

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 01.07.1999 ZUM BEBAUUNGSPLAN DER
KREISSTADT HEPPENHEIM

„SONDERGEBIETE ÖSTLICH DER TIERGARTENSTRASSE - TEIL I“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind ein Baumarkt und ein Gartencenter mit folgender Sortiments-
beschränkung:

G A R T E N C E N T E R

Abgrenzung des Sortiments für ein Gartencenter

entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ*) und dem Waren-
verzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB*)

Das Sortiment eines Gartencenters umfaßt folgende Wirtschaftsklassen:

aus WZ 433 15 Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff,
daraus sind nur zulässig:

- WB 640 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen, Campingmöbel
- WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidegeräte für
Garten, Land- und Forstwirtschaft
- WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft,
Stiele
- WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör

aus WZ 436 61 Drogerien, daraus sind nur zulässig:

- WB 845 Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämp-
fungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)

aus WZ 439 10 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, daraus sind nur zulässig:

- WB 971 Baumschulpflanzen
- WB 972 Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
- WB 973 Freilandstauden, Wasserpflanzen
- WB 974 Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware (ohne Ziergehölze)
- WB 975 Topf- und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehölze)
- WB 976 Schnittblumen und -grün, frisch
- WB 978 Getrocknete Blumen u.a. Pflanzen und Pflanzenteile für Bind-
und Zierzwecke, fertige Blumenbindereierzeugnisse



WB 979	Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf
aus WZ 439 20	<u>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren, Samenreien</u> , daraus sind nur zulässig:
WB 96	Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
WB 970	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä. von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
WB 980	Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
WB 981	Anderes Saatgut zur Aussaat
WB 989	Düngemittel

BAUMARKT

Abgrenzung des Sortiments für einen Baumarkt

entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ*) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB*)

Das Baumarktsortiment umfaßt folgende Wirtschaftsklassen:

aus WZ 432 73	<u>Einzelhandel mit Bodenbelägen</u> , daraus sind nur zulässig:
WB 212	Textiler Bodenbelag als Bahnenware
WB 214	Textile Bodenfliesen
WB 218	Nichttextile Bodenbeläge
aus WZ 433 13	<u>Einzelhandel mit Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeugen, Bauartikeln u.ä.</u> , daraus sind nur zulässig:
WB 597	Draht und Drahtseile aus Stahl
WB 610	Zangen, Scheren (ohne Scheren zur Verwendung in der Landwirtschaft, Küchen- und Tafelscheren)
WB 611	Fäustel, Hämmer, Ambosse, Schraubstöcke, Ausbeul-, Handniet-, Stemm-, Bolzensetzwerkzeuge u.ä.
WB 612	Schraubwerkzeuge, Absiebvorrichtungen
WB 613	Beitel-, Hobeisen, Hobel, Schnitzwerkzeuge, Feilen, Raspeln, Äxte und Beile
WB 614	Sägen, Sägeblätter
WB 615	Zieh-, Abdreh-, Kordierwerkzeuge u.ä. Bohr- und Schleifapparate, Ölkännchen, Fettspritzen u. dgl.
WB 616	Maschinenmesser (ohne solche für Küchenmaschinen)
WB 617	Hartmetall- und Diamantwerkzeuge
WB 618	Montage- und Sonderwerkzeuge, Werkzeugzusammenstellungen



- WB 619 Einfache Anreiß- und Meßzeuge für Handwerker (einschl. Maßstäbe, aber ohne Feinmeßzeuge, Präzisionsmeßstäbe und Zeicheninstrumente)
- WB 620 Maschinen- und Präzisionswerkzeuge für die Metallzerspanung
- WB 621 Maschinenspannzeuge, -vorrichtungen, -schnitt-, stanz- und formwerkzeuge
- WB 622 Sonstige Maschinen- und Präzisionswerkzeuge
- WB 623 Elektrowerkzeuge bis 2 kW
- WB 624 Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme
- WB 625 Baugeräte, Laternen
- WB 626 Gerüste, Leitern
- WB 627 Handtransportgeräte (ohne Spielwaren, Tee-, Servier- und Kinderwagen)
- WB 629 Lager-, Transport- u.ä. Behälter aus Metall und Kunststoff bis 100 m³ (ohne Verpackungsmittel, Bürobehälter, Spezialbehälter für die Landwirtschaft, Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte)
- WB 630 Fensterbeschläge
- WB 631 Tür- und sonstige Baubeschläge
- WB 632 Möbel- und Zierbeschläge
- WB 633 Sonstige Beschläge
- WB 634 Schösser, Schloßbestandteile, Schlüssel
- WB 635 Schrauben, Scheiben, Kegel- und Kerbstifte, Splinte
- WB 636 Stifte, Nägel, Nieten
- WB 637 Drahtkurzwaren, Befestigungsmaterial, Gardinenstangen, -bretter
- WB 638 Transport- und sonstige Rollen, Federn
- WB 6392 Buchstaben, Zahlen, Schriften aus Metall und Kunststoff
- WB 650 Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
- WB 698 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Metall und Kunststoff
- aus WZ 433 15 Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff,
daraus sind nur zulässig:
- WB 640 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen, Campingmöbel
- WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft
- WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, Stiele
- WB 646 Ketten (ohne Schmuck, Gleitschutz-, Stahlgelenk- und Hundeketten)



- WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- aus WZ 433 40 Einzelhandel mit Möbeln, daraus sind nur zulässig:
- WB 4983 Badezimmerschränke u.ä.
- aus WZ 433 70 Einzelhandel mit Tapeten, daraus sind nur zulässig:
- WB 76 Tapeten, Wand- und Deckenbeläge
- aus WZ 433 80 Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, daraus sind nur zulässig:
- WB 680 Sanitäre Becken und Wannen, deren Zubehör
- WB 681 Wasserheizer für Zentral- und Einzel-Warmwasserbereitung, Badeöfen
- WB 682 Wassernachbehandlungsgeräte, Wasserzähler
- WB 683 Armaturen für die Wasserinstallation
- WB 684 Öl- und Gasarmaturen, Armaturen für die Heizungsinstallation
- WB 685 Heizkörper, -kessel, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Öl- und Gaszähler
- WB 687 Haltevorrichtungen, Dichtungs- und Isoliermaterial für Installationszwecke
- WB 688 Dachrinnen, Kanalartikel aus Metall und Kunststoff
- WB 689 Sanitärzellen, Installationswände, Schwimmbecken, Saunen
- aus WZ 433 90 Einzelhandel mit Holzwaren, Korb-, Kork- und Flechtwaren, Kinderwagen, daraus sind nur zulässig:
- WB 517 Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke
- aus WZ 434 11 Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen, daraus sind nur zulässig:
- WB 380 Elektromotoren und -generatoren (ohne Fahrmotoren für Kraftfahrzeuge)
- WB 381 Transformatoren, Stromrichter (ohne Überträger und Drosselspulen für die Nachrichtentechnik, Dreh-, Schweißtransformatoren, Schweißstromrichter und Spielzeugtransformatoren)
- WB 382 Akkumulatoren und -batterien, Primärelemente, Starkstromkondensatoren (ohne Starkstromkondensatoren der Fernmelde- und Hochfrequenztechnik)
- WB 384 Hoch- und Niederspannungsschaltgeräte und -anlagen
- WB 385 Installationsgeräte bis 1000 V
- WB 387 Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Kabelgarnituren, Frei- und Fahrleitungsarmaturen, (ohne Fahrzeugkabel)



- und -kabelsätze)
- WB 390 Elektrische Geräte für Gewerbe (ohne Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
- WB 394 Glüh- und Entladungslampen
- WB 3987 Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte
- aus WZ 434 20 Einzelhandel mit Leuchten, daraus sind nur zulässig:
- WB 3933 Batterie- und Dynamoleuchten
- WB 3935 Sonstige Leuchten, z.B. Flutlichtstrahler, Werbe-, Signal-, Unterwasserleuchten, Christbaumketten (ohne Elektronenblitzgeräte, Wohnraumwand- und Deckenleuchten, andere Wohnraumleuchten)
- WB 3939 Zubehör, Einzel- und Ersatzteile für elektrische Leuchten
- aus WZ 436 65 Einzelhandel mit Feinseifen, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, daraus sind nur zulässig:
- WB 1596 Haushaltsbürsten und -besen
- aus WZ 439 80 Einzelhandel mit Lacken, Farben, daraus sind nur zulässig:
- WB 72 Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, und Künstlerfarben)
- WB 73 Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- WB 74 Lacke und Lackfarben, Polituren und Mattierungen
- WB 75 Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und -bürsten (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben und -malmittel)
- aus WZ 438 15 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen, -zubehör und -reifen, daraus sind nur zulässig:
- WB 774 Elektrische Betriebsausrüstung für Verbrennungsmotoren und Kraftwagen, Tachometer u.ä. feinmechanische Kraftwagenteile
- WB 775 Andere Kraftwagenteile
- WB 777 Bereifungen
- WB 778 Kraftwagenzubehör
- WB 779 Autopflegemittel
- aus WZ 438 50 Einzelhandel mit Zweirädern, Zweiradteilen, -zubehör und -reifen, daraus sind nur zulässig:
- WB 783 Andere Kraftradteile und Zubehör
- WB 785 Elektrische Ausrüstung, Tachometer u.ä. , Bereifungen für Fahrräder
- WB 787 Andere Fahrradteile und Zubehör



- aus WZ 439 70 Einzelhandel mit Brennstoffen, daraus sind nur zulässig:
Holzkohle und Gaskartuschen
- aus WZ 439 91 Einzelhandel mit sonstigen Waren, daraus sind nur zulässig:
- WB 4105 Arbeitsschutzbrillen
 - WB 593 Walzstahl (ohne vorgewalztes Stahlhalbzeug und Oberbaumaterial für Feld- und Industriebahnen)
 - WB 594 Weiterverarbeiteter Walzstahl
 - WB 595 Stahl- und Kunststoffrohre
 - WB 598 Schmiedehalbzeug, Schmiedestücke aus Stahl
 - WB 599 Eisen-, Stahl- und Tempergußerzeugnisse, Preß-, Zieh- und Stanzteile aus Stahl
 - WB 602 Halbzeug aus Leichtmetall und -legierungen
 - WB 603 Halbzeug aus Kupfer und -legierungen
 - WB 604 Halbzeug aus anderen NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallhalbzeug)
 - WB 605 Gußerzeugnisse aus NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußerzeugnisse)
 - WB 690 Rohholz, auch entrindet und grob zugerichtet; imprägnierte Stangen, Maste, Pfähle
 - WB 692 Schnittholz, Schwellen, Schwarten, Spreißel, Späne, Hackschnitzel, verleimte Balken, Zäune, Schalungstafeln aus Vollholz
 - WB 693 Hobelware, Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz und Kunststoff
 - WB 694 Furniere, Sperrholz, Holzfaser- und Holzspanplatten, Kunststoffplatten
 - WB 696 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Holz
 - WB 70 Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten und ähnliches
 - WB 840 Hanf- und Hartfasererzeugnisse
 - WB 841 Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
 - WB 842 Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel
 - WB 844 Halbzeug aus Kunststoff
 - WB 8496 Bautenschutzmittel, z.B. Betonschutzmittel, Putzhärter, Entschäumungsmittel, Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
 - WB 8497 Wachse und Wachswaren (ohne Kerzen)
 - WB 8499 Sonstige chemisch technische Erzeugnisse, z.B. Kautschukhilfs-, Schweißhilfsmittel, Härter und Stabilisatoren für Kunststoffe,



Feuerlöschmittel, Isoliermassen für die Elektrotechnik, Säurenkitt, Anlaß-, Glüh-, Härtesalze

WB 9048 Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet

WB 9295 Bitumen und Bitumenemulsionen

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Die maximal zulässige Grundfläche ist festgelegt durch die überbaubare Grundstücksfläche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden. Begrenzt wird diese Überschreitung durch die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die vollständig zu begrünen sind.

Die maximale Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO darf 12 m über Oberkante der angrenzenden Tiergartenstraße nicht überschreiten. Ausnahmen bilden Werbeträger an Gebäuden oder freistehende.

3.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen bestimmt.

4.0 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen § 9 (1) 20 + 25 BauGB

4.1 Stellplatzflächen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen mit Abstandhaltern oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Für je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Baum aus der Pflanzliste Punkt 4.4 (Stammumfang mind. 15cm, gemessen in 1m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 2,5qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000qm Grundfläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung in Stellplatzgruppen zu unterteilen.

4.2 Zu begrünende, nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten, vollständig zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit Ausnahme von notwendigen Fluchtwegen jede Art von Flächenversiegelung unzulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und mit einem Mindestumfang an standortgerechten, heimischen Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus der Pflanzliste nach Punkt 4.4 zu bepflanzen.



Die Gehölzbepflanzung hat dabei zu 10 % mit Bäumen und zu 20 % mit Sträuchern zu erfolgen. Ein Baum entspricht dabei 10 qm und ein Strauch 1,5 qm.

Im Einmündungsbereich der Straße „Am Steinernen Weg“ dürfen auf eine Länge von 10m, gemessen ab Straßenkante Tiergartenstraße, Gehölze eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten.

4.3 Übrige Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne von § 9 [1] HBO) dürfen nur im notwendigen Umfang befestigt werden. Als notwendig anzusehen sind insbesondere Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge. Soweit die Nutzung es zuläßt, sind diese Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Nicht befestigte Flächen sind ebenso zu begrünen wie die unter Pkt. 4.2 beschriebenen Flächen.

4.4 Art der Gehölze (Pflanzliste)

Artenauswahlliste für Gehölze, die als standortgerecht und heimisch anzusehen sind. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen.

großkronige Bäume:

Acer platanoides	– Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	– Berg-Ahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Castanea sativa	– Edelkastanie
Fagus sylvatica	– Rotbuche
Juglans regia	– Nußbaum
Quercus petraea	– Trauben-Eiche
Quercus robur	– Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	– Sommer-Linde
Tilia cordata	– Winter-Linde

kleinkronige Bäume:

Acer campestre	– Feld-Ahorn
Betula pendula	– Birke
Populus tremula	– Zitter-Pappel
Prunus avium	– Vogel-Kirsche



- 9 -

<i>Pyrus pyraister</i>	- Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Ulmus minor</i>	- Feld-Ulme

Sträucher:

<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus*</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare*</i>	- Liguster
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe

Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln der Heag aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel der Heag sind deshalb vorher mit der Betriebsleitung in Heppenheim abzustimmen.

4.5 Vertikalbegrünungen

Mit Ausnahme der westlichen Fassaden sind fensterlose Außenwandflächen zu mindestens 50 % mit Kletter-, Schling-, oder Rankpflanzen zu begrünen.

Für Vertikal- und Fassadenbegrünung geeignet sind u.a.

als Selbstklimmer:

Efeu	- <i>Hedera helix</i> ,
------	-------------------------

als Gerüstklimmer:

Waldrebe	- <i>Clematis vitalba</i>
Knöterich	- <i>Fallopia</i> oder <i>Polygonum</i>
Geißblatt	- <i>Lonicera</i>



4.6 Dachbegrünung

Flachdächer sowie Vordächer (bis 5° Dachneigung) über 15 qm Dachfläche sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen, soweit sie nicht als Glasflächen zur Belichtung ausgebildet werden.

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
Heppenheim, den

Reiter, 1. Stadtrat

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BAUGB

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„SONDERGEBIETE ÖSTLICH DER TIERGARTENSTRASSE -
TEIL I“

DER KREISSTADT HEPPENHEIM

BEARBEITUNG:



PLANUNGSTEAM

Dipl. - Ing. Dieter Hösel • Dipl. - Ing. Kai Richter • Dipl. - Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A • 64293 Darmstadt • Telefon: 06151/26070 • Fax: 06151/295121

1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997,
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und
- zugrunde.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfaßt die Flurstücke 26/5, 26/9 und 26/10 teilweise in der Flur 23 der Gemarkung Heppenheim. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für einen Baumarkt mit Gartencenter liegt südlich der Straße Am Steinernen Weg und östlich der Tiergartenstraße.

3.0 Übergeordnete Planungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen (RROP) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb einer Industrie- und Gewerbefläche Bestand. Die Raumordnerische Konzeption ordnet die Stadt Heppenheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ein. Die Stadt ist damit nach Ziffer 2.4.4 des RROP als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe prädestiniert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim ist die Fläche als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt.

4.0 Bestand und städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Heppenheim in einem Bereich zwischen der Autobahn A 5 und der bebauten Ortslage. Im Osten grenzen ein kleines Wäldchen an, im Westen ein größeres Gewerbegebiet, das bis an die Autobahn heranreicht. Dieses Gewerbegebiet setzt sich auch im Südwesten weiter fort.

Das gewerblich genutzte Gebiet zwischen Tiergartenstraße und Autobahn weist ein breites Branchenspektrum gewerbegebietstypischer Nutzungen auf. Daneben haben sich vor allem entlang der Tiergartenstraße seit Anfang der 70er Jahre auch mehrere flächenintensive Einzelhandelsgeschäfte bzw. Märkte angesiedelt.

5.0 Planungsanlaß und Planungsziele

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiete östlich der Tiergartenstraße – Teil I“ ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Zulässig ist dort ein Baumarkt mit Gartencenter unter Berücksichtigung einer detaillierten Sortimentsbeschränkung.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren die Ansiedlung des Praktiker-Baumarktes und des bereits in Heppenheim ansässigen Wiko-Gartencenters vorgesehen. Mittlerweile ist von veränderten Sachverhalten auszugehen.

Die Firma Wiko hat ihre Absichten geändert und kein Interesse mehr am Standort Tiergartenstraße. Der Bereich Gartencenter ist von der Firma Praktiker mit übernommen und in den Baumarkt eingegliedert worden. Die Kombination dieser beiden Nutzungen und die Konkretisierung der Planung haben dazu geführt, daß der Flächenbedarf der Firma Praktiker für den Baumarkt mit Gartencenter geringer ist als ursprünglich für diese Nutzungen veranschlagt. Es steht damit eine Restfläche von knapp 3.400 qm zur Disposition.

Im Offenlagebeschluß der Stadtverordneten vom 15.06.2000 ist irrtümlicherweise von einer Restfläche von ca. 2500 qm ausgegangen worden. Der inhaltlichen Diskussion war eindeutig zu entnehmen, daß der großflächige Einzelhandel mit Elektrogeräten, Unterhaltungselektronik und Multi-Media auf der gesamten vorhandenen bebauten Restfläche zulässig sein soll. In dem Protokoll der v.g. Stadtverordnetenversammlung ist diese Sachlage eindeutig erörtert worden.

Grundsätzlich ist die Stadt Heppenheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum nach der regionalplanerischen Zielsetzung als Standort für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben prädestiniert.

Der nach den Festsetzungen zulässige großflächige Einzelhandel soll u.a. folgende Warenangebote umfassen: Telekommunikation, Bilderstellung, -erfassung und -bearbeitung, Computer, Software, Video, Videothek, Ton- und Bildträger, Bürokommunikation, Car-HIFI.

Ein großflächiger Einzelhandel mit Elektronikhaushaltsgeräten, Multi-Media und Unterhaltungselektronik wird keine wesentlichen Beeinträchtigungen des empfindlichen Innenstadtbereiches nachsichziehen. Dies läßt sich belegen durch die Aussagen des im Entwurf vorliegenden GMA-Gutachtens über die Situation des Einzelhandels in Heppenheim und des Gutachtens „Strukturanalyse für den zentralen Innenstadtbereich“ vom August 1995. Hier wird auf Seite 4 bis 6 folgendes ausgeführt:

- „Der Märktestandort Tiergartenstraße ist der Ort des konzentrierten, schnellen und Mengeneinkaufs mit üppigem Parkplatzangebot, ausschließlich konsumorientiert unter dem Motto: bequem – schnell – preiswert.“
- „Vergleicht man die unterschiedlichen Anforderungen an den zentralen Einkaufsbereich Innenstadt und den Märktestandort Tiergartenstraße, so wird man feststellen, daß an beiden Standorten unterschiedliche Aufgaben erfüllt werden müssen.“
- „Ein Märktestandort am Standtrand ist kein Hindernis für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung, wie an zahlreichen Beispielen belegbar ist.“

Diese Aussagen werden auch im Entwurf des v.g. GMA-Gutachtens bestätigt. Hier heißt es, daß in Heppenheim für die Verkaufsflächenentwicklung grundsätzlich drei Standorte von Bedeutung sind:

- Arrondierung und Aufwertung der Innenstadt.
- Aufbau bzw. Ergänzung der Nahversorgung in den bevölkerungsstarken Wohngebieten.
- Ausbau der ergänzenden Versorgungsfunktion dezentraler Standorte zur Bestandssicherung des Gesamtstandortes, insbesondere des Standortes Tiergartenstraße.

Die dezentralen Einzelhandelseinrichtungen in der Tiergartenstraße übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadt- und Umlandbereiches, jedoch haben sie keine zentrenprägende Wirkung.

Die beabsichtigten Entwicklungsziele der Innenstadt werden durch einen großflächigen Einzelhandel mit Elektrohaushaltsgeräten, Multi-Media und Unterhaltungselektronik in der Tiergartenstraße nicht behindert.

Im Zuge dieser Änderungsplanung ist gleichzeitig eine Erweiterung des zulässigen Sortiments für den Praktiker Baumarkt vorgesehen.

Überarbeitete Unternehmenskonzepte in der Baumarktbranche haben zu einer Erweiterung der Angebotspalette geführt. Die vorgesehenen Ergänzungen des Sortiments sollen den neuen Praktiker Baumarkt in Heppenheim in die Lage versetzen, sich gegen die Konkurrenz des Baumarktes in Bensheim behaupten zu können und einen Wettbewerbsnachteil zu vermeiden.

6.0 Verkehrsentwicklung

Die Leistungen und Maßnahmen hinsichtlich der erforderlichen Erschließungsanlagen in Verbindung mit der baulichen Entwicklung auf der hier in Rede stehenden Fläche sind im städtebaulichen Vertrag vom 16.12.1998 eindeutig geregelt. In § 3 des Vertrages sind für den Prognosehorizont 2020 als Folge der gewerblichen Entwicklung im Bereich der Tiergartenstraße die Straßenverbreiterung sowie der Ausbau des Knotenpunktes B460 / Tiergartenstraße bzw. alternativ ein Autobahnan-schluß im Süden Heppenheims als notwendige Maßnahme vorgesehen.

Die Umsetzung der Baumaßnahmen ist abhängig von der tatsächlichen Verkehrsentwicklung, die im Zeittakt von 2 Jahren zu überprüfen ist. Im Rahmen dieser Untersuchungen werden auch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Verkehrsbelastungen einfließen, so daß die Erschließung auch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung gesichert ist. Die finanzielle Sicherung der anteiligen Kosten für die eventuell erforderlichen Straßenbaumaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Bankbürgschaft.

Unabhängig von den vorab beschriebenen Erfordernissen werden aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß § 9 des städtebaulichen Vertrages folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Linksabbiegespur in der Straße Am Steinern Weg in Richtung Tiergartenstraße.
- Linksabbiegespur in der Von-Humboldt-Straße in Richtung Tiergartenstraße (Markierung auf vorhandener Fläche).
- Verlegung der östlichen Bushaltestelle (Tiergartenstraße) in Richtung Süden.
- Umbau bzw. Erweiterung der Lichtsignalanlage im Knotenpunkt Tiergartenstraße / Von-Humboldt-Straße / Am Steinern Weg.
- Beidseitige durchgehende Anlage von Geh- und Radwegen ab Knotenpunkt Tiergartenstraße / Von-Humboldt-Straße / Am Steinern Weg bis zur Straße der Heimkehrer.

7.0 Kosten

Der Stadt Heppenheim entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Planungskosten. In einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ist geregelt, daß diese Kosten durch die Bauherrn im Plangebiet übernommen werden.

Aufgestellt: Darmstadt, den 15.08.2000, II, Bb3-Hp4

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiete östlich der Tiergartenstraße – Teil I“ der Kreisstadt Heppenheim in Textform

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Verordnung zu § 2 Abs. 5 BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 137) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiete östlich der Tiergartenstraße – Teil I“ werden dahingehend geändert, dass innerhalb des Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – Flur 23, Flurstücksnummern 26/5, 26/9, 26/10 teilweise – zusätzlich folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

Für den Bereich des Baumarktes:

Lampen,
Bastelartikel,
Großspielgeräte,
Innenraumdekorationen, beschränkt auf Boden, Wand und Decke,
Berufsbekleidung, Sicherheitsausrüstung

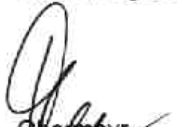
Weitere Sortimente, die nicht in der Positivliste enthalten sind, sind zulässig, sofern diese Waren einen unmittelbaren sachlichen Bezug zum Hauptsortiment des Baumarktes aufweisen. Diese Rand- und Nebensortimente dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt 700 qm nicht überschreiten. Ein einzelnes Rand- und Nebensortiment auf diesen 700 qm ist unzulässig.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangeltungsbereiches großflächiger Einzelhandel mit Elektrohaushaltsgeräten, Unterhaltungselektronik und Multi-Media (DV-Hard- und Software) auf der heute vorhandenen bebauten Restfläche (ca. 3.400 qm) zulässig.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiete östlich der Tiergartenstraße – Teil I“ werden von dieser Änderungsplanung nicht betroffen; sie behalten weiterhin Gültigkeit.

Verfahrensnachweise:

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) BauGB vom 9.3.2000


Obermayr
Bürgermeister



Offenlage § 3 (2) BauGB vom 3.7.2000 bis 4.8.2000


Obermayr
Bürgermeister



Satzungsbeschluß § 10 (1) BauGB vom 20.6. 2002


Obermayr
Bürgermeister



Bekanntmachung § 10 (3) BauGB am 2.7.2002, Rechtskraft ab 3.7.2002


Obermayr
Bürgermeister

