

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
-Bauverwaltungsamt/Stadtbauamt-
600-Kn/601-Schr/ha

Heppenheim, den 08.04.1997

Begründung

zum Bebauungsplan für den Bereich der Gewerbeflächen entlang der Kalterer Straße zwischen Lorscher Straße und der Straße „Im Schlüssel“

Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist von einer bestehenden und überwiegend gewerblichen Nutzung geprägt. Für diesen Bereich bestanden bislang keine bauleitplanerischen Vorgaben, so daß dieser nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Auf Grund immer wiederkehrender Anfragen bezüglich der Zulassung von nicht dem Gebietstypus entsprechenden Nutzungen (in erster Linie Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten) soll nun der Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erhaltung des Gewerbegebietscharakters darstellen. Der künftig geplante Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll eine weitere Schwächung des Innenstadtbereiches verhindern, zumal der artikulierte politische Wille dahin geht, eine Verbesserung und Aufwertung des zentralen Innenstadtbereiches anzustreben. Lediglich der seit mehreren Jahren an der Ecke Kalterer Straße/Niedermühlstraße gelegene „Handelshof“ wurde in seinem Bestand als Ausnahme festgesetzt.

Vergnügungsstätten sind im Stadtgebiet genügend vorhanden, so daß die planerische Tendenz dahin geht, diese soweit als möglich bei zukünftigen Planungen auszuschließen. Dies soll auch hier der Fall sein.

Die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den letzten Jahren, nicht zuletzt durch die Nähe der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, hat faktisch zu einem stadtnahen Gewerbegebiet geführt, welchem sich nach Osten hin eine gewachsene Wohnbebauung anschließt. Mit dem jetzt durchzuführenden Bauleitplanverfahren soll neben einer städtebaulichen Ordnung für diesen Bereich auch ein verträgliches Nebeneinander mit den angrenzenden Nutzungen erzielt werden.

Zur Sicherung der städtischen Planungsabsichten hat die Stadtverordnetenversammlung am 04.11.1993 eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff BauGB erlassen, die am 24.11.1993 in Kraft trat. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB wurde die Veränderungssperre mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.1995 um ein weiteres Jahr verlängert und trat somit am 24.11.1996 außer Kraft.

Planerische Absichten

Der Bebauungsplan sieht östlich der Kalterer Straße in den Bauquartieren 1, 3 und 4 entsprechend der vorhandenen Nutzungen Gewerbegebiete mit den Einschränkungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes vor. Außerdem sind hier lt. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der größte Teil der vorliegenden Fläche ist bereits mit gewerblichen Einrichtungen bebaut.

Das Bauquartier 2 ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen, ausgeschlossen sind, wie oben erwähnt, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten. Hier sind die Einschränkungen der Immissionsrichtwerte im Hinblick auf einen bereits seit vielen Jahren bestehenden Gewerbebetrieb nicht vorgesehen. Auch hier ist bereits der größte Teil der Fläche bebaut.

Das Bauquartier 6 weist Mischgebiet lt. § 6 BauNVO aus, wobei auch hier Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Für vorliegendes Bauquartier wurden bereits verschiedene Bauanträge zur Errichtung von Wohnungen und Büroflächen gestellt. Da dieses Gebiet im Süden an ein bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet angrenzt, erscheint es folgerichtig, vorliegenden Bereich ebenfalls als Mischgebiet auszuweisen, zumal die benachbarten Nutzungen dieser Ausweisung nicht entgegenstehen.

Westlich der Kalterer Straße, entlang der Bahnlinie weist die Planung im Quartier 5a eine Nutzung als GE 3 aus, mit denselben Einschränkungen wie unter Bauquartier 1,3 und 4 festgesetzt. Das Bauquartier soll als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Dieser Bereich kann bei entsprechender Bebauung, wie sie nach vorliegender Planung möglich ist, als „Schallschutzeinrichtung“ gegen die Lärmimmission der Bahn für die gegenüberliegenden Bauquartiere 1 - 4 dienen.

Die vorstehend beschriebenen, planerischen Absichten stehen auch im Mittelpunkt zweier anhängiger Verwaltungsstreitverfahren, bedingt durch die jeweilige Versagung des städtischen Einvernehmens. Während im ersten Fall durch die Ausweisung des Bauquartiers 6 als Mischgebiet ein Ausgleich der verschiedenen Interessen geschaffen sein dürfte, ist der zweite Fall etwas differenzierter. Im hier vorliegenden Streitfall geht es um ein baurechtlich als Gewerbebetrieb genehmigtes Gebäude/Gebäudeteil in einem Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO, für das eine (zusätzliche) Nutzungsänderung in eine Unterkunft für Asylbewerber beantragt wurde. Ferner geht es im vorliegenden Fall nicht um eine Erhöhung der Belegungsdichte einer bereits als Anlage für soziale Zwecke gem. § 8 Abs. 3, Nr. 2 ausnahmsweise zugelassenen Fläche (Geschoß), sondern um die zusätzliche Nutzungsänderung einer weiteren Fläche (Geschoß).

Die Stadt vertritt die Auffassung, daß für die erstmalige Zulassung im Wege der Ausnahme entsprechende Gründe vorgelegen haben mögen. Dies führt allerdings nicht dazu, daß damit eine Automatik eröffnet worden ist, durch die eine weitere Ausnahme zugelassen werden müßte. Insbesondere ist durch die erstmalige Zulassung nicht etwa der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes verloren gegangen;

auch kann aus der Erteilung des Einvernehmens durch die Stadt zur erstmaligen Erteilung einer Ausnahme nicht hergeleitet werden, daß die Stadt nunmehr alle weiteren Ausnahmen rechtswidriger Weise zulassen müßte.

Die Stadt vertritt bei der Beurteilung der Gründe, die für oder gegen eine weitere Zulassung einer Ausnahme sprechen, weiterhin die Auffassung, daß eine zusätzliche Ausweitung der Asylantenunterkünfte zu einer unzulässigen, lagerähnlichen Nutzung eines Betriebsgebäudes führen würde.

Da Zielrichtung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes die Erhaltung eines stadtnahen Gewerbegebietes ist, kann auch eine Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre im bisherigen Baurechtsverfahren nicht in Betracht.

Erschließung

Da das zur Überplanung anstehende Gebiet bereits größtenteils bebaut ist, bedarf es keiner Änderung bzw. Ergänzung der Erschließungsanlagen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Nähere Einzelheiten hierzu können der als Anlage 1 beigefügten Stellungnahme der Stadtwerke Heppenheim vom 08.07.1996 entnommen werden.

Ergänzend hierzu geht aus der Wasserbilanz hervor, daß in den letzten Jahren (ab 1985) trotz steigender Einwohnerzahl und verstärkter Gewerbeansiedlung der Gesamtverbrauch stagniert. Dies ist neben einem besonderen Verbrauchsbewußtsein der Abnehmer vor allem auch auf Maßnahmen der Kreisstadt zur Erfüllung der allgemeinen Gewässerbewirtschaftungs-Bestimmungen des § 1 a WHG sowie der besonderen Bestimmungen des § 55 HWG (Sparsamer Umgang mit Wasser) zurückzuführen.

Die Kreisstadt Heppenheim hat insbesondere in Erfüllung des § 55 HWG folgende Maßnahmen bereits umgesetzt:

- In sämtlichen neuen Bebauungsplänen wird die Regenwassernutzung verbindlich vorgeschrieben. Darüber hinaus gilt für alle Neubauten baulicher Anlagen im Sinne der Hess. Bauordnung im gesamten Gebiet der Kreisstadt Heppenheim die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vom 15.07.1994.
- Die Verbraucher werden durch intensive Beratung zum Einbau von Wasserspararmaturen angehalten.

- Durch Erlass einer neuen Abwasserbeseitigungssatzung wurde eine kostendeckende Gebühr für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Abwasserbeseitigungsanlage eingeführt, gleichzeitig wird Gebührenerlaß für Regenwassernutzung durch Vorhaltung von Zisternen gewährt. Außerdem wird der Einbau von Zisternen durch die Stadt mit einem Investitionskostenzuschuß gefördert.
- Die Stadt betreibt im Kerngebiet zu 85 % eine Trennkanalisation, hierdurch kann sämtliches auf diesem Gebiet niederfallendes Niederschlagswasser auf der Gemarkung zurückgehalten und -bis auf die Verdunstungsverluste- durch ein steuerbares künstliches Grabensystem auf der Gemarkung versickert werden. Die grundwasseranreichernde Wirkung dieses Systems wurde in dem „Grundwasserbewirtschaftungsplan, Schadgebiet Heppenheim“ (Trischler & Partner/TGU 1993) eindrucksvoll bestätigt.
- Die Stadt hat für das größte Neubaugebiet „Nordstadt - Gunderslache“ eine aufwendige Regenwasser-Behandlungsanlage erstellt, wodurch ein Großteil des dort anfallenden Regenwassers wieder dem Grundwasser zugeführt werden kann.
- Die kostendeckende Wasserverbrauchsgebühr liegt mit DM 3,70 pro cbm bei verdoppelter Grundgebühr über dem Bundesdurchschnitt, einschließlich der ebenfalls nach dem Frischwasserverbrauch errechneten Abwassergebühr werden DM 8,40 pro cbm erhoben.; diese Entgeltgestaltung wirkt spürbar einer Verbrauchserhöhung entgegen.
- Die Wasserverluste des städtischen Rohrleitungsnetzes werden durch konsequente Unterhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von 7 % gehalten. Dies entspricht bei dem angewandten Meß- und Rechenverfahren bereits der Fehlertoleranz der Meßeinrichtungen.
- Durch den Umbau der Aufbereitungsanlage am städtischen Wasserwerk wurde der Eigenverbrauch des Wasserwerks von früher durchschnittlich 30.000 cbm/a auf 2.500 cbm/a gesenkt.
- Durch den Umbau des städtischen Schwimmbades wurde der Schwimmbadverbrauch um ca. 20.000 cbm/a auf das hygienisch mögliche Mindestmaß gesenkt.
- Für die Spülung der Abwasserleitungen wird Wasser, das bei der pflichtgemäßen Überprüfung der Trinkwasser-Notbrunnen anfällt, verwendet.
- Zusammen mit einem großen Wohnungsbauunternehmen wird derzeit der Einbau von Wohnungs-Verbrauchsmeßgeräten untersucht.

Die dargelegten Maßnahmen führen insgesamt dazu, daß der spezifische Verbrauch gesenkt werden kann und dadurch die Ressource Grundwasser geschont wird.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gerecht beurteilen zu können, ist zunächst die Frage von Bedeutung, inwieweit durch die planerischen Absichten (Festsetzungen) ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Im Sinne des § 8 BNatSchG sind dies Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Daraus folgt, daß nicht jede Veränderung der Natur einen Eingriff darstellt, sondern nur solche, die eine bestimmte Intensität und Dauerhaftigkeit erreichen und sich entweder auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder auf das Landschaftsbild auswirken.

Demnach ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff gem. § 8 BNatSchG vorliegt. Normalerweise bedingt diese Prüfung eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplanes um auf dieser Grundlage den mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundenen Eingriff in diesen Bestand bewerten und beurteilen zu können. Im vorliegenden Fall ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zu ca. 80 % bebaut und beinhaltet darüber hinaus noch weitere versiegelte Fläche (z.B. Parkplätze). Anlaß für dieses Bauleitplanverfahren ist in erster Linie, wie vorstehend bereits aufgeführt, die Erhaltung des Gewerbegebietscharakters. Zur Erreichung einer städtebaulichen Ordnung sind zudem die Baugrenzen und die Baugebietsausweisungen in diesem bisher gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet festgesetzt worden. Damit sind natürlich auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes über den Bestand hinausgehende bauliche Maßnahmen möglich; diese erschöpfen sich allerdings in der Errichtung von Anbauten oder in der Schließung der in geringem Maße zur Verfügung stehenden Baulücken.

Auf Grund dessen vertritt die Stadt Heppenheim die Auffassung, daß hier auf eine Bestandsaufnahme und die nachfolgende Bilanzierung verzichtet werden kann, da wie vorstehend erläutert, durch die Planungsabsichten keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die den Tatbestandsmerkmalen „Erheblich“ oder „Nachhaltig“ gerecht werden. Der planerisch mögliche Eingriff in Natur und Landschaft stellt sich hier so geringfügig dar, daß die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege offensichtlich ausreichen.

Altlasten

Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist der vorliegende BP-Geltungsbereich von einer bestehenden und überwiegend gewerblichen Nutzung geprägt, die nur noch in geringem Maß neue bauliche Vorhaben, z.B. Anbauten oder Schließung von Baulücken, zuläßt.

Gemäß der Altlastendefinition in der Bauleitplanung (Altlasten sind Standorte und Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; dazu gehören: Altablagerungen, Altstandorte und großflächige Bodenverunreinigungen) besteht im vorliegenden Fall kein entsprechender, begründeter Verdacht auf vorhandene Altlasten, der eine weitergehende, vertiefende Betrachtung nötig macht.

Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG

Grundlage für die Beurteilung des Verhältnisses von Bauleitplanung und Fachplanung bildet die verfassungsrechtlich geschützte Planungshoheit der Gemeinde und die sich hieraus ergebende Befugnis, das Gemeindegebiet aus Gründen der örtlichen Ordnung und Entwicklung räumlich zu gestalten. Die Stadt Heppenheim macht mit vorliegendem Bebauungsplan von dieser Befugnis Gebrauch und führt den betreffenden Bereich, dessen baulicher Zustand die Grenze eines städtebaulichen Mißstandes überschritten haben dürfte, einer bauplanungsrechtlichen Ordnung zu. Vom Grundsatz her müßte der betreffende Bereich zunächst förmlich entwidmet werden, um dann im Zuge eines Bauleitplanverfahrens einer Überplanung zugänglich zu sein.

Die von der Bahnanlage erfaßten Flächen sind jedoch der städtischen Planungshoheit nicht vollständig entzogen. Sie sind planerischen Aussagen der Stadt zwar nur insoweit zugänglich, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlage (Bahnbetrieb) nicht widersprechen. Allgemein ist eine Bauleitplanung in Bezug auf bestehende Anlagen und Flächen der Bahn zulässig, die inhaltlich keinen Konflikt mit dem besonderen Charakter der Bahnanlage auslöst, d.h. deren Zweckbestimmung, uneingeschränkt dem Bahnbetrieb zur Verfügung zu stehen, unangetastet läßt.

Die Rechtsprechung hat einer Stadt oder Gemeinde im Interesse der Wahrung ihrer Planungshoheit - sofern ein konkretes Bedürfnis besteht - einen Anspruch gegenüber dem Fachplanungsträger zugebilligt, die entsprechenden Maßnahmen für den fachplanungsrechtlichen Fortfall der Zweckbindung zu treffen, wenn der Fachplanungsträger ganz oder teilweise Anlagen bzw. Flächen, die der fachplanerischen Nutzung unterliegen, nicht beabsichtigt, weiter zu nutzen. Dies ist bei vorliegendem Bebauungsplanentwurf der Fall, denn auf Grund der Tatsache, daß ein überwiegender Teil der dortigen Flächen nicht mehr dem Betrieb der Deutschen Bahn AG dient, sondern einer gewerblichen (Fremd-)Nutzung zugeführt worden ist, kann von einer Zweckbestimmung zugunsten der Bahn nicht gesprochen werden.

Eine Einbeziehung der Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG in den Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes ist aus Anlaß einer geordneten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung geboten und auf Grund der Tatsache, daß der tatsächlichen Zweckbestimmung des Bahnbetriebes nicht widersprochen wird, auch zulässig. Dies wird im Bebauungsplanentwurf durch nachrichtliche Übernahme der Bahn dokumentiert. Die in den Bauquartieren 5 und 5a dargestellten Nutzungsmöglichkeiten orientieren sich an der zum Großteil schon bestehenden Bebauung und Nutzung.

Zur Frage der Entwidmung ist festzustellen, daß eine Stadt oder Gemeinde einen Rechtsanspruch darauf hat, daß die Bahn ihre in Bezug auf die Bahnanlage beabsichtigten Dispositionen in einer eindeutigen hoheitlichen Willensäußerung möglichst frühzeitig und umfassend offenlegt. Eine solche „eindeutige Erklärung“ der Bahn führt ebenfalls dazu, Grundstücke aus dem Eisenbahnbetriebsvermögen der Planungshoheit der Stadt zu unterstellen, da mit ihr ein Ausscheiden der betroffenen Grundstücke aus dem Betriebsvermögen vollzogen worden ist bzw. vollzogen wird.

Eine solche Erklärung ist bislang nicht erfolgt. Auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten ist allerdings davon auszugehen, daß die genannten Flächen entlang der Kalterer Straße nicht mehr den Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG zugerechnet werden können, so daß städtischerseits keine förmliche Entwidmung angestrebt wird.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung und Erörterung der Planungsziele und -zwecke erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes einschließlich Begründung im Rathaus in Heppenheim, Großer Markt 1, Zimmer 20, während der Dienststunden.

Im weiteren Verfahren erfolgte vom 06.01. bis 07.02.1997 die formelle Offenlage des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls durch Auslegung an vorgenanntem Ort. Während der Offenlage konnten Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.

Zusammenfassung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden gegen die städtischen Planungsabsichten mit Ausnahme der Stellungnahme von Wasserwirtschaftsamt und Eisenbahn-Bundesamt auf die nachstehend noch eingegangen wird, keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Es bleibt noch einmal festzuhalten, daß die Planungen weitestgehend den derzeitigen Bestand übernehmen und nur in geringem Maße weitere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Anbauten oder die Schließung von Baulücken, zulassen. Planungsziele waren und sind der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten zur Sicherstellung des vorliegenden Gewerbegebietscharakters und die Verhinderung einer weiteren Schwächung des zentralen Innenstadtbereiches. Zusammen mit den Festsetzungen der entsprechenden Baugebiete soll mit vorliegendem Bebauungsplan neben einer städtebaulichen Ordnung auch ein verträgliches Nebeneinander mit der angrenzenden Nutzung erzielt werden.

Die Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes hinsichtlich einer nicht ausreichenden Trinkwasserversorgung werden nicht geteilt. Der von den Stadtwerken Heppenheim ermittelte, zusätzliche Wasserbedarf für die lt. Bebauungsplan noch möglichen baulichen Maßnahmen beläuft sich auf 1.180 m³/Jahr; dies entspricht einem Jahrebedarf von rd. 25 Einwohnern. Bedingt dadurch, daß die noch möglichen baulichen Maßnahmen eher mittel- bis langfristig erfolgen werden und die von der Stadt Heppenheim zwischenzeitlich ergriffenen Maßnahmen zur rationellen Wasserverwendung erfolgreich sind, steht nicht zu erwarten, daß die Ressource Grundwasser über Gebühr beansprucht wird.

Die vom Eisenbahn-Bundesamt vertretenen Standpunkte richten sich an und für sich nicht gegen die Grundzüge der Planungen. Strittig ist hierbei vielmehr, inwieweit offensichtlich fremdgenutzte Teile des ehem. Bahnbetriebsgeländes der Planungshoheit der Stadt Heppenheim unterstellt werden können. Nähere Ausführungen hierzu können dem entsprechenden Abschnitt dieser Begründung entnommen werden.



(Reiter)
Erster Stadtrat



Anlage