen einer planerischen Zurückhaltung auf einschränkende Angaben zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

#### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerische Darstellung unter Verwendung von Baugrenzen bestimmt.

#### 1.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für das GE wird eine abweichende ( a ) Bauweise festgesetzt: es sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.  
Die Grenzabstände gemäß HBO sind einzuhalten.

1.5 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zugelassen.

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanung maßgebend. Die dargestellte Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

1.7 Anlagen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Regenwasser aus Dachflächen ist gemäß der Ortssatzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser der Stadt Heppenheim in Zisternen aufzufangen und der sachgerechten Verwendung zuzuführen.

1.8 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

In öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die Begrünung hat entsprechend der Arten der dem Grünordnungsplan beiliegenden Pflanzenlisten zu erfolgen.

1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Zwischen dem nördlichen Hambachdamm und der Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche Siedlungsabschluß wird eine Vorhaltefläche für die projektierte Hambach-Renaturierung vorgesehen. Vor dem Hintergrund einer erst mittelfristigen Durchführbarkeit von Renaturierungsmaßnahmen wird die Fläche zwischenzeitlich gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes begrünt.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB

Schilfröhricht

Anlage von Schilfröhrichtzonen im Uferbereich des Jochimsees zur Erhöhung der ökologischen Strukturvielfalt sowie Schutz vorhandener Röhrichtbestände.

#### Siedlungsabschluß

Anlage eines 30 Meter breiten Grünstreifens südwestlich der Gemeinbedarfsfläche als Siedlungsabschluß. Wiesen- und Gehölzpflanzungen nach Angabe des Grünordnungsplanes.

#### Wasserdurchlässigkeit privater Stellplätze

Private Stellplätze sind mit Belägen auszuführen, die zu mind. 50 % wasserdurchlässig sind. Erlaubt sind : offenfugige Pflasterbeläge („Ökopflaster“), Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge,

#### 1.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

##### Öffentliche Verkehrsflächen:

Durch Planeinzeichnung sind Straßenrandbepflanzungen festgesetzt. Sie sind in Form von hochstämmigen Laubbäumen aus der nachfolgenden Pflanzenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

##### Bäume auf Stellplätzen

Auf den KFZ-Stellplatzflächen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim je 4 Stellplätze ein großkroniger Hochstamm gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

##### Pflanzenqualitäten

Die Pflanzenqualität hat den Gütebestimmungen der FLL (=Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu entsprechen. Hochstämme mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16. Sträucher mind. 2 x verpflanzt, mind. 60-100 cm hoch.

##### Dachbegrünung

Flachdächer sind zu mindestens extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist gemäß beiliegender Pflanzenliste durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

##### Fassadenbegrünung

Es sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Je angefangene 10 m Gebäudelänge in der Abwicklung ist ein Ranker, Klimmer oder Schlinger gem. Pflanzenliste vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

1.13 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen,  
§ 9 (1) BauGB

Schallschutz durch Stellung der Gebäude

Lager- und Fertigungshallen sollen so gestellt werden, daß die Ein- und Ausfahrtbereiche möglichst nach Westen oder Norden orientiert werden. Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber gem. § 8 (3) BauNVO sind möglichst auf der Ostseite von Lager- und Fertigungshallen anzuordnen, um deren schallabsorbierende Wirkung zu nutzen.

Schallschutz durch Lärmschutzwall

Östlich der Erschließungsstraße wird aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung zum Schutz des Wohngebietes "Gunderslache" ein 4 m hoher und begrünter Lärmschutzwall vorgesehen.

1.14 Höhe der baulichen Anlagen , § 9 (1) BauGB und § 18 BauNVO

Höhenlage, Bezugspunkte

Als Bezugspunkte für die Traufhöhe der Gebäude gilt die Ausbauhöhe der Erschließungsstraße gemäß Planeintrag.

## **2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO**

---

### 2.1 Bebauungsform und Dachgestaltung § 32 HBO

Die Dächer sind als Satteldächer, zusammengesetzte Satteldächer oder Flachdächer auszubilden.

Bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber gem. § 8 (3) BauNVO sind Dachgauben, Dachversätze und Dacheinschnitte zulässig.

Dachterrassen können vorgesehen werden, es müssen jedoch die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Flachdächer oder Flachdachanteile im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.2 Gestaltung § 12 HBO

Die Fassaden der Gebäude sind einheitlich zu gestalten. Sie sind farblich aufeinander abzustimmen und haben auf die umgebende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

### 2.3 Werbeanlagen § 13 HBO

Freistehende Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 HBO sind nicht zulässig, sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten : 1 x 2 Meter.

### 2.4 Gestaltung der Freiflächen § 9 HBO

Mind. 30 % der nicht überbaubaren Fläche darf nicht befestigt werden.

Die zulässigen Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Schotterbelag etc.) zu gestalten.

Waschplätze für Fahrzeuge und Geräte dürfen nicht wasserdurchlässig ausgeführt sein. Für Beläge sind helle Materialien zu verwenden um in Hinblick auf das Kleinklima eine zu starke Aufheizung der Flächen zu vermeiden.

Die nicht befestigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, daß auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muss, wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## 2.6 Einfriedungen § 10 HBO

Grundsätzlich können Einfriedungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an Straßen und Fußwege anschließen. Diese Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Abstandsstreifen ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieses Streifens ist unzulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, sind alle Zäune so zu errichten, dass sie einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

Einfriedungen sind straßenseitig in durchbrochener Form als Laubgehölzhecke oder transparente Draht- oder Metallgitterzäune mit einer Hinterpflanzung aus Hecken auszuführen. Entlang der Nachbargrenzen sind auch Mauern zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 2 m.

Alle Einfriedungen, die nicht wenigstens einseitig an Pflanzflächen angrenzen, und solche die an Wiesenflächen angrenzen (z.B. an Retentionsmulden) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 5 Metern Länge ist eine Kletterpflanze gemäß beiliegender Pflanzliste in der Mindestgröße 100/125 zu pflanzen. Eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 qm je Pflanze ist vorzusehen.

### **3. HINWEISE**

---

#### **3.1 "Mutterboden"**

Humoser Oberboden und Unterboden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Die Böden sollten einer Wiederverwendung zugeführt werden. Oberboden darf nicht mit Unterboden vermischt werden. (§ 4 BodenSchG, § 202 BauGB).

#### **3.2 Lagerung von Erdaushub**

Als Lager von Bodenmaterial sind geeignete Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

#### **3.3 Bodenverdichtung**

In den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden und die natürliche Bodenstruktur zu schützen.

#### **3.4 Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Schluff- und tonhaltigen Bodenschichten. Der Untergrund kann kleinräumig stark variieren. Für jede Baumaßnahme ist ein separates Baugrundgutachten erforderlich.

## **Landschaftsplan zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan)**

### **„Gewerbegebiet Gunderslache“**

#### **1.) Anlaß und Aufgabe der Planung**

Gemäß Aufstellungsbeschluß vom 25.9.1997 treibt die Stadt Heppenheim den Bebauungsplan „Gunderslache“ voran. Durch den Bebauungsplan soll das bestehende Gewerbegebiet „Gunderslache“ planungsrechtlich gesichert und verkehrstechnisch erschlossen werden. Des Weiteren wird eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Baubetriebshof, Stadtgärtnerei und Stadtwerke“ festgesetzt.

Der vorliegende Landschaftsplan zum Bebauungsplan – nachfolgend Grünordnungsplan (GOP) genannt – hat die Aufgabe, die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in ihrer Art und ihrem Ausmaß zu erfassen und zu bewerten. Gemäß §8a Bundesnaturschutzgesetz sind zudem Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu regeln. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungs- und bauordnungsrechtlich abzusichern.

#### **2.) Situationsbeschreibung**

##### **2.1.) Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Heppenheim.

Begrenzt wird das Gebiet wie folgt:

- Im Norden: von einer Anlage für Rasenkraftsport sowie dem NSG „Tongruben von Heppenheim und Bensheim“
- Im Osten: von der Bahnlinie Frankfurt-Mannheim bzw. Brachflächen
- Im Süden: vom Bachbett des Hambach bzw. von Brachflächen
- Im Westen: von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Jochimsee.

##### **Nutzung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden südlich des Vogteischreiberswiesenweges derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird als Ackerfläche genutzt. Auf nördlicher Seite prägen der Jochimsee, eine Brachfläche sowie das Gelände eines Angelvereines das Gebiet. Östlich befindet sich ein Gewerbegebiet.

In der Umgebung des Planungsgebietes dominiert im südlichen und westlichen Bereich die landwirtschaftliche Nutzung. Im Norden grenzen ein NSG sowie eine Brachfläche an das Planungsgebiet an.

## **2.2.) Naturräumliche Zuordnung**

Das Bearbeitungsgebiet wird der naturräumlichen Einheit „Oberrheingraben“, Untereinheit „Südliches Neckarried“ zugerechnet.

Potentiell natürliche Vegetation wären Erlen-Bruch- oder Auwälder mit deren typischen Verlandungsgesellschaften. Beeinträchtigt ist die potentiell natürliche Vegetation durch die Grundwasserregulierung.

## **3.) Landschaftsökologische Grundlagen**

### **3.1.) Geologie und Boden**

Der geologische Untergrund besteht im Bereich der hier vorliegenden alten Neckarschlingen aus Auenlehm. Das Ausgangsgestein ist zu tonigen Lehmen bis lehmigen Ton verwittert. Der Boden kann den Typen „Auenböden und Gleye“ zugeordnet werden.

Entlang des Hambach liegen holozäne Abschwemmassen am Rande des Oberrheingrabens vor. Der Bodentyp wird als Kolluvium mit Vergleyung im Untergrund bezeichnet. Bodenmaterial ist vorwiegend Löß. Vorliegende Bodenarten sind sandiger Schluff bis lehmiger Ton.

Im Bereich des Jochimsees liegen Pelosol-Gleye aus tonigen Hochflutsedimenten vor. Vorwiegende Bodenarten sind schluffig-lehmige Sande bis schuffig-tonige Lehme.

### **3.2.) Wasser**

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Hambach. Er dient als Vorfluter. Eine ökologische Einbindung in die Umgebung erfolgt nicht, der Bach ist von zwei Dämmen eingefasst. Das Niveau des Gewässers liegt über dem Grundwasserstand und des gewachsenen Bodens. Der Hambach steht mit den angrenzenden Gewässeradern nicht in Verbindung.

Der Jochimsee diente ursprünglich der Kiesgewinnung. Er ist ein grundwasserführender See. Genutzt wird er derzeit vornehmlich von einem Angelverein.

Für das Planungsgebiet und seiner Umgebung sind hohe Grundwasserstände von 0,5 m – 1,5 m unter Geländeoberfläche charakteristisch. Typisch sind vernässte Bereiche, in denen auf Grund des hohen Tongehalts das Wasser nur langsam versickert; und kleine Senken, in welchen das Grundwasser zeitweise austritt. Das Grundwasser bewegt sich dem hydraulischen Gefälle entsprechend seinem Vorfluter, dem Rhein zu. Es fließt also in westliche Richtung ab. Bedingt durch die Bodenverhältnisse wird das Wasserhalte- und speichervermögen der Böden bei Niederschlägen überschritten. So können besonders im Winter, bei geringem Verdunstungsanteil, Flurwasserstände vorliegen.

### 3.3.) Klima

Heppenheim unterliegt den Einflüssen der Klimabereiche „Oberrheinebene“ und „Westlicher Odenwald“. Die mittleren Lufttemperaturen liegt von Mai – Juli bei 17°C - 18°C, im April und Oktober bei 8°C - 9°C und im Januar selten unter 0°C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8°C - 9°C.

Die Niederschlagsmenge liegt im Ried jährlich im Schnitt bei 550 – 700 mm. In der Vegetationsperiode fallen etwa 180 – 200 mm Niederschlag. Die regenreichsten Monate sind Juni, Juli und August. Schneefall ist an etwa 40 Tagen im Jahr zu verzeichnen. In der Oberrheinebene ist jährlich mit etwa 80 Nebeltagen zu rechnen.

Vorherrschende Windrichtungen sind West-Süd-West und Nord-West. An strahlungsreichen Tagen schieben sich unter die stark erwärmten, bewegungsarmen Luftmassen an der Bergstraße kühlere herabfallende Luftmassen aus dem Odenwald und bewirken in ihrem Einzugsbereich einen wirkungsstarken örtlichen Luftmassenausgleich.

Die geplante Neubebauung liegt topographisch ungeschützt am Siedlungsrand. Auf südlicher Seite wird das Gebiet vom Damm des Hambach, auf östlicher von einem Bahndamm begrenzt. Damit werden in Bodennähe nur Winde aus nördlicher und westlicher Richtung wirksam.

### 3.4.) Pflanzen- und Tierwelt

Bei den zu untersuchenden Flächen handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen und Ruderalflächen am Rand der Ortslage. Daher sind trotz der relativ großen Freiflächenanteile naturnahe Elemente nur im Bereich des Jochimsees zu finden. Es dominieren anthropogen geprägte Strukturen.

Die Freiflächen gliedern sich in eine Wiese, Ackerflächen, den Jochimsee und den Hambach. Die Ackerflächen sind von intensiver Nutzung geprägt. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen ist die Entwicklung ökologisch wertvoller Systeme nicht möglich.

Die Freiflächen im östlich gelegenen Gewerbegebiet dienen vornehmlich als Lager- und Betriebsflächen für die dort ansässigen Betriebe. Die in geringem Maße vorhandenen Haus- bzw. Ziergärten sind, ebenso wie die Flächen im Untersuchungsgebiet, nach funktionalen Gesichtspunkten gestaltet. Naturnahe Strukturen fehlen auch hier weitgehend. Es sind vorwiegend standortangepasste Pflanzenarten zu finden, die nur Lebensraum und Nahrungsangebot für Tierarten mit großer ökologischer Toleranz bieten.

Von höherem ökologischen Wert sind lediglich der Jochimsee mit seinem Uferbereich sowie eingeschränkt der Hambach. Die naturnahe Gestaltung des Seeufers trägt zur einer Belebung des Landschaftsbildes bei. Daneben bietet der Bereich Lebensräume und Unterschlupfmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Insekten. Zwar werden die Dämme des Hambach regelmäßig gemäht und entkrautet. Dennoch konnten sich dort vereinzelt Vertreter der Ufervegetation sowie zahlreiche Insektenarten ansiedeln.

### **3.5.) Landschaftsbild, Umfeld**

Das Untersuchungsgebiet in seiner heutigen Form ist eine fast vollständig anthropogen gestaltete Fläche. Das Gebiet stellt sich als weitgehend ebene Fläche dar. Zu den im westlichen Teil vorhandenen technischen Einrichtungen zählen ein Regenrückhaltebecken und ein Absetzbecken sowie ein Anglerheim. Die Gebäude im östlichen Teil sind entsprechend ihrer gewerblichen Nutzung dimensioniert. Freiflächen dienen vorwiegend als Lagerflächen. Wohnbebauung ist lediglich für die Betriebsinhaber vorhanden. Eine Durchgrünung der neu zu schaffenden Gemeinbedarfseinrichtungen und deren Umgebung kann dazu beitragen, das derzeit vorhandene Landschaftsbild in seinem Aussehen grundsätzlich aufzuwerten. Eine Begrünung des Orts- bzw. Bebauungsrandes ist derzeit nicht vorhanden.

## **4.) Landschaftspflegerische Beurteilung der Planung**

Im Folgenden werden die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgezeigt und Maßnahmen benannt, die zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe führen.

Zusätzlich zu dieser verbal-argumentativen Beurteilung erfolgt eine quantitative Gegenüberstellung von Ausgleich und Eingriff in Tabellenform (Tabelle gemäß Richtlinien zur Durchführung der AAV) im Anhang.

### **4.1.) Eingriffe**

Der Bebauungsplan sieht vor, das Untersuchungsgebiet aus konzeptionellen Gründen in zwei Teilbereiche zu gliedern. Der städtebauliche Entwurf sieht dabei vor, das Gewerbegebiet im östlichen Teil als Bestand zu sichern. Im westlichen Teil sind die Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine neue Zufahrtsstraße geplant.

Die konzeptionelle Neugestaltung bezieht sich, wie erwähnt, auf den westlichen, derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzten Teil des Untersuchungsgebietes. Sowohl die verbal-argumentative als auch die quantitativ-tabellarische Eingriffsbewertung umfaßt ebenfalls das gesamte Planungsgebiet.

Die zu beurteilenden Eingriffe entstehen im wesentlichen als Folge der Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einem Gemeinbedarfsgebiet. Ein Teilausgleich entsteht durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen.

Vereinfacht lassen sich die Eingriffe wie folgt zusammenfassen:

- Bislang offene Böden (Grünland, Ackerland, Wiesen und Ruderalflächen ) werden überbaut, versiegelt und/oder teilversiegelt.
- Im Zuge der Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen sowie von Erschließungsflächen werden Einzelbäume beseitigt.
- Die Grundwasserneubildungsrate wird bei einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verringert.
- Die kleinklimatischen Verhältnisse werden bei einer Verringerung von Freiflächen mit klimatisch günstiger Wirkung verändert.

- Durch die Neubebauung wird sich das Landschaftsbild am Stadtrand Heppenheims verändern.

Grundlage zur Beurteilung der Planung ist neben dem direkten Verlust von Einzelstrukturen die Veränderung der Versiegelungsrate im Gebiet. Vorgesehen ist die Ausweisung einer GRZ von 0,4 für die Gebäude des Gemeinbedarfs und von 0,8 für das Gewerbegebiet. Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes neu entstehenden Nutzungen gliedern sich in folgende Flächenanteile:

▪ Bebauung: Incl. bebauter Grundstücke	ca. 30.547 m <sup>2</sup>	25,9 %
▪ Straßen: Incl. vorhandene Straße	ca. 22.271 m <sup>2</sup>	18,7%
▪ Grundstücksfreiflächen	ca. 10.149 m <sup>2</sup>	8,6%
▪ Öffentliche Grünfläche	ca. 30.625 m <sup>2</sup>	25,9 %
• Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 9.100 m <sup>2</sup>	7,8 %
• <u>Wasserflächen</u>	ca. 15.527 m <sup>2</sup>	13,1%
▪ <u>Gebietsgröße:</u>	ca. 118.219 m <sup>2</sup>	100%

Neben diesen flächenbezogenen Vergleichen sind die Veränderungen hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter zu untersuchen. Bei dieser verbal-argumentativen Bewertung sind einschränkend die potentiellen Vorbelastungen im Gebiet zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes.

#### 4.1.1.) Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen grundsätzlich durch Überbauung oder Versiegelung. Die bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten und in Abhängigkeit der Intensität der Bewirtschaftung oder sonstigen Nutzung mit Vegetation bedeckten Böden werden mit der Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten überbaut, versiegelt oder teilversiegelt. Damit ist der Verlust nicht regenerierbarer Böden verbunden. In Verbindung damit steht die Funktion, welche der Boden für die Sicherung des Grundwassers und des Wasserhaushalts übernimmt, sowie der Verlust seiner Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzung und als Standort für Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

#### *Beurteilung*

Ein Ausgleich des Bodenverlustes durch die Neuentwicklung von Böden ist im Planungsgebiet nicht möglich. Die Überbauung und Versiegelung ist somit als ein nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut zu bewerten. Die bereits vorliegende anthropogene Überformung der Böden im Gebiet und deren potentielle Beeinträchtigung u.a. durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsweisen ist dabei eingriffsmindernd zu berücksichtigen.

#### 4.1.2.) Wasser

Mit den Planungen ist die Beeinträchtigung von Oberflächengewässern nicht direkt verbunden. Durch den Verlust offener, intakter Böden bei der Neuerrichtung von Gebäuden und der Anlage von Lagerflächen, der Neuanlage von Flächen zur gartenbaulichen Nutzung, Stellplätzen, Zufahrten und Straßen gehen die Schadstoffe puffernden und filternden Bodenschichten verloren. Dies bedeutet den Verlust von dem Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen dienenden Strukturen. Weiterhin ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu konstatieren, ebenso wie der Verlust Niederschlagswasser speichernden Bodenvolumens.

#### *Beurteilung*

Durch die geplante Baumaßnahme werden ca. 9,5% der noch unbebauten Böden versiegelt, ein weiterer Anteil teilversiegelt. Durch die festgesetzte Art der Oberflächenversiegelung auf Erschließungsflächen kann die Grundwasserneubildung gemäß Ortssatzung teilweise gesichert werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers führt zwar durch die Verwendung zur Bewässerung der gartenbaulich genutzten Flächen zu einem Ausgleich der Einschränkungen bei der Grundwasserneubildungsrate. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist jedoch eingriffsmindernd einzustufen, da hierdurch die Trinkwasservorräte geschont werden. In bezug auf das Schutzgut Wasser ist somit festzuhalten, daß die Eingriffe weitgehend kompensiert werden können.

#### 4.1.3.) Klima

Durch die geplante Bebauung werden Freiräume in Anspruch genommen, die dann ihre Funktion als klimatisch wirksame Ausgleichsräume nicht mehr erfüllen können. Weiterhin werden neue Gebäude und Erschließungsflächen entstehen, die auf Grund stärkerer Aufheizung als die bisher vegetationsbestandenen Flächen zu einer negativen Veränderung der Strahlungsbilanz beitragen.

#### *Beurteilung*

Auf Grund der Lage des Gebietes in einer Senke am Ortsrand sind negative Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten. Die geplante Bebauung, zumal in der direkten Umgebung eines Oberflächengewässers, beeinträchtigt den Frischluftabfluß in die bebaute Ortslage. Bei der Beurteilung der kleinklimatischen Veränderungen ist zu berücksichtigen, daß sich das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wesentlich ändert. Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Offenhaltung klimaaktiver Freiflächen mindern die negativen Einflüsse. Es läßt sich festhalten, daß die Neugestaltung des Planungsgebietes einen wesentlichen Eingriff in die klimatischen Verhältnisse darstellen.

#### 4.1.4.) Pflanzen- und Tierwelt

Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt des Untersuchungsgebietes entstehen im wesentlichen durch die Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen, Wiesenflächen und möglicherweise durch Veränderungen am Ufer des Jochimsees. Der Verlust von Ackerflächen ist als nachrangig einzustufen, da es sich im Gebiet um überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt, die keine nennenswerten Biotopstrukturen aufweisen.

#### *Beurteilung*

Wegen der derzeitigen intensiven Nutzung der Flächen und deren geringen Strukturierung sind die Eingriffe in die Schutzgüter Fauna und Flora insgesamt als gering zu bezeichnen. Die unmittelbare Nähe des NSG „Tongruben von Bensheim und Heppenheim“ führt zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen dazu, daß die Eingriffe in dieses Schutzgut nicht nur kompensiert, sondern sogar aufgewertet werden können. Durch die Schaffung neuer Strukturen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Hambach werden neue Lebensräume sowie z.B. Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten für Tiere geschaffen.

#### 4.1.5.) Ortsbild, Wohnumfeld

Die Eingriffe am Rande des bestehenden Gewerbegebietes entstehen durch das Etablieren neuer Baukörper in bislang offenen Bereichen am Stadtrand. Weiterhin trägt der Verlust einzelner gebietsprägender Einzelbäume zur Veränderung der heutigen Situation bei. Durch den Neubau des Betriebshofes wird die Sichtbeziehung vom als Spazierweg genutzten Hambach-Damm zum freien Ufer des Jochimsees aus südöstlicher Richtung beeinträchtigt.

#### *Beurteilung*

Betrachtet man die zu erwartenden Veränderungen, so zeigt sich, daß dieser Teil des Stadtrandes Heppenheims neu gestaltet wird. Die Erhaltung von Bäumen und das flankierende Pflanzgebot sowie die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in der direkten Umgebung des Eingriffs können jedoch dazu beitragen, daß trotz der Neubebauung die grundsätzliche Struktur des Gewerbegebietes am Siedlungsrand beibehalten werden kann.

### **5.) Grünplanerisches Entwicklungskonzept – Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich der geplanten Eingriffe**

Das grünplanerische Entwicklungskonzept gründet sich vorrangig auf eine Berücksichtigung der Gegebenheiten im Gebiet und der räumlich funktionalen Beziehungen mit angrenzenden Flächen. Daraus lassen sich grundsätzliche Überlegungen ableiten, die dazu führen sollen, trotz zusätzlicher Bebauung die heute typischen Strukturen des umliegenden Gebietes ersatzweise zu übertragen.

- Gliederung der Freiflächen analog zur benachbarten Nutzung in private und öffentliche Grünflächen. Die wenigen vorhandenen Hausgärten sollen weitgehend der gärtnerischen Nutzung ohne nennenswerte Versiegelung vorbehalten bleiben. In den öffentlichen Grünflächen ist eine Teilversiegelung einzelner Abschnitte zur Anlage der erforderlichen Erschließung zulässig.
- Erhaltung einer möglichst breiten Freiflächenzone, gestaltet als Pflanzfläche mit unterschiedlicher Struktur (Fläche für den Hochwasserschutz sowie Grundstücksrandbereiche).
- Formulierung von Grenzwerten für die bauliche Nutzung (bebaubare Fläche, Höhe der Gebäude, Dachform usw.) in Anlehnung an umliegende Gebäude.

- Begrünung von Dächern öffentlicher Gebäude und der Nebenanlagen (z.B. Garagen).

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Vorgaben des grünplanerischen Entwicklungskonzepts werden nachfolgend Maßnahmen genannt, die zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Eingriffe führen.

#### **5.1.) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

- Die Bebauung und Versiegelung von Böden sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.
- Bei der Anlage von Stellplätzen, Hof- und Nebenflächen sowie sonstigen nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksfreiflächen sind nur teilversiegelte, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Begründete Ausnahmefälle können gesetzliche Anforderungen an Lagerflächen sein.
- Sicherung des Oberbodens bei Baumaßnahmen entsprechend DIN 18915 und Zuführung zu einer Folgenutzung vor Ort.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll dezentral gesammelt und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.
- Die negativen Klimawirkungen bebauter oder versiegelter Flächen sollen direkt durch Begrünung von Dächern der Nebenanlagen sowie indirekt durch Flächenbeschattung durch Laubbäume reduziert werden.
- Vitale Einzelbäume sind soweit wie möglich zu erhalten und in die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zu integrieren.

#### **5.2.) Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet**

- Entwicklung neuer begrünter Flächen, wenn auch nur mit eingeschränkten Funktionen im Vergleich zu natürlichem Boden (z.B. Dachbegrünung).
- Die Veränderung der Wohnumfeldsituation kann durch eine strukturreiche Bepflanzung der Grundstücksrandbereiche teilweise ausgeglichen werden. Einen weiteren Ausgleich der visuellen Veränderungen kann die Begrünung der Gebäude bewirken, die auch aus klimatischen Gründen empfohlen wird.

### **6.) Begründung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt, daß bei Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen der Eingriff im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden kann. Somit werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht notwendig. Es entsteht ein Überschuß von 52.878 Biotopwertpunkten.

Als Ausgleichsmaßnahme wird südlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche eine Frischwiese angelegt. Damit ist ein vollständiger Ausgleich im Gebiet möglich. Daran

angrenzend erfolgt die Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Ausprägung eines Siedlungsabschlusses am Ortsrand.

Ausgehend von den in der Hessischen Biotopkartierung erfaßten wertvollen Biotopflächen ergibt sich die Möglichkeit, den Großraum Hambach-Meerbach-Erlache naturschutzfachlich zu entwickeln.

Eine Variante der vom Weschnitzverband entwickelten Konzepte zur stufenweisen Renaturierung der Gewässer sieht u.a. vor, schrittweise den nördlichen Hambachdamm abzutragen. Zunächst verbleibende Dammbereiche erhalten eine Kronenhöhe, die den angrenzenden Flächen einen angemessenen Hochwasserschutz gewährleisten. Die umliegende Fläche wird dann als Feuchtfäche zur Aufnahme von Hochwasser eingerichtet.

Im Renaturierungsbereich läßt sich ein mäandrierendes Bachbett entwickeln, bei dem Aufweitungen, Verengungen oder Richtungsänderungen zugelassen werden können. Dabei entstehen unterschiedliche Fließgeschwindigkeiten mit einer unterschiedlichen Gewässerdynamik entlang der Strecken. Eingesäumt werden diese Flächen mit Böschungen unterschiedlicher Neigungen und Bewuchsformen.

**Flächenbilanz:**

Bezeichnung der Maßnahme: Gundersleiche, Variante B

Sp	Typ-Nr.	Nutzungstyp nach AAV	BWP/m²	Flächenanteil je Nutzungstyp in m²			Biotopwert					Differenz			
				vor Maßnahme	nach Maßnahme	6	vorher Sp. 3 x Sp. 4	nachher Sp. 3 x Sp. 8	9	10	11	12	13		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
1. Biotop: 2. Zustand nach Ausgleich:															
F	02.400	Gebüsch, standortgerecht	27	4150 qm		14609 qm	112050								
L	03.211	Fläche für Gartenbau	13			4380 qm			394443				-262.393		
A	04.110	Einzelbaum, standortgerecht	31	1137 qm			0		56940				-56.940		
C	04.120	Einzelbaum, nicht standortgerecht	26	28 qm		1416 qm	35247		43996				-8.649		
H	05.241	Entwässerungsgraben	36				728		208				520		
E	05.250	Begradigter Bach	23	135 qm			4860						4.860		
N	05.342	Kleinspeicher	27	270 qm		270 qm	6210						0		
B	05.343	Grubengewässer	25	3273 qm		3273 qm	88371						0		
I	05.420	Schluffröhren	53	11586 qm		10430 qm	288400		260750				27.650		
L	06.120	Nährstoffreiche Feuchtwiesen	47	960 qm		1654 qm	28680		82382				-52.682		
A	06.310	Frischwiese, extensiv	44	14409 qm		10773 qm	0		506331				-506.331		
N	06.930	Grünlandensaal	23			5243 qm	633996		0				633.996		
Z	09.120	Kurzlebiges Ruderalflur	23	3360 qm			0		120569				-120.569		
	10.510	Stark versiegelte Fläche	3	20221 qm		22271 qm	77280		0				77.280		
	10.530	Teilversiegelte Flächen	6	14048 qm		16690 qm	68813		0				4.650		
	10.710	Dachfläche	3	10126 qm		10126 qm	84298		112090				-27.792		
	10.720	Dachfläche mit Regenwasservers. 1	6	2281 qm		2281 qm	30378		0				0		
	11.191	Acker, intensiv genutzt	13	30640 qm		9100 qm	0		13566				-13.566		
	11.221	Strukturarmer Heusäufen	14	3113 qm		3371 qm	398320		118300				280.020		
	11.224	Intensivrasen	10	1878 qm		1878 qm	43582		47194				-3.612		
							18780		18780				0		
							0		0				0		
							0		0				0		
							118219 qm		118219 qm						
Zusatzbewertung (siehe Blatt Nr. _____) Anrechenbare Ersatzmaßnahmen (siehe Blatt Nr. _____) Summe													Summe Biotopwertdifferenz x Kostenindex (0,62 DM/€) =	-52.878	
Auf dem letzten Blatt:													Summe Biotopwertdifferenz x Kostenindex (0,62 DM/€) =	-32784,36	
														DM Abgabe	

Aufgestellt:

Stadtbaumeister/Hochbau  
Hepperheim, den 5.9.2000

Das Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben   
 Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!

Pflanzlisten

**Liste A: Sträucher für öffentliche und private Grünflächen**

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubignosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Liste B: Bäume für öffentliche und private Grünflächen**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Salix alba	Weide

**Liste C: Obstbäume**

Apfel:

Brettacher  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Schafsnase  
Weißer Winterkalvill  
Winterrambour

Birne:

Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Gute Graue  
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen/Mirabelle:  
Hauszwetschge  
Mirabelle von Nancy

Sonstige:

Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche

Liste D: Straßenbäume

Acer negundo	Eschenahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus thuringica „Fastigiata“	Säulen-Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia flavescens „Glenleven“	Kegel-Linde

Liste E: Kletterpflanzen

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosen-Sorten	Kletter-Rosen
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge

## Begründung

### zum Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet „Gunderslache“

#### Bauleitplanerische Historie/Tatsächliche Gegebenheiten

In nördlicher Nachbarschaft zum Wohngebiet „Gunderslache“ (WA) befindet sich ein über die Jahre hinweg gewachsenes, ca. 4 ha großes Gewerbegebiet, welches auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt ist. Bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Wohngebiet „Gunderslache“ (BP rechtskräftig seit Februar 1987) wurde seitens der Träger öffentlicher Belange angeregt, zusätzlich zu der Darstellung im Flächennutzungsplan die Nutzungen für das Gewerbegebiet „Gunderslache“ auch in einem Bebauungsplan festzusetzen, um damit für die beiden angrenzenden Siedlungsbereiche eine klare Beurteilungsgrundlage zu schaffen. Im Verfolg dieser Anregung hatte die Stadtverordnetenversammlung am 31.10.1985 die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen. Der damalige Geltungsbereich umfasste auch eine nördlich der Gunderslachstraße gelegene Fläche, für die geplant war, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtungen des Hundevereins (Hundeübungsplatz) und eine Anlage für Rasenkraftsport zu schaffen.

Bei der vorgenannten Fläche handelt es sich allerdings um einen Teilbereich der ehemaligen städtischen Mülldeponie in der Gunderslache, welcher im Zeitraum von 1895 bis 1959 zum Tonabbau einer Ziegelei diente und zunächst mit Abraum (Mutterboden, Sand, Kies) sowie Ziegelresten verfüllt wurde. Später wurde die Grube bis 1971 als städtische Hausmülldeponie genutzt; aufgrund unzureichender Kontrollen ist aber auch Industriemüll und Bauschutt angefahren worden. Nach Schließung der Deponie deckte man die Schüttungsbereiche mit Mutterboden ab; der überwiegende Teil ist heute mit einer Kraut- und Grasnarbe bewachsen und liegt brach. Südlich der Gunderslachstraße verfüllte man während des Betriebes der Ziegelei und des späteren Kalksandsteinwerkes eine ehemalige, natürliche Senke mit Ziegelresten und Bauschutt. Insgesamt ist diese Fläche im Altablageungskataster der Hess. Landesanstalt für Umwelt als Altlastenverdachtsfläche katalogisiert und hierbei in die Prioritätengruppe III („kein dringender Handlungsbedarf“) eingestuft. In Kenntnis dieses Sachverhaltes hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.9.1997 die Aufhebung ihres eingangs erwähnten Aufstellungsbeschlusses sowie die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Gunderslache“ beschlossen, wobei die nördlich der Gunderslachstraße gelegene Altfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herausgenommen wurde. Im übrigen ist diese Altfläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, so dass davon auszugehen ist, dass vorerst dieses Gelände baulich nicht nutzbar sein wird, was die einseitige Anbaubarkeit der Gunderslachstraße zur Folge hat.

Wie in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Wohngebiet „Gunderslache“ zu entnehmen ist, war geplant, die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Gunderslache“ durch das Wohngebiet hindurch an die überörtliche Verkehrsführung (Bürgermeister-Kunz-Straße, Weiherhausstraße – Lorscher Straße) anzubinden. Zum damaligen Zeitpunkt ging man von einem kleinen Gewerbegebiet aus, welches keine Großbetriebe beherbergt und keinen Schwerlastverkehr erzeugt. Dementsprechend wurde die Verkehrsführung im Bebauungsplan Wohngebiet „Gunderslache“ bereits dergestalt festgesetzt, dass durch seitliche Versätze ein verkehrsberuhigter Ausbau erzielt wird, der im südlichen Bereich auch bereits realisiert ist. Die tatsächliche Entwicklung des Gewerbegebietes „Gunderslache“ führte allerdings dazu, dass nach heutigem Kenntnisstand mindestens in vier Fällen dort ansässige Gewerbebetriebe auf eine Andienung mit sehr großen Lastkraftwagen angewiesen sind. Hierbei ist weniger die Verkehrsmenge ein Problem (diese ist verhältnismäßig bescheiden), sondern vielmehr die Art der Lkw's stellt ein solches dar. Im einzelnen handelt es sich um folgende Betriebe:

- a) Abschleppunternehmen und Fachbetrieb für Kfz-Entsorgung, u.a. mit Bergungs-Lkw 27 to zur Bergung von Lastzügen bis zu 40 to zulässigem Gesamtgewicht
- b) Gerüstbau- und Dachdeckerunternehmen, welches insbesondere über einen Lkw mit Ladekranaufbau verfügt
- c) ein Baggerbetrieb mit einem Vierachser-Fahrzeug (34 to) sowie
- d) ein Metallbaubetrieb mit Zulieferverkehr durch Lastzüge bis 40 to zulässigem Gesamtgewicht.

Damit handelt es sich um Fahrzeuge, welche die nach StVZO max. zulässige Gesamtlänge (19 m) erreichen. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass eine Zufahrt ins Gewerbegebiet Gunderslache durch das Wohngebiet aufgrund des dortigen verkehrsberuhigten Ausbaues für die vorgenannten Fahrzeuge überhaupt nicht und für andere Lkw's nur unter äußerst schwierigen Umständen möglich ist.

Momentan erfolgt die Zufahrt zum Gewerbegebiet Gunderslache entweder von Osten über einen von der B 3 abzweigenden Weg unter den Gleisanlagen der Deutschen Bahn hindurch oder von Westen kommend über den Vogteischreiberswiesenweg mit Anbindung an die verlängerte Bgm.-Kunz-Straße sowie Tiergarten- und Lorscher Straße. Die Nutzung des Vogteischreiberswiesenweg zur Erschließung des Gewerbegebietes Gunderslache liegt darin begründet, dass der von der B3 ins Gewerbegebiet führende Weg aufgrund der engen und niedrigen Bahnunterführung (Höhe und Breite je 3,50 m) für große Lkw's nicht ausreicht, zumal dort kein Begegnungsverkehr möglich ist. Ursprünglich diente sogar ein Weg entlang des Hambachs zur Erreichbarkeit des Gewerbegebietes, welcher aber im Rahmen der Baumaßnahme für die Überführung „Im Schlüssel“ nicht mehr nutzbar war und deshalb auf den Vogteischreiberswiesenweg ausgewichen werden musste. Es ist allerdings erklärtes Ziel der Stadt Heppenheim, den Vogteischreiberswiesenweg wieder seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen und diesen, auch mit Rücksicht auf den angrenzenden Jochimsee und das Naherholungsgebiet Tongruben, rückzubauen.

Bei Betrachtung der planungsrechtlichen Gegebenheiten fällt auf, dass im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1981 eine Erschließung des Gewerbegebietes Gunderslache über eine nördliche Verlängerung der Opelstraße dargestellt ist, d.h. einen Nordarm des heutigen Kreisverkehrsplatzes Bgm.-Kunz-Straße/Opelstraße (sog. Opel-Kreisel). Diese Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan wurde bereits im seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Überführung Im Schlüssel“ für den Teilabschnitt zwischen Kreisel und dem Hambach wirksam festgesetzt.

Demnach sind bereits seit diesem Zeitpunkt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erschließungsmöglichkeit geschaffen, zumal die entsprechenden Entwässerungseinrichtungen der Stadt mit ausreichender Kapazität schon verlegt sind.

Des Weiteren ist im Verfolg des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung bezüglich von Maßnahmen der Stadtwerke Heppenheim zur Sicherung und Verbesserung der Grundwassersituation in Heppenheim (Wasserversorgungskonzept) eine Trinkwasser-Verbundleitung für Trockenzeiten zwischen Heppenheim und Bensheim geplant. Hierbei gab es zunächst die Überlegung, diese Leitung entlang des parallel zur B 3 zwischen Heppenheim und Bensheim verlaufenden Fuß- und Radweges zu führen. Dem haben aber Obere wie Untere Naturschutzbehörde widersprochen, da die dort vorhandene Baumallee gem. § 23 HeNatG einen besonderen Schutz genießt und durch die Baumaßnahme mit ziemlicher Sicherheit geschädigt würde. Eine etwas weiter westlich gelegene Leitungsführung quer durch die Felder zwischen B 3 und Bahngleisen dürfte aufgrund der Vielzahl von Grundstückseigentümern nicht realisierbar sein. Aus diesen Gründen haben sich die Naturschutzbehörden vorab dafür ausgesprochen, die Verbundleitung von Bensheim durch das Naturschutzgebiet Tongruben bis zum Vogteischreiberswiesenweg zu führen und von dort über die Gunderslache an die B 3 anzubinden. Dies macht im Bereich zwischen Jochimsee und Gewerbegebiet Gunderslache aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen ein verhältnismäßig großes Pumpwerk erforderlich, weil die Planungen auch vorsehen, Trinkwasser von Heppenheim nach Bensheim zu befördern, wenn dort aus irgendwelchen Gründen die Wasserversorgung durch die Riedgruppe-Ost gestört wäre.

Da es sich bei dem notwendigen Pumpwerk um einen Hochbau inklusive der erforderlichen Technik handelt, welcher im Außenbereich gem. § 35 BauGB privilegiert und damit zulässig ist, kamen in der Betriebskommission der Stadtwerke Überlegungen auf, ob nicht im Hinblick auf die bereits im Bereich Jochimsee/Gunderslache vorhandenen technischen Einrichtungen der Stadtwerke (Regenwasserüberlaufbauwerk für die Ableitung zum Jochimsee und eine Pumpstation zum Hambach) deren Verwaltung, die z.Zt. am Standort Kalterer Straße eingemietet ist, ebenfalls dort mit zu integrieren. Ergänzend hierzu wurde dann noch weiter angedacht, unter Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung in Bezug auf eine Zusammenführung von Stadtwerken und Baubetriebshof, diesen ebenfalls dort unterzubringen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.11.1998 die Erweiterung des Bauleitplangeltungsbereiches in der Fassung des Neuaufstellungsbeschlusses vom 25.9.1997 um stadteigene Flächen südöstlich des Jochimsees in Nachbarschaft zum Wohn- bzw. Gewerbegebiet Gunderslache mit der Maßgabe erweitert, zuvor den Flächennutzungsplan zu ändern und eine Gemeinbedarfsfläche darzustellen.

#### **Erfordernis eines neuen Baubetriebshofes**

Der Baubetriebshof ist im städtischen Anwesen Liebigstraße 24 untergebracht und unterhält aufgrund der dortigen, beengten Platzverhältnisse noch zahlreiche Außenlager im gesamten Stadtgebiet. Beim Anwesen Liebigstraße 24 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches zunächst als Elektrizitätswerk, später als Feuerwehrunterkunft und dann als Baubetriebshof genutzt wurde. Im gleichen Gebäude sind noch das Amt für öffentliche Einrichtungen und die Hochbau-Abteilung

„Bauliche Unterhaltung“ untergebracht. Die beengten Verhältnisse dieses Standortes in Verbindung mit sicherheitstechnischen, hygienischen und organisatorischen Mängeln haben bereits vor Jahren einen Zustand erreicht, der als unzumutbar bezeichnet werden muss und den dort beschäftigten Bediensteten Rechte und Angriffsfläche gegen die Stadt Heppenheim in ihrer Arbeitgeberfunktion und im Rahmen der Fürsorgepflicht bietet. Diese Mängel wurden bereits gutachterlich belegt; eine zwangsweise Schließung des Baubetriebshofes kann nicht ausgeschlossen werden. Aus den vorgenannten Gründen ist ein neuer Standort zwingend notwendig.

### Standortbestimmungen

Nach heutigen Erkenntnissen bieten sich zur Lösung der Baubetriebshof-Problematik nachstehende potentielle Standorte an, die miteinander verglichen folgende Vor- und Nachteile aufweisen dürften. Bei der Betrachtung der Alternativen wurde der Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung bezüglich einer Zusammenlegung von Stadtwerken und Baubetriebshof berücksichtigt.

Zudem stehen die Bediensteten der Stadtgärtnerei auch für anderweitige Arbeitsbereiche des Baubetriebshofes zur Verfügung, so dass hier ebenfalls eine räumliche Zusammenführung aus Gründen der Dienstaufsicht und Ablauforganisation geboten erscheint.

#### a) Unterbringung in bereits bestehenden Liegenschaften

Eine dauerhafte Beibehaltung des Standortes Liebigstraße würde für eine umfassende Mängelbeseitigung bzw. Sanierung mehrere Millionen DM erfordern. Zudem liegt das Anwesen in einem Wohngebiet und bietet keinerlei Möglichkeiten einer sinnvollen Erweiterung, so dass eine Konzentration von Verwaltungsstandorten hier nicht realisierbar ist. Als Alternativen hatten sich in der Vergangenheit die Liegenschaften der Firmen Schäfer und Bertz angeboten. Während die Liegenschaft der Firma Schäfer an der Gunderslachstraße inzwischen aus betriebsinternen Überlegungen nicht mehr zur Disposition steht, zeigte sich der Magistrat von der Eignung des Firmengebäudes Bertz an der Kalterer Straße als Baubetriebshof aus funktionalen Gründen nicht überzeugt. Allen drei Liegenschaften ist es gemein, dass eine gewollte Zusammenführung von Verwaltungsstandorten, insbesondere auch der Stadtgärtnerei, an den beengten Flächenverhältnissen scheitert.

Im Hinblick auf die Bertz-Immobilie erscheint es zudem fraglich (unabhängig davon, dass sie bereits wieder vermietet ist), ob man die für einen Erwerb oder zur Miete notwendigen Finanzmittel in eine „Teillösung“ investiert oder ob man nicht sinnvollerweise nach einer ausreichenden und dauerhaften Lösungsmöglichkeit sucht, die ein weiteres „Provisorium“, wie es hier der Fall wäre, vermeiden würde. Insgesamt betrachtet stellt sich eine Umnutzung vorhandener Gewerbebrachen als äußerst schwierig dar, da diese nach den jeweiligen firmenspezifischen Eigenheiten errichtet wurden, was nach den Erfahrungen dazu führt, dass wenn überhaupt solche Gewerbebrachen angekauft werden, diese entweder mit gehörigem Kostenaufwand umzubauen sind, um den neuen innerbetrieblichen Gegebenheiten gerecht zu werden, oder gleich ein Komplettabriss erfolgt, um Platz für einen Neubau zu schaffen. Beide Möglichkeiten sind mit einem großen Kostenaufwand verbunden.

#### b) Städtische Grundstücke an der Dieselstraße

Hierbei handelt es sich um die beiden Grundstücke Flur 11 Nr. 165/4 (ca. 7.200 qm) und 172/3 (ca. 1.340 qm). Neben dem bereits bestehenden Baurecht (die Grundstücke sind im maßgebenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen) wurden bislang Vorteile nutzbarer Synergieeffekte in Bezug auf die unmittelbare Nachbarschaft des Areals zum Feuerwehrhauptstützpunkt gesehen. Zudem seien beim Standort Dieselstraße die personellen Voraussetzungen für die Sicherstellung der Einsatzbereitschaft im Feuerwehrhauptstützpunkt Heppenheim-Mitte gegeben. Im übrigen böte die unmittelbare Nähe zu weiteren öffentlichen Einrichtungen (z.B. Polizei, Katastrophenschutzzentrum, Kfz.-Zulassungsstelle, TÜV) weitere Vorteile.

Das Baurecht betreffend stellt sich allerdings die Frage, inwieweit man bei der Errichtung eines Baubetriebshofes an der Dieselstraße dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz des sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden ausreichend berücksichtigt. Es sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass im hier vorliegenden Fall eine ortsnahe Gewerbebau-/Mischbaufläche mit einem Wert von ca. 300,- DM/qm für eine Gemeinbedarfseinrichtung verbraucht würde; dies auch im Hinblick auf die Lagegunst dieser Fläche direkt an der Bürgermeister-Kunz-Straße und den damit verbundenen kurzen Wegen zum überörtlichen Straßennetz. Synergieeffekte durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Feuerwehrhauptstützpunkt sind bei näherer Betrachtung wohl nicht zu erwarten, denn im Grunde sind derzeit nur zwei Bedienstete tatsächlich in der Einsatzabteilung FFW Heppenheim-Mitte tätig. Auch die im Sinne einer Konzentration von Verwaltungseinrichtungen anzustrebende Integration der Stadtgärtnerei ist aufgrund der Grundstücksgröße und des ungünstigen Zuschnitts nicht möglich.

#### c) Städtisches Grundstück zwischen BAB 5 und Biomüllkompostierungsanlage

Es handelt sich hierbei um das Grundstück Flur 32 Nr. 14 (ca. 59.000 qm), welches im Zuge der Erweiterung und Modernisierung der Biomüllkompostierungsanlage einer geordneten Erschließung zugeführt wurde und für das nach den derzeitigen Planungsvorgaben keine „wertvolleren“ Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Auch hier könnte durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Biokompostierungsanlage sowie zur städtischen Kläranlage von einer sinnvollen Konzentration von öffentlichen Einrichtungen gesprochen werden. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung würde allerdings bei Realisierung eines Baubetriebshofes an dieser Stelle der politische Wille des (noch) unerwünschten Sprunges über die Autobahn entgegenstehen. Auch müsste zunächst vertiefend geprüft werden, wie ein Baubetriebshof an dieser Stelle den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes gerecht würde. Dieser weist das betreffende Areal als „in Planung begriffene Abfallentsorgungs-/Recycling-Anlage“ aus, so dass ein Baubetriebshof nicht ohne weiteres in dieses regionalplanerische Schema hineinpasst. Aus diesem Grund wäre zunächst diese Fragestellung zu klären; das diesbezügliche Ergebnis ist offen. Im übrigen soll zwar die benachbarte Biomüllkompostierungsanlage nach ihrer Modernisierung praktisch geruchsfrei arbeiten, doch würden sich mit Sicherheit die von der Kläranlage ausgehenden Geruchsbelästigungen äußerst nachteilig auf die notwendigen Verwaltungsräume auswirken.

#### d) Städtische Grundstücke im Bereich Gunderslache

Auch hier bietet sich zunächst der Vorteil eines stadt eigenen Geländes, welches sich in Größe und Zuschnitt prinzipiell eignen würde. Durch die bereits vorhandenen bzw. in Vorbereitung befindlichen baulichen und technischen Anlagen der Stadtwerke in diesem Bereich kann hier ebenfalls von einer Konzentration öffentlicher Einrichtungen gesprochen werden. Ebenso ist aufgrund der Flächengröße eine Einbeziehung der Stadtgärtnerei problemlos möglich. Das Areal liegt allerdings nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes 1995 am Rand der Siedlungsfläche Bestand und grenzt bzw. liegt innerhalb der Darstellungen

- Regionaler Grünzug,
- Bereich zum Schutz oberflächennaher Gewässer sowie
- Bereich für den Biotop- und Artenschutz.

Im übrigen würde sich bei diesem Standort anbieten, die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen an Ort und Stelle (und damit in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriff) durchzuführen, wobei dies sinnvoll mit der geplanten Hámbach-Renaturierung zu verbinden wäre.

#### Zusammenfassung

Unter Abwägung der erläuterten Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte wird deutlich, dass sich nach momentanem Sachstand die Verwirklichung eines neuen, dringend notwendigen Baubetriebshofes am zweckmäßigsten und den verschiedenen Belangen am ehesten gerecht werdend, am Standort Gunderslache anbietet, da

- dort in Verbindung mit der notwendigen Trinkwasserverbundleitung Bensheim-Heppenheim sowieso eine Hochbaumaßnahme in nicht unbedeutender Größe auf der Grundlage des § 35 BauGB realisiert werden muss,
- sich dort bereits technische Einrichtungen der Stadtwerke befinden,
- die Fläche bereits in städtischem Eigentum ist,
- die Fläche von Größe und Zuschnitt her grundsätzlich geeignet ist, um eine Zusammenführung von Baubetriebshof mitsamt seiner über das Stadtgebiet verstreuten Lagerflächen, Stadtgärtnerei und Stadtwerken zu ermöglichen,
- das Gewerbegebiet Gunderslache seine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits vorgesehene ordnungsgemäße Erschließung erhält,
- damit der Vogteischreiberswiesenweg zurückgebaut und die Voraussetzung der Erschließung für das geplante Wohngebiet „Alte Kaute“ erfolgt,
- das Wohngebiet Gunderslache von der (planerisch vorbereiteten) Durchfahrt des Lkw-Verkehrs Gewerbegebiet Gunderslache befreit wird,
- dann das gewerblich nutzbare Grundstück Dieselstraße seiner eigentlichen Bestimmung gemäß veräußert werden kann,
- eine Zusammenführung städtischer Einrichtungen sich im internen Betriebsablauf wie auch für die Bürgerinnen und Bürger positiv auswirkt,
- eine Standortverlagerung der Stadtgärtnerei die Möglichkeit eröffnet, an der Straße der Heimkehrer vier bis fünf Baugrundstücke ihrer Verwertung zuzuführen.

Bedenken bestünden insoweit,

- ob der Standort mit den Zielen der Regionalplanung in Einklang zu bringen ist,
- inwieweit sich der Standort negativ auf die Naherholungsfunktion des Jochimsees auswirkt,
- wie sich Verkehr und Werkstättenbetrieb auf das benachbarte Wohngebiet Gunderslache auswirken und
- wie der Standort unter dem Aspekt möglichst innenstadtnaher städtischer Einrichtungen zu bewerten ist.

Ein weiteres entscheidendes Kriterium dürfte die mit diesem Standort verbundenen Kosten der Erschließung und die Gesamtfinanzierung sein. Hierauf wird nachstehend näher eingegangen.

### Planungsvarianten

Die bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass sich im Bereich des Jochimsees prinzipiell zwei Standortalternativen eignen würden. Zum einen könnte man südlich des Vogteischreiberswiesenweg die angedachten Einrichtungen konzentrieren (Grundstücke Flur 15 Nr. 23 und 27 – Größe zusammen ca. 26.500 qm) – **Variante A** –, zum anderen wäre überlegenswert, ob Baubetriebshof und Stadtwerke östlich anschließend an den Jochimsee errichtet werden könnten (Teilfläche des Grundstückes Flur 14 Nr. 104/2 mit ca. 5.000 qm) und die Stadtgärtnerei südlich des Weges angelegt würde – **Variante B** –.

Auf alle Fälle ist es für eine vernünftige Erschließung des Gewerbegebietes Gunderslache nebst Baubetriebshof, Stadtgärtnerei und Stadtwerken notwendig, die im Flächennutzungsplan dargestellte nördliche Verlängerung der Opelstraße zu realisieren. Das Wohngebiet Gunderslache würde dann vom Lkw-Verkehr zum Gewerbegebiet freigehalten, was sich spürbar auf die dortige Wohnqualität auswirken dürfte, zumal dieses Gebiet bereits durch die Nähe zur Eisenbahntrasse belastet ist. Damit einhergehend könnte der Vogteischreiberswiesenweg renaturiert werden und auch das Problem der engen und niedrigen Bahnunterführung stellte sich nicht mehr.

Im übrigen wird ein Ausbau der Gunderslachstraße bereits seit Jahren angemahnt, um die diesbezüglichen mit viel Zeit- und Kostenaufwand verbundenen notdürftigen Instandsetzungsarbeiten durch den städtischen Bauhof zu beenden.

### Auswirkungen

Vor diesem Hintergrund hatte die Verwaltung maßgebliche Träger öffentlicher Belange zu einem Erörterungsgespräch eingeladen, um gemeinsam die Realisierung der Planungsabsichten unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange auszuloten. Auf dieses am 11.3.1999 stattgefundenen Gespräch wird Bezug genommen. Im übrigen beinhalten die nachstehenden Ausführungen die Erkenntnisse aus der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

#### a) Regionalplanung

Wie bereits vorstehend erwähnt, grenzt bzw. liegt die zur Überplanung angedachte Gemeinbedarfsfläche lt. Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes im Regionalen Grünzug und ist darüber hinaus als Bereich zum Schutz oberflächennaher Gewässer sowie als Bereich für den Biotop- und Artenschutz ausgewiesen. Bezüglich der Stadtgärtnerei dürfte der Standort Gunderslache aus regionalplanerischer Sicht aber unschädlich sein, da es sich hier in erster Linie um das Anlegen einer begrünten Fläche ohne Gewächshäuser handelt.

Was die geplanten Hochbauten betrifft, ist festzustellen, dass das aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen erforderliche Pumpwerk auf der Genehmigungsgrundlage des § 35 BauGB errichtet werden muss, bzw. dort schon technische Einrichtungen der Stadtwerke existieren und damit bereits der Regionale Grünzug tangiert wird. Da auch die Verkehrserschließung dieses Bereiches über eine nördliche Verlängerung der Opelstraße bereits seit 1983 planungsrechtlich gesichert ist, erscheint der Eingriff in den Regionalen Grünzug an dieser Stelle vertretbar. Im übrigen werden im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die Bemühungen des Weschnitzverbandes zur Renaturierung des Hambaches aufgegriffen und damit bauleitplanerisch vorbereitet, womit im Ergebnis eine den Regionalen Grünzug enorm aufwertende Maßnahme in Angriff genommen würde.

In Verbindung damit hat die Stadt Heppenheim im Rahmen der z. Zt. stattfindenden Anhörung zum Regionalplanentwurf Südhessen beantragt, die notwendige Fläche aus den Darstellungen zur Freiraumsicherung und -entwicklung herauszunehmen.

Diesbezüglich hat die Regionalversammlung Südhessen am 10.12.1999 im Rahmen ihrer Beschlussfassung gemäß § 7 Abs. 4 i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG) über den neuen Regionalplan Südhessen (RPS) die Begründung der Stadt Heppenheim für eine Nutzung der in Rede stehenden Flächen als nachvollziehbar gewertet und die beantragte Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs akzeptiert.

Der als Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes festgesetzte Bereich stimmt mit den regionalplanerischen Darstellungen überein und ist auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Die zuständige Fachbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) hat diesbezüglich im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB erklärt, dass bezüglich der Planvariante A (Planungsbereich südlich des Jochimsees zwischen Vogteischreiberswiesengeweg und Hambach) keine Bedenken bestehen, wenn

- mit der geplanten Errichtung des Baubetriebshofes und der Stadtgärtnerei die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich endgültig abgeschlossen wird und
- als Ausgleich für den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft im direkt angrenzenden Bereich Hambach / Jochimsee Renaturierungsmaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

#### b) Naturschutzfachliche Belange

Nähere Ausführungen zu den naturschutzfachlichen Belangen können der beigefügten Anlage 1 entnommen werden. Die Stadt Heppenheim hat sich bei der Ermittlung dieser Belange neben einer verbal-argumentativen Bewertung und Beurteilung auch einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anlehnung an die AAV bedient, was im vorliegenden Fall als sachgerecht und zweckmäßig erachtet wurde.

#### c) Landwirtschaft

Aus Sicht der Landwirtschaft favorisiert das zuständige Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft die Variante B (nördlich des Vogteischreiberswiesenweg). Begründet wird dies mit

- einer geringeren Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- einem Verbleib größerer, zusammenhängender Wirtschaftseinheiten, welche die landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege der Flächen begünstigen und
- einer Grundstückslage, die durch die starken anthropogenen Einflüsse für eine bauliche Nutzung geeigneter erscheint.

#### d) Verkehr/Immissionsschutz

Diesbezüglich dürften die Faktoren Verkehr und Werkstättenbetrieb von Bedeutung sein.

#### Werkstättenbetrieb

Der vom Werkstättenbetrieb des geplanten Baubetriebshofes ausgehende Lärm ist mit einem normalen Handwerksbetrieb nicht vergleichbar, da es sich nicht um eine Produktionsstätte mit regelmäßig wiederkehrenden Arbeitsvorgängen handelt, sondern um kleinere Werkstätten, in denen überwiegend kleinere Reparaturen und Einzelanfertigungen erfolgen. Durch eine geeignete Positionierung der Räumlichkeiten, z.B. Ausrichtung der Verwaltungsräume als Puffer, sowie durch eine lärmdämmende Bauweise (Tore und Fenster nach Westen ausgerichtet) könnte dem benachbarten Wohngebiet bereits ausreichend Schutz geboten werden. Im einzelnen ist diesbezüglich folgendes auszuführen:

##### Schlosserei

Geräuschemissionen aus der Schlosserei entstehen eigentlich nur bei Arbeiten mit dem Vorschlaghammer oder bei Flexarbeiten. Die übrigen in der Schlosserei vorhandenen Maschinen, wie Säulenbohrmaschine, Drehbank, Eisenkreissäge, Eisenbandsäge, haben kaum Lautstärken, die bei geschlossener Werkstatttür nach außen dringen.

##### Schreinerei

Geräuschverursachende Maschinen der Schreinerei sind lediglich die Abricht- und Hobelmaschine, sowie die Tischkreissäge und die parallel dazu laufende Absaugung. Da auch hier keine Serienproduktion in 8-stündiger Arbeitszeit erfolgt und die Maschinen in verhältnismäßig geringem Abstand zur Werkstatt bei geschlossener Tür kaum noch wahrnehmbar sind, dürfte auch hier eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen sein.

#### Herstellung und Montage von Verkehrsschildern

Auch hier ist nur in ganz wenigen Ausnahmefällen mit Geräuschentwicklung durch Schläge des Vorschlaghammers auf das Werkgrundstück auf dem Ambos zu rechnen. Dies sind bei der Schildermontage aber nur Einzelfälle, die mit wenigen Schlägen erledigt sind und nicht dauernd erfolgen.

#### Elektriker

Von der Elektrikerwerkstatt gehen keinerlei Geräusche aus, da hier lediglich Verarbeiten durchgeführt werden.

#### Allgemein-Werkstatt mit entsprechendem Lager und Magazin

Was hier evtl. an Geräuschen unangenehm auftreten könnte, wäre bei Reparaturen von Kleingeräten, wie Rasenmäher, Motorsensen, Motorsägen und deren Probelauf. Von der eigentlichen Werkstatt dürften keinerlei Störungen ausgehen.

#### Malerwerkstatt

Die einzige geräuschauslösende Anlage ist die Absaugung, die jedoch auch unmittelbar vor Ort kaum wahrnehmbar ist.

#### Waschhalle

Die einzigen Geräuschemissionen, die hiervon ausgehen können, ist die Abdampfung der Fahrzeuge mit einem Hochdruckgerät. Dies bedeutet selbst bei Großfahrzeugen kaum eine längere Einsatzdauer als ca. 10 Minuten.

Von allen übrigen Anlagen werden keinerlei Geräusche produziert.

#### Verkehr

Aktuellen Verkehrszählungen zufolge beläuft sich das Verkehrsaufkommen bezogen auf das Gewerbegebiet „Gunderslache“ auf ca. 550 Fahrzeugbewegungen (davon ca. 28% Lkw-Verkehr) täglich. Hinzu kämen ca. 180 Fahrzeugbewegungen täglich durch den Baubetriebshof, wovon 20 Bewegungen auf die insgesamt vorhandenen 8 Großfahrzeuge entfallen. Insgesamt beziffert sich der Lkw-Anteil am Gesamtaufkommen der Fahrzeuge auf ca. 75 %. Für das angrenzende allgemeine Wohngebiet betragen die Richtwerte gem. der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –

tags	55dB (A)	und
nachts	45/40dB (A)	

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Zahlen ergibt sich bei entsprechender Anwendung der DIN 18005 ein Immissionswert von 57 dB (A) über 24 Stunden bei freier Schallausbreitung. Mit der Errichtung eines 4 m hohen Lärmschutzwalles östlich entlang der verlängerten Opelstraße kann dieser Wert um 19 dB (A) über 24 Stunden reduziert werden, d.h. es verbleiben 38 dB (A), die sich sowohl innerhalb der Richtwerte für den Tages- wie auch des Nachtzeitraumes befinden.

Ergänzend hierzu ist folgendes festzustellen:

Bei allen Fahrzeugen des Baubetriebshofes handelt es sich um Serienfahrzeuge mit normengerechter Ausrüstung und öffentlicher Zulassung. Der Hauptanteil der Fahrzeuge verlässt nach Arbeitsbeginn gegen ca. 7.00 Uhr das Betriebsgelände.

Schon im Sinne eines wirtschaftlichen, koordinierten und ökonomischen Betriebsablaufes werden die Einsätze der Fahrzeuge so gestaltet, dass ein mehrfaches und damit zeit- und kostenaufwendiges Anfahren des Baubetriebshofes im Tagesbetrieb nach Möglichkeit verhindert wird, aber natürlich nicht ganz auszuschließen wäre. Ein notwendiges Warmlaufen der Fahrzeugmotoren ist insbesondere beim Winterdienst erforderlich, kann aber bei entsprechender Gestaltung (Lüftungsanlage) im Gebäude stattfinden. Im Falle eines Winterdiensteinsatzes erfolgt eine Alarmierung gegen 4.00 Uhr morgens mit anschließendem Ladevorgang des Streugutes und einer Ausfahrt gegen 4.30 Uhr. Bei den hierfür zur Verfügung stehenden Fahrzeugen handelt es sich um einen Lkw und drei Unimogs, wobei letztere auch die Bahnunterführung nutzen können und damit überhaupt nicht am Wohngebiet „Gunderslache“ vorbei müssten. Verbessernd dürfte sich in diesem Zusammenhang auch die Errichtung eines zweiten Streugutsilos in Sonderbach auswirken, so dass die ausrückenden Streufahrzeuge, die ja in den frühen Morgenstunden zuerst die verkehrswichtigen Straßen in den Stadtteilen räumen, nicht mehr gezwungen sind zum Nachladen an den Baubetriebshof zurückzufahren. Im übrigen sind diese Winterdiensteinsätze am frühen Morgen kein Dauerzustand, sondern witterungsabhängig.

Was die Stadtwerke betrifft, soll lediglich die Verwaltung am Standort „Gunderslache“ untergebracht werden. Da die Betriebsstätten Kläranlage und Wasserwerk beibehalten werden, können die dort eingesetzten Fahrzeuge am Ort verbleiben. Die dem Kanalwerk zugehörigen vier großen Lkw's sowie die Kehrmaschine verbleiben wie seither auch am Standort Kläranlage.

Vollständigkeitshalber sollte darauf hingewiesen werden, dass die Erschließung des Gewerbegebietes „Gunderslache“ durch das südlich angrenzende Wohngebiet vorgesehen war. Mit der nun geplanten Verlegung der Erschließung an den westlichen Rand des Wohngebietes und unter Einbeziehung der erforderlichen Lärmschutzeinrichtung wird eine deutliche Verbesserung für das Wohngebiet einhergehen.

Das mit der geplanten Gemeinbedarfsfläche einhergehende sonstige Verkehrsaufkommen ist als zumutbar einzuschätzen. Neben den Bediensteten wird ein Kundenaufkommen vor allem bei den Stadtwerken zu erwarten sein. Nach deren Erfahrungen handelt es sich hierbei aber weitgehend um Besucher von beauftragten Ingenieurbüros, der Anteil der sogenannten „Laufkundschaft“ ist vernachlässigenswert. In aller Regel erledigen die von Abgabenbescheiden betroffenen Bürgerinnen und Bürger ihre Anfragen per Telefon. Bei den Einrichtungen des Baubetriebshofes dürfte ebenfalls kaum Kundschaft entstehen, zumal mit der geplanten Schaffung eines zentralen Bürgerbüros die einzig kundenrelevante Tätigkeit (Ausgabe von Müllbeuteln etc.) dann an anderer Stelle in Anspruch genommen werden kann.

Insgesamt betrachtet ergeben sich damit aus der Art der im Baubetriebshof verwendeten Maschinen und Geräte sowie aus der Verkehrsmenge unter Einbeziehung des Lärmschutzwalles keine Störungen für das benachbarte Wohngebiet. Zudem unterliegt der Baubetriebshof der Lärmverordnung vom 16.6.1993. Hierin wird geregelt, dass Geräte / Maschinen nur in solchen Lautstärken betrieben werden dürfen, dass unbeteiligte Dritte nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden.

Maßstab für die Quantifizierung und Beurteilung von Geräuschmissionen im Sinne dieser Verordnung ist die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Weitere bauliche bzw. gestalterische Anforderungen an die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

e) Wasserwirtschaftliche Belange/Wasserrecht

Die Ausarbeitung der Stadtwerke Heppenheim vom 17.8.1999 über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung ist als Anlage 2 beigefügt.

Für die Renaturierung des Hambachs wäre zu gegebener Zeit ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

f) Naherholungsfunktion

Eine gravierende Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion wird durch den geplanten Standort der städtischen Einrichtungen nicht gesehen, da die potentiellen Störfaktoren Verkehr und Werkstättenbetrieb wie vorstehend beschrieben als nicht wesentlich einzuordnen sind und darüber hinaus auch nach Dienstschluss bzw. am Wochenende (also zu Zeiten, an denen die Naherholungsfunktion dieses Bereiches am ehesten nachgesucht wird) nicht auftreten.

g) Sonstiges

Unter den vorgenannten Aspekten wäre auch der Belang einer relativen Innenstadtnähe von städtischen Einrichtungen zu beurteilen. Dieser dürfte vor allem dann eine Rolle spielen, wenn es sich um reine Verwaltungseinrichtungen handelt. Im vorliegenden Fall ist allerdings schon aufgrund der benötigten Fläche ein innenstadtnaher Standort fast unmöglich. Zieht man dann noch das relativ geringe Kundenaufkommen der geplanten Einrichtungen in Betracht, dürfte hier kein gravierender Nachteil zu sehen sein, zumal auch der Standort Gunderslache nicht „am Ende der Welt liegt“, sondern über die B 3 bzw. die Bürgermeister-Kunz-Straße immer noch vergleichsweise direkt angefahren werden kann.

### **Ergebnis und darauf aufbauende planerische Festsetzungen**

Im Ergebnis erscheint die Bauleitplanung für den Teilgeltungsbereich der bestehenden Gewerbebauflächen „Gunderslache“ unproblematisch. Des weiteren wird die Stadt Heppenheim im weiteren Bauleitplanverfahren als Fläche für die angedachten Gemeinbedarfseinrichtungen die Variante A weiterverfolgen, da

- die dortigen Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt stehen,
- der unmittelbare Uferbereich des Jochimsees nicht in Anspruch genommen und damit auch nicht in die Gewässerökologie eingegriffen wird,
- dadurch bessere Gestaltungsmöglichkeiten für den Uferbereich verbleiben und
- die freie Zugänglichkeit des Gewässers von der der Ortslage zugewandten Seite gewährleistet bleibt.

Bei der Ausgestaltung des aktuellen Bebauungsplanentwurfes hat die Stadt den Forderungen des Regierungspräsidiums Darmstadt Rechnung getragen und entsprechende Festsetzungen für eine Ortsrandeingrünung getroffen.

Den Belangen der Landwirtschaft wurde in Kenntnis der hervorragenden Bodenqualität in diesem Bereich insoweit Rechnung getragen, dass die im seitherigen Bebauungsplanvorentwurf als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten privaten Grundstücke im westlichen Geltungsbereich nunmehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftsflächen festgesetzt wurden. Die nicht für den Gemeinbedarf festgesetzten städtischen Grundstücke zwischen der geplanten Verlängerung Opelstraße, dem Vogteischreiberswiesenweg, sowie dem Hambach sind unverändert als Wasserwirtschaftsflächen ausgewiesen und stehen somit weiterhin der geplanten Hambach-Renaturierung zur Verfügung.

Der nördlich des Vogteischreiberswiesenweg noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teilbereich des Jochimsees wurde im vorliegenden Planentwurf als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist auch den Regelungen der Nutzungsvereinbarung vom 20.10.1988 zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Heppenheim planungsrechtlich Rechnung getragen.

Für den westlich der Gunderslache gelegenen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Städtischer Baubetriebshof, Stadtwerke (Kanal- und Wasserwerk), Stadtgärtnerei“ festgesetzt. Das sich zwischen Jochimsee, Gunderslachstraße und Eisenbahn befindliche Gewerbegebiet soll als Gewerbegebiet mit den Einschränkungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (GE 3) festgesetzt werden; Einzelhandelsgeschäfte und Vergnügungsstätten sind aus städtebaulichen Gründen (Sicherung des Einkaufsstandortes Innenstadt) hierbei ausgeschlossen. Des Weiteren sind die notwendige Verkehrsflächen mit dem begrünten Lärmschutzwand, Stellplätze und eine starke Durchgrünung sowie Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB) festgesetzt. Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass sich auch die Räumlichkeiten des Angelsportvereines „Petri Heil“ östlich des Jochimsees im Geltungsbereich der Bauleitplanung befinden. Ein Bauantrag des Vereins zum Neubau einer Toilettenanlage mit Abstellraum ist gestellt, ruht aber im Genehmigungsverfahren mit Einvernehmen aller Beteiligten, da Übereinkunft erzielt wurde, die baurechtlichen Voraussetzungen für diesen Neubau im anstehenden Bauleitplanverfahren zu schaffen, insbesondere auch um einen ordnungsgemäßen Anschluss der Toiletten an die Kanalisation zu gewährleisten. Dementsprechend ist im Planentwurf auch eine diesbezügliche überbaubare Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Vereinsheim für den Angelsport“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) festgesetzt.

Bei abschließender Betrachtung der beabsichtigten Verkehrserschließung des Plangebietes über die verlängerte Opelstraße könnte u.U. der Eindruck entstehen, dass hier ein „Schleichweg“ entsteht, der dazu verleitet, von der B 3 über den vorhandenen Weg zum Gewerbegebiet „Gunderslache“ und von dort über die verlängerte Opelstraße zur Bürgermeister-Kunz-Straße / B 460 zu fahren. Gleiches gilt selbstverständlich auch für den Verkehr aus umgekehrter Richtung. Dieser „Schleichweg“ wäre aufgrund der Bahnunterführung allerdings nur für Pkw-s benutzbar. Um diese Möglichkeit zu minimieren, sieht der Bebauungsplanentwurf an der Gunderslachstraße zwischen dem HEAG-Häuschen und der Bahnunterführung eine Einengung der öffentlichen Verkehrsfläche auf 3 m vor. Damit ist, wie auch beim anschließenden Weg zur B 3, kein Begegnungsverkehr möglich und die Nutzung von daher unattraktiv. Ähnliches gilt für den Fall, dass die Vala-Lamberger-Straße (wie im Bebauungsplan Wohngebiet „Gunderslache“ vorgesehen) an die Stichstraße zur Gunderslachstraße angebunden wird.

Allerdings stellt sich hier der vorgesehene, verkehrsberuhigte Ausbau der Vala-Lamberger-Straße als Hemmnis dar, vor allem für Lkw's. Im übrigen ist bereits die Zufahrt zum Wohngebiet „Gunderslache“ aus südlicher Richtung ziemlich „verwinkelt“, so dass wohl kaum ernsthaft mit einem dortigen Schleichverkehr zu rechnen wäre. Zusammenfassend kann demnach auch unter diesem Blickwinkel keine erhebliche Beeinträchtigung für das Wohngebiet „Gunderslache“ gesehen werden.

### Kosten der Erschließung/Finanzierung

Zunächst muss diesbezüglich vorausgeschickt werden, dass eine Verlagerung der Stadtgärtnerei ermöglichen würde, die betreffende Fläche einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Hier käme in Betracht, die Fläche an der Heinrich-Heine-Straße dem Reit- und Fahrverein zu verpachten, der dann wiederum seine an der Straße der Heimkehrer von der Stadt Heppenheim angepachteten Weideflächen nicht mehr benötigte.

Dadurch wäre der Weg frei, die dortigen Flächen südlich und nördlich des Kindergartens „Buntspécht“ einer Wohnbebauung auf der Genehmigungsgrundlage des § 34 BauGB und unter Beachtung der 18. BImSchV zuzuführen. Die dort möglichen 4 bis 5 Baugrundstücke könnten, wenn dies politischer Wille wäre, auch in Erbpacht an bauwillige Heppenheimer Bürgerinnen und Bürger abgegeben werden. Schätzungsweise würde damit eine Einnahme bei moderater Preisgestaltung in Höhe von ca. 2 Mio. DM erzielt werden, die in die Bauhof-Finanzierung einfließen könnte.

#### a) Kosten der Erschließung

Straßenlänge 400 lfdm + 144 lfdm Stichstraße	=	544 lfdm
Straßenfläche einschl. Gehweg 544 x 8,50	=	4.624 lfdm
Straßenfläche einschl. nördl. Gunderslachstr.	=	3.102,5 lfdm
		<u>7.726,5 lfdm</u>
Straße 7726,50 qm x 200 DM/qm	=	1.545.300,– DM
Regenwasserkanal 400 lfdm x 700 DM/qm	=	280.000,– DM
Wasserleitung 400 lfdm x 300 DM/qm	=	120.000,– DM
Beleuchtung 27 Stck. x 200 DM/Stck.	=	54.000,– DM
Brückenbauwerk (geschätzte Kosten einschl. erf. Rampen)	=	1.200.000,– DM
Summe:		<u>3.199.300,– DM</u>

Die Kosten für den ca. 200 m langen Lärmschutzwall können nach den Erfahrungen durch die Gebühren für die Ablagerungen von Erdaushub mindestens egalisiert werden, so dass diese Aufwendungen keiner vertiefenden Betrachtung bedürfen.

#### b) Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeitragsrechtlich wäre die geplante Erschließungsanlage Gunderslachstraße/ Verlängerte Opelstraße bis Kreisel Opelstraße in drei Teilstrecken zu bewerten. Die erste Teilstrecke verlief von der Bahnunterführung Gunderslachstraße zunächst bis zur verlängerten Opelstraße in Höhe Jochimsee. Hier sind 90% der umlagefähigen Kosten auf die dadurch erschlossenen Grundstücke nach Erschließungsbeitragssatzung umzulegen. Gleiches gilt für die zweite Teilstrecke vom Hambach bis zur Gunderslachstraße, wobei die Kosten des Brückenbauwerkes über den Hambach als nicht umlegbar bei der Stadt Heppenheim verbleiben.

Die dritte Teilstrecke würde sich von der Hambachbrücke bis zum Opelkreisel erstrecken, wobei dieses Teilstück zunächst mangels Anbaufähigkeit von der Stadt vorzufinanzieren wäre. Allerdings hätte eine Überplanung des beidseits angrenzenden Gebietes „Alte Kaute“ zur Folge, dass dann die Anbaumöglichkeit der Erschließungsanlage auch für die zweite Teilstrecke hergestellt und damit wiederum 90% der umlagefähigen Kosten umlegbar wären. Um diese Option zu sichern sollte zuerst ein vorläufiger Ausbau der gesamten Erschließungsanlage erfolgen und dann nach Überplanung des Gebietes „Alte Kaute“ endgültig ausgebaut (Schlussdecke) und abgerechnet werden.

Abrechnungstechnisch würde dies bedeuten, dass für die erste Teilstrecke Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages erhoben werden könnten, das heißt, die umlagefähigen Erschließungskosten dieses Bereiches wären sofort nach der (vorläufigen) Herstellung anforderbar. Allerdings ist hier auch die Stadt Heppenheim beitragspflichtig. Die zweite Teilstrecke müsste von der Stadt Heppenheim bis zur Schaffung des Baurechts für die „Alte Kaute“ und dem anschließenden Endausbau der Erschließungsanlage vorfinanziert werden.

Der Bereich „Alte Kaute“ stellt dabei neben der Fläche für die Nordstadt II die einzige noch zusammenhängend bebaubare Siedlungsfläche in Heppenheim dar. Allerdings ist die betreffende Fläche im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) 1995 der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche widersprechend als Regionaler Grünzug und Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege dargestellt. Eine entsprechende Berichtigung der Flächenausweisung wurde im übrigen auch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum neuen Regionalplan Südhessen städtischerseits beantragt.

Diesbezüglich hat die Regionalversammlung Südhessen am 10.12.1999 im Rahmen ihrer Beschlussfassung gemäß § 7 Abs. 4 i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG) über den neuen Regionalplan Südhessen (RPS) diesem Antrag zugestimmt. Damit wird der neue Regionalplan, der im Spätsommer 2000 in Kraft treten soll, den Bereich „Alte Kaute“ als „Siedlungsfläche, Zuwachs“ darstellen. Dem entsprechend wäre diese geplante Wohnbaufläche innerhalb kürzester Zeit aktivierbar. Dies ist vor allem deswegen interessant, weil die Stadt Heppenheim bereits einen Großteil der dortigen Flächen besitzt. In Kenntnis dieses Sachverhaltes hat die Stadtverordnetenversammlung am 9.3.2000 die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen.

#### c) Finanzierung

1. Veräußerung der erschlossenen Baulücken südlich und nördlich des Kindergartens „Buntspecht“ an der Straße der Heimkehrer – ca. 2 Mio. DM.
2. Veräußerung des Grundstücks Diesel-/Weiherhausstraße mit einer Größe von 8.540 qm. Hierbei handelt es sich teilweise um ein Gewerbebaugrundstück, teilweise um ein Mischgebiet, für welches nach vorsichtiger Schätzung ein Mischpreis von mindestens 300,- DM/ qm angebracht erscheint – ca. 2,5 Mio. DM
3. Von dem zu erwartenden Verkaufserlös für das Grundstück Liebigstraße 24 in Höhe von ca. 800.000,- DM könnten 80% = 640.000,- DM zur Verfügung gestellt werden.

4. Ersparte Mietausgaben der Stadtwerke von 72.000,-- DM jährlich. Damit wäre eine Finanzierung von ca. 1,2 Mio. DM bedienbar.
5. Der eingebrachte Wert der städtischen Grundstücke Flur 15 Nr. 23 und 27 liegt bei ca. 132.500,-- DM.
6. Refinanzierung durch Beiträge (Kanal, Wasser, Straße) ca. 1. Mio. DM

**Summe: 7.472.500,-- DM**

Hinzu kämen noch Eigenleistungen durch den Baubetriebshof.

Was die Abrechnung der entstehenden Erschließungsbeiträge betrifft, richtet sich diese nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften. Gleichwohl erkennt die Stadt Heppenheim aber auch die damit verbundenen finanziellen Belastungen für die von den verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen begünstigten Anlieger. Der Gesetzgeber sieht dabei bestimmte Voraussetzungen für eine unbillige Härte vor, die es ermöglichen, zumindest teilweise die entstehende Beitragsschuld zu reduzieren. Inwieweit ein solcher Sachverhalt im vorliegenden Fall zutreffen könnte, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen.

### **Bürgerbeteiligung**

In der Zeit vom 14.7. bis einschließlich 28.7.1999 bestand im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für interessierte Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten, von der allerdings kein Gebrauch gemacht wurde.

Des weiteren fand am 27.3.2000 bis einschließlich 5.5.2000 die förmliche Offenlegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB der in Rede stehenden Bauleitplanentwürfe statt.

  
(Obermayer)  
Bürgermeister



### **Anlagen**

In der Gunderslache

Allemdäcker

Allmendweg

In den langen

Mahden

Im Schi

In den

langen

Mahden

Im Schlüssel

Hinter der Harnbach

Am Steghanns Kreuz

Fl.12

An der alten Kaule

An der alten Kaule

Kellersäcker

Im Entenpfad

Bürgermeister-Kunz-SträÙe

Bürgermeister-Kunz-SträÙe

Bürgermeister-Kunz-SträÙe

Bürgermeister-Kunz-SträÙe

- Legende**
- Heckenpflanzung
  - Gebüschpflanzung
  - Fläche für Gartenbau
  - Einzelbaum, standortgerecht, neu
  - Einzelbaum, standortgerecht, Bestand
  - Einzelbaum, nicht standortgerecht, Bestand
  - Gewässer
  - Schilfröhricht
  - Frischwiese, nährstoffreich
  - Grünlandensaat
  - Stark versiegelte Flächen
  - Teilversiegelte Flächen
  - Überbaute Flächen
  - Strukturelemente Heidegrün
  - Intensivrasen
  - Landwirtschaftliche Nutzfläche

Kreisstadt Heppenheim  
 Bebauungsplan Heppenheim  
 „Gunderslache“  
 Flur 12/14/15  
 – Ausgleichs- und Entwicklungsplan –  
 Maßstab 1:1000  
 Stadtbauamt Heppenheim, Juli 1999  
 Geändert 5. September 2000  
 Bearbeiter: