

-Stadtbauamt/Hochbau-

Heppenheim, den 09.03.1994/17.10.1994
601-Ba/Kö/Schr/nh

Begründung zum Bebauungsplanentwurf südlich der Mozartstraße mit Regenrückhaltebecken zwischen der Bebauung und dem Stadtbach ("Zwischen dem Viehweg und der Stadtbach")

Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 1983 eingeleiteten Kanalnetzberechnung für das gesamte Stadtgebiet wurde auch die Überprüfung der Bachquerschnitte und Regenwasserableitungsgräben erforderlich.

Die 1989 abgeschlossene Untersuchung brachte das Ergebnis, daß der Tiergartengraben die lt. Richtwerte ermittelten Regenwassermenge aus den zu erwartenden Starkregenfällen und dem Einzugsbereich nicht ohne Rückstau in die abgeschlossene Gewerbegebiete westlich und östlich der Tiergartenstraße aufnehmen kann.

Zur Abwehr von Hochwasserschäden in den genannten Gebieten wird daher ein Regenrückhaltebecken mit einem Aufnahmevolumen von ca. 8800 cbm erforderlich.

Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der Höhenlage des Grundwassers und der geringen Einstauhöhe von ca. 80 cm, bietet sich in der erforderlichen Flächenausdehnung von ca. 25000 qm nur die Wiesenfläche hinter den landwirtschaftlichen Anwesen an der Mozartstraße bis zum Stadtbach an.

Nach den zwischenzeitlich vertieften technischen Ermittlungen (Vorlage beim WW-Amt) soll nun durch ein Bauleitplanverfahren die planungsrechtliche Grundlage für die baldige Durchführung der notwendigen Vorsorgeeinrichtung geschaffen werden.

Im Zusammenhang hiermit wird für die verbleibenden bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im nordöstlichen Planungsbereich entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan eine Wohnbaunutzung bzw. im nord-westlichen Bereich eine Mischbaunutzung und damit ein städtebaulicher Abschluß vorbereitet.

Von den drei entlang der Mozartstraße noch bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen ist eines nicht mehr in Betrieb. Für ein weiteres sind die Vorbereitungen zur Aussiedlung in die Gemarkung westlich der Autobahn getroffen. Für das dritte, westliche Anwesen ist die Stilllegung beabsichtigt.

Mit den möglichen ca. 300 Wohneinheiten im Geschößbau (2 Geschosse und Dachausbau) kann der in Heppenheim noch bestehende Wohnungsbedarf erfüllt werden.

Da das Rückhaltebecken nur in seltenen Fällen und dann nur für kurze Zeit einen Wassereinstau erfahren wird, soll die "Grünfläche" der Naherholung zur Verfügung stehen, was auch der bisherigen Ausweisung des Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünfläche entspricht. Hierin einbezogen ist auch die Konzeption des im westlichen Stadtgebiet verlaufenden nord-süd-Grünzuges mit einem Rad- und Fußweg.

Planerische Absichten

Im Norden des zur Planung anstehenden Areals entlang der Mozartstraße wird eine weitere Neubebauung in Geschößbauweise vorbereitet. Im Hinblick auf die nordwestlich der Mozartstraße, auf dem noch unbebauten Areal beabsichtigte öffentliche Nutzung (Mehr-zweckanlage), ist im westli-

chen Planungsbereich eine der künftigen Nachbarschaft entsprechende Gewerbe-/Mischbaufläche ausgewiesen. Bei der Neubebauung entlang der Mozartstraße werden die bisherigen Strukturen, wie die Anordnung der Gebäude, ihre Höhe etc. aufgenommen, so daß der Charakter der "Hofbebauung" erhalten bleibt. Dazu gehört auch die Zweigeschossigkeit der Gebäude, wie sie beim neu errichteten "Gutacher Hof" zu erkennen ist.

Obwohl durch Art und Stellung der Gebäude auf einer kleinen Fläche eine relativ hohe Siedlungsdichte erreicht wird - die sich am Bedarf nach Wohnraum in Heppenheim orientiert und den Richtwerten des Raumordnungsplanes entspricht - wird nicht der Eindruck der üblichen Stadtrandbebauung entstehen.

Vielmehr ist durch das im Süden vorgelagerte Regenrückhaltebecken, welches durch entsprechende Begrünung (s. Landschaftsplan) mit Bäumen und Sträuchern die Funktion eines Naherholungsbereiches erhalten soll, der Eindruck einer großzügigen städtischen Wohnanlage zu erwarten.

Durch die Anlagen von Tiefgaragen wird die im § 17 (1) BauNVO angegebene Grundflächenzahl von 0,4 in den Bauquartieren überschritten. Die Überschreitung der GRZ bleibt jedoch im Rahmen der Zulässigkeit des § 19 (4) BauNVO, wonach Überschreitungen möglich sind.

Muß auch in vorliegendem Fall von einer erhöhten Flächenversiegelung ausgegangen werden, so kann andererseits als Ausgleich dazu die Fläche des Regenrückhaltebeckens und die das Becken umgebenden Grünbereiche angeboten werden.

Außer den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sind in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 87 HBO in der Fassung vom 20.12.93 (GVBl I Nr. 32, 1993, S. 655ff) enthalten.

Garagen und Stellplätze

Zu jeder Wohneinheit sind die lt. Ortssatzung notwendigen PKW-Stellplätze als Tiefgaragen-Stellplätze vorgesehen.

Die Oberflächen der Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von ca. 60 cm werden nach Maßgabe des Landschaftsplanes als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern ausgelegt und mit Fußwegen für die innere Erschließung der "Höfe" sowie Spieleinrichtungen für Kleinkinder ausgestaltet.

Öffentliche PKW-Parkplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrswege geplant. Ihre Oberflächen sind in wassergebundener, versickerungsfähiger Form mit Rasenkammersteinen, Kies, Pflaster mit 3 - 4 cm breiten Fugen vorgesehen.

Verkehrerschließung, Fußwege

Die Bauquartiere 1 - 10 werden jeweils von der Mozartstraße in südlicher Richtung erschlossen. Ergänzend hierzu ist im östlichen Bereich eine ost-west-Verbindungsstraße eingeplant. Die Verkehrsanlage ist durch Straßenversätze und versetzt angeordnete Baumstandorte für die Einrichtung von verkehrsberuhigten Zonen vorbereitet.

Im Süden der Wohnbebauung, um das Rückhaltebecken mit Querverbindungen in Richtung Stadtbach, sind Fußwege geplant, die einerseits der Naherholung zur Verfügung stehen sollen, andererseits für die Zugänglichkeit und Unterhaltung des Rückhaltebeckens erforderlich sind.

Auch nach Norden, über die Mozartstraße hinweg ist eine Fußgänger Verbindung zu dem weiterführenden "Grünzug" vorgesehen, der eine Durchgängigkeit entsprechend der vorliegenden Gesamtkonzeption gewährleistet.

Nutzung von Regenwasser

Um dem Hessischen Wassergesetz § 55 Abs. 3 zu entsprechen, wurden Untersuchungen zur Versickerung des auf den Dächern der geplanten Bebauung anfallenden Regenwassers angestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Neckarbettes mit wasserundurchlässigen Ton- und Schluffschichten. Laut vorliegendem hydrogeologischem Gutachten können die Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung nicht erfüllt werden.

Statt dessen ist lt. HBO § 87 im Bebauungsplan festgesetzt, das über die Dachflächen anfallende Regenwasser für die Toilettenspülungen sowie die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Wasserver- und Entsorgung

In der Anlage 3 (Stellungnahme der Stadtwerke vom 07.03.94 S. 1 - 31) ist die Ver- und Entsorgung des Bebauungsbereichs ausführlich erläutert.

Hierin ist nachgewiesen, daß die Wasserversorgung durch Einsparungen ohne Erhöhung der Grundwasserförderung möglich ist. Ebenso ist die Entsorgung über das vorhandene Kanalnetz und die städtische Kläranlage nachgewiesen.

Die Regenwasserableitung ist mit dem vorhandenen Vorflutersystem sichergestellt. Hierbei erhält das bereits vom Wasserwirtschaftsamt geprüfte Regenrückhaltebecken im Planungsbereich die erforderliche Ausgleichsfunktion.

Bei der Beurteilung der Wasserversorgung muß miteinbezogen werden, daß es sich bei vorliegendem Plangebiet um eine größere Entwicklungsfläche handelt, deren Verwirklichung sich nach der Erfahrung ähnlicher Gebietsausweisungen über viele Jahre erstrecken wird. In diesem Zeitraum wird sich auch die Tendenz der privaten Wassereinsparungen sicher fortsetzen, so daß die Berechnungsgrundlagen hinsichtlich des Wasserdargebotes eher positiv entwickeln werden.

LANDSCHAFTSPLANUNG

Landschaftsplan

Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich umfaßt im wesentlichen weite Grünlandbereiche zwischen der Mozartstraße und dem Stadtbach, die vorhandene Bebauung an der Mozartstraße selbst, sowie eine Wiese mit Obstbaumbestand.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um größere landwirtschaftliche Anwesen mit den entsprechenden Wirtschaftsgebäuden, Nebenanlagen und Hofflächen sowie um ein in einem größeren Gartengrundstück gelegenes Wohnhaus. Bemerkenswerte Vegetationsstrukturen von hohem gestalterischem Wert sind hier einzelne, z.T. mächtige "Hausbäume" im Hof- bzw. Vorgartenbereich. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine dem nördlich gelegenen Anwesen zugeordnete Wiese mit einem dichten Bestand alter, hochstämmiger Obstbäume.

Westlich der Obstwiese werden größere Flächen als Reitplatz genutzt. In diesem Bereich wurden teilweise Abpflanzungen von Teilflächen vorgenommen, die Baum- und Strauchpflanzungen sind noch relativ jung und nicht voll entwickelt.

Bei den umfangreichen Grünlandflächen handelt es sich um intensiv, teilweise, zur Pferdehaltung genutztes Weideland. Baumbestand ist nur sehr verstreut vorhanden. Markante Einzelbäume sind drei Pappeln im Osten des Plangebietes, von denen eine jedoch abgängig ist. Vereinzelt wurden in jüngerer Zeit Obstbäume nachgepflanzt.

Der Begründung ist eine Bestandskarte als Anlage 1 beigelegt. Bezüglich der Bewertung des Bestandes im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege wird auf die ebenfalls als Anlage zur Begründung beigelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

Landschaftsplanerische Festsetzungen § 8a BNatSchG

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen haben das Ziel, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein vollständiger Ausgleich trotz der in die Planung einbezogenen umfangreichen Freiflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich (s. Anlage 2). In vorliegendem Fall sind landschaftsplanerische Festsetzungen jedoch nicht erforderlich. Die Stadt Heppenheim wird vor in Krafttreten des Bebauungsplans, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den künftigen Investoren, Sorge dafür tragen, daß die entsprechenden Bepflanzungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün

Die Festsetzungen stellen die Grüngestaltung des Straßenraumes sicher. Die zeichnerisch entsprechend ausgewiesenen Flächen werden vollständig mit an Verkehrsflächen angepaßten Gehölzen bepflanzt.

Öffentliche Grünfläche - Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken liegt im Bereich des Grünzuges im Westen Heppenheims. Die Herrichtung und Nutzung des Geländes im Sinne einer naturnahen innerstädtischen Grünanlage ist problemlos möglich. Um dem über den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinausgehenden Planungswillen zur Schaffung einer durchgehenden Grünverbindung zu entsprechen, erfolgt die Ausweisung dieses Bereiches als "Öffentliche Grünfläche".

In diese sollen integriert werden die im Bebauungsplan eingezeichneten Eislauf- und Spielflächen und verschiedene kleinere Spieleinrichtungen, die im Rahmen der zu erstellenden Ausführungsplanung festgelegt werden.

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben für eine spätere, detaillierte Gestaltungsplanung, die eine naturnahe und landschaftsgerechte Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens sicherstellen.

Im Bereich der flach geneigten Böschungen sind umfangreiche "Flächen für Anpflanzungen" festgesetzt. Für die anzulegenden Pflanzungen ist eine Auswahlliste vorgegeben, die ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölzarten enthält. Die Abpflanzungen werden deshalb von großer, mit dem Alter zunehmender Bedeutung als Tier- und Pflanzenlebensraum sein. Ergänzend tragen die innerhalb des Regenrückhaltebeckens anzupflanzenden Einzelbäume und Baumgruppen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Grünlandes bei.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bereich des Regenrückhaltebeckens soll neben seiner Funktion als öffentliche Grünanlage hauptsächlich als Ausgleichsfläche für die bebauten Flächen dienen. Um diese Funktion zu erfüllen, muß die naturnahe Ausgestaltung der Anlage mit einer extensiven Pflege verbunden werden, worauf sich die unter diesem Punkt getroffenen Festsetzungen beziehen.

Anzupflanzende Einzelbäume

Die Standorte anzupflanzender Bäume sind zeichnerisch festgesetzt. Für die Standorte im Bereich des Regenrückhaltebeckens und diejenigen im Straßenraum werden zwei unterschiedliche Auswahllisten vorgegeben. Für die naturnahe Grünanlage werden ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten aufgeführt, für den Straßenraum nur bezüglich der ungünstigen Standortverhältnisse geeignete und bewährte Arten. Die Verwendung fremdländischer Arten oder von Sorten einheimischer Arten im Verkehrsraum ist vertretbar, da derartige Anpflanzungen weniger unter ökologischen, sondern vielmehr unter gestalterischen und klimatischen Gesichtspunkten zu bewerten sind.

Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des alten Neckarbettes. Zwischen Geländeoberfläche und dem tragfähigen Baugrund, der erst in größeren Tiefen anzutreffen ist, befinden sich nicht tragfähige Torf- und Schluffschichten (4,50 m - 6,00 m). Aussagen über eine wirtschaftliche und sichere Fundierung sind in dem der Stadt Heppenheim vorliegendem Bodengutachten gemacht. Das Gutachten liegt zu jedermanns Einsicht bereit.

Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 94.60 m ÜNN. Die Kellerfußböden sind deshalb alle oberhalb dieser Marke angelegt.

Durch diese Maßnahme kommen die Wohngebäude im tieferen Geländebereich mit ihren Kellerfußböden auf die Fläche des gewachsenen Geländes zu stehen.

Um zu verhindern, daß die Wohngebäude mehr als 2 Geschosse + Kellersockel über Gelände herausragen, ist vorgesehen, den gesamten Planbereich ca. 1,50 m mit Erdreich aufzufüllen und die Verkehrsfläche in dieser Höhe anzulegen. Hiermit wird gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, die Ver- und Entsorgungsleitungen oberhalb des Grundwasserspiegels anzuordnen.

Bodenordnung

Zwischenzeitlich ist das gesamte Baugelände in den Besitz von Bauträgern gelangt. Die Stadt Heppenheim hat bereits das für das Regenrückhaltebecken notwendige Areal erworben. Deshalb sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Notwendig sind aber im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Regelungen über Erschließung des Gebietes, noch erforderliche Ausgleichs im Sinne des § 8 a BNatSchG und sonstige Infrastrukturmaßnahmen die Voraussetzung oder Folge des vom Investor geplanten Vorhabens sind (BauGB-MaßnahmenG April 1993 § 6 städtebaulicher Vertrag).

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 77.550,00 qm
Verkehrsfläche, einschl. Fußwege	ca. 5.300,00 qm
öffentl. Grünflächen ohne Regenrückhaltebecken	ca. 5.400,00 qm
Regenrückhaltebecken	ca. 25.000,00 qm
	ca. 35.700,00 qm
Nettobaufläche	ca. 41.800,00 qm

Kosten der Erschließung

Verkehrsfläche	440.000,00 DM
Abwasserkanal	260.000,00 DM
ergänzender Regenwasser- kanal (westl. Erschl.-Straße)	90.000,00 DM
Wasserleitung	100.000,00 DM
Beleuchtung	60.000,00 DM
Straßenbegleitgrün (Bäume mit Pflanzflächen)	80.000,00 DM
	1.030.000,00 DM

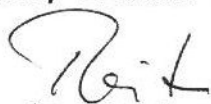
Die für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Verkehrsflächen werden von den Bauträgern ohne städtische Beteiligung finanziert. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Das Regenrückhaltebecken wird als getrennte Maßnahme in städtischer Regie durchgeführt.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung über Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 (1) BauGB wird durch Aushang des Bebauungsplans im Rathaus, Zimmer 20, während der Dienststunden durchgeführt.

Die weitere Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) BauGB erfolgt zu gegebener Zeit ebenfalls durch Aushang des Bebauungsplanes im Rathaus, Zimmer 20, während der Dienststunden.



(Reiter)

Erster Stadtrat

165