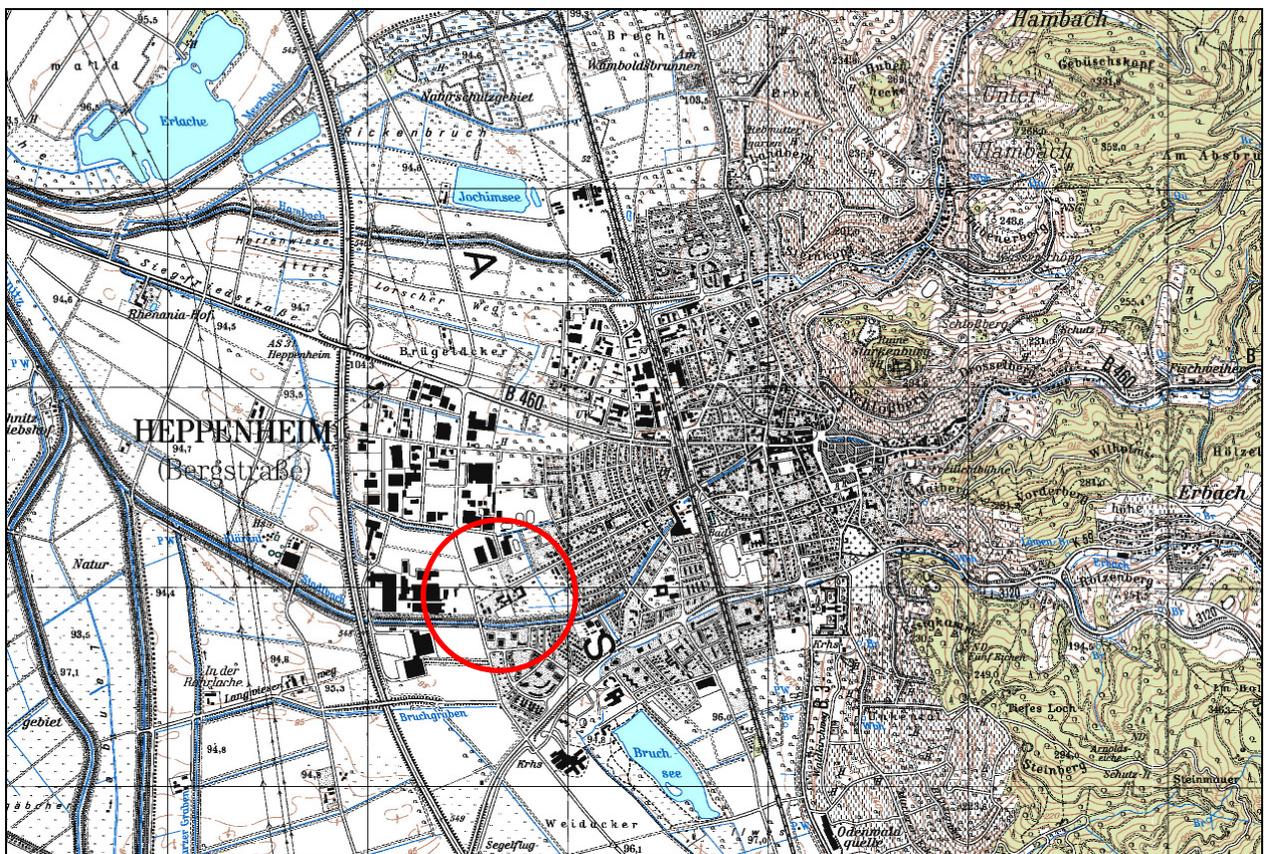




## Kreisstadt Heppenheim

### 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 107 „Südlich Mozartstraße“



### Begründung

September 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Denkmalschutz	5
I.1.5	Bodenschutz / Altlasten	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.3	Ver- und Entsorgung	5
I.4	Belange von Natur und Landschaft	6
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	6
I.6	Planverfahren und Abwägung	6

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Südlich Mozartstraße“ setzt am südlichen Ende der bestehenden Reihenhausbauung zwischen der „Luise-Otto-Straße“ und der „Geschwister-Scholl-Straße“ auf den privaten Grundstücken eine Feuerwehrumfahrt fest. Die Grundstückseigentümer wurden im Rahmen ihrer Bauantragsstellung dazu verpflichtet, unverschließbare Gartentore vorzuhalten und die Umfahrtsfläche nicht hinderlich zu bepflanzen. Neben dem gestalterischen Aspekt - die betroffene Fläche kann nicht durch Gehölze bepflanzt werden - stellen die offenen Gartenzugänge auch ein gewisses Risiko in Bezug auf Diebstahl oder Vandalismus dar.

Anlass für die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die konkrete Anfrage der betroffenen Anlieger, ob diese festgesetzte Feuerwehrumfahrt entbehrlich sei. Von Seiten des städtischen Brandschutzinspektors und des Kreisbrandinspektors werden diesbezüglich grundsätzlich keine Probleme gesehen, da die Gebäude aufgrund der Gebäudehöhen nicht mit der Drehleiter angefahren werden müssen und ausreichende Flächen für die Feuerwehr durch den öffentlichen Straßenraum gewährleistet sind.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte uneingeschränkte private Gartennutzung im Plangebiet zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Es wird durch die Bebauungsplanänderung eine städtebauliche Ordnung ohne wesentliche Änderung des sich aus dem Gebiet selbst und dessen näherer Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstabes vorgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (u.a. FFH-Gebiete). Somit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Heppenheim, Flur 25, Flurstücke Nr. 162/23, Nr. 162/36 (teilweise), Nr. 162/61, Nr. 162/64 (teilweise) und Nr. 162/66 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 760 m<sup>2</sup>.

#### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt. Die Planung ist an die Ziele des Regionalplanes angepasst.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heppenheim stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Für das von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Südlich Mozartstraße“ betroffene Gebiet gelten die bisher für diesen Bereich geltenden Textlichen Festsetzungen unverändert weiter. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Mozartstraße“.



Bild 1: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Südlich Mozartstraße“

#### **I.1.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### **I.1.5 Bodenschutz / Altlasten**

Zum Planbereich liegen der Stadt Heppenheim keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Aufgrund der bisherigen Wohnnutzung wird auch kein Untersuchungsbedarf gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die Eingriffe in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

### **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die bisher für das Plangebiet geltenden Textlichen Festsetzungen gelten auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Südlich Mozartstraße“ unverändert weiter.

In der vorliegenden Änderungsplanung wird der festgesetzte „Verkehrsweg besonderer Zweckbestimmung - Feuerwehrrettungsweg“ durch die Bestimmung als „private Grünfläche - Hausgarten“ ersetzt. Nach Aussagen des städtischen Brandinspektors sowie des Kreisbrandinspektors ist die Vorhaltung dieser privaten Feuerwehrflächen aufgrund der vorhandenen Infrastruktur nicht weiter erforderlich. Daher steht der Aufhebung dieser Bestimmung zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit der privaten Gärten nichts entgegen.

Der gemeinschaftliche Gartenweg (Parzelle Nr. 162/36) wird im Bereich außerhalb des Baufensters als „private Verkehrsfläche - Gartenweg“ bestimmt, um auch weiterhin den Anschluss an das weiterführende Wegenetz zu ermöglichen.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen. Insbesondere die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Mit der Planänderung ist keine bauliche Nachverdichtung verbunden.

### **I.3 Ver- und Entsorgung**

Die geplanten Grundstücke sind bereits an den kommunalen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen.

## **I.4 Belange von Natur und Landschaft**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist formal keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Diese ist unabhängig von der formalen Bestimmung auch inhaltlich nicht erforderlich, weil mit der Planung keine geschützte Arten oder Biotope betroffen sind und im Wesentlichen private Gartenflächen beplant werden. Durch den Wegfall der Funktion „Feuerwehrumfahrt“ ergeben sich weitere Möglichkeiten zur Bepflanzung der Gartenflächen, so dass sich in Bezug auf die Umweltbelange positive Auswirkungen erwarten lassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat auch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Aufgrund der bisher erforderlichen Tragfähigkeit der Feuerwehrumfahrt, die künftig entbehrlich ist, kann von grundsätzlich positiven Auswirkungen der Planänderung auf die Umweltbelange ausgegangen werden. Insbesondere die Möglichkeit zur Bepflanzung der bisher freizuhaltenden Fläche ist geeignet, die Durchgrünung des Gebietes zu verbessern.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

## **I.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

## **I.6 Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat am 07.07.2009 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Mozartstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung. Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim am 07.07.2009 beschlossen und erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 24.07.2009 bis einschließlich 24.08.2009. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 09.07.2009 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 24.08.2009 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

Die Abwägung führte zu folgenden Änderungen der Planung:

- Festsetzung der im Ursprungsplan als „Verkehrsweg besonderer Zweckbestimmung - Feuerwehrrettungsweg“ bestimmten Fläche als „private Grünfläche - Hausgarten“.
- Festsetzung des gemeinschaftlichen Gartenweges (Parzelle Nr.162/36) im Bereich außerhalb des Baufensters als „private Verkehrsfläche - Gartenweg“.
- Ergänzung des in der Legende eingetragenen Planzeichens für die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“.

Auf Anregung der Kreisverwaltung wird das gewählte beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Zumal die Grundzüge des rechtswirksamen Bebauungsplanes durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt werden und die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht weitergeführt.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Südlich Mozartstraße“, bestehend aus Planzeichnung mit Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim am 29.10.2009 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die Bebauungsplanänderung wurde durch die öffentliche Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses am 20.11.2009 rechtskräftig.