

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Gebiet zwischen Lorscher Straße (B 460) und der Straße Am Steinern Weg, sowie nördlich der Lorscher Straße“

Änderungen zu den schriftlichen Festsetzungen vom 13. Januar 2000

In Ergänzung zu den schriftlichen Festsetzungen vom 13. Januar 2000 werden die nachfolgenden Änderungen Bestandteil der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes :

A) Neuer Text zu

„I. „ Planungsrechtliche Festsetzungen“, Punkt 4 „Fläche für Gemeinbedarf“

4. Fläche für den Gemeinbedarf, §9 (1) Nr. 5 BauGB / Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 4.1 Im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf (Fest-, Messe-, und Ausstellungsgelände, Sporthalle mit Mehrzwecknutzung und Parkplätze) sind bei Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen und Nutzungen Vorkehrungen zu treffen, die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Lärmeinwirkungen im Aufenthaltsbereich von Menschen beitragen :

Schallschutzwall, Einschränkung des Spielbetriebs der Sporthalle, Grundrißgestaltung (Eingang von Norden), zeitliche Begrenzung der Nutzung des Fest- und Messeplatzes.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 03.07.2003 vor.

- 1.) Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Nutzungen, sowie hinsichtlich der Geräuschemissionen vergleichbare Nutzungen sind auf der Gemeinbedarfsfläche (incl. Baufenster der Sport- und Mehrzweckhalle) nach Errichtung eines 4 m hohen Lärmschutzwalles ausschließlich im Tagzeitraum (6-22 Uhr) innerhalb der angegebenen Einwirkzeiten zulässig. Ebenfalls nur im Tagzeitraum zulässig sind Auf- und Abbauarbeiten.

An bis zu 10 Tagen im Jahr sind gemäß TA Lärm '98 „seltene Ereignisse“ (z.B. Volksfeste) mit einem Immissionsrichtwert in der Nachbarschaft von tags 70 dB(A) möglich.

Die Nutzung der Flächen entlang der Lorscher Straße als P+R-Parkplatz außerhalb von Veranstaltungen ist tags und nachts zulässig.

Tabelle – zulässige Nutzungen incl. zugehörigem Parkverkehr

Nutzung	flächenbezogener Schalleistungspegel, L_{WA} "[dB(A)/qm]"	max. zulässige Einwirkzeit in h tags (6-22 Uhr)
Regelmäßige Flohmärkte, Verkaufsmessen, Ausstellungen u.ä.	60	11
Zirkus (regelmäßig, Mindestabstand des Zeltes zu den Wohnhäusern 90 m) u.ä.	83	7
Volksfest (bis zu 10 Tage/Jahr) u.ä.	83	10
Regelmäßiges Parken (P+R) auf den Flächen entlang der Lorscher Straße ohne Veranstaltungen auf dem übrigen Gelände	55 / 56 (tags / nachts)	tags und nachts

2.) Bei der Planung der Sporthalle mit Mehrzwecknutzung muß zum Erreichen der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt werden.

3.) Entlang der Straße „Am Steinern Weg“ ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,00 m über Straßenniveau „Am Steinern Weg“ zu errichten.

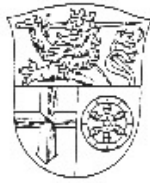
B) Ergänzendes Hinweis

Das Plangebiet ist als „Vermassungsgefährdete Fläche“ gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

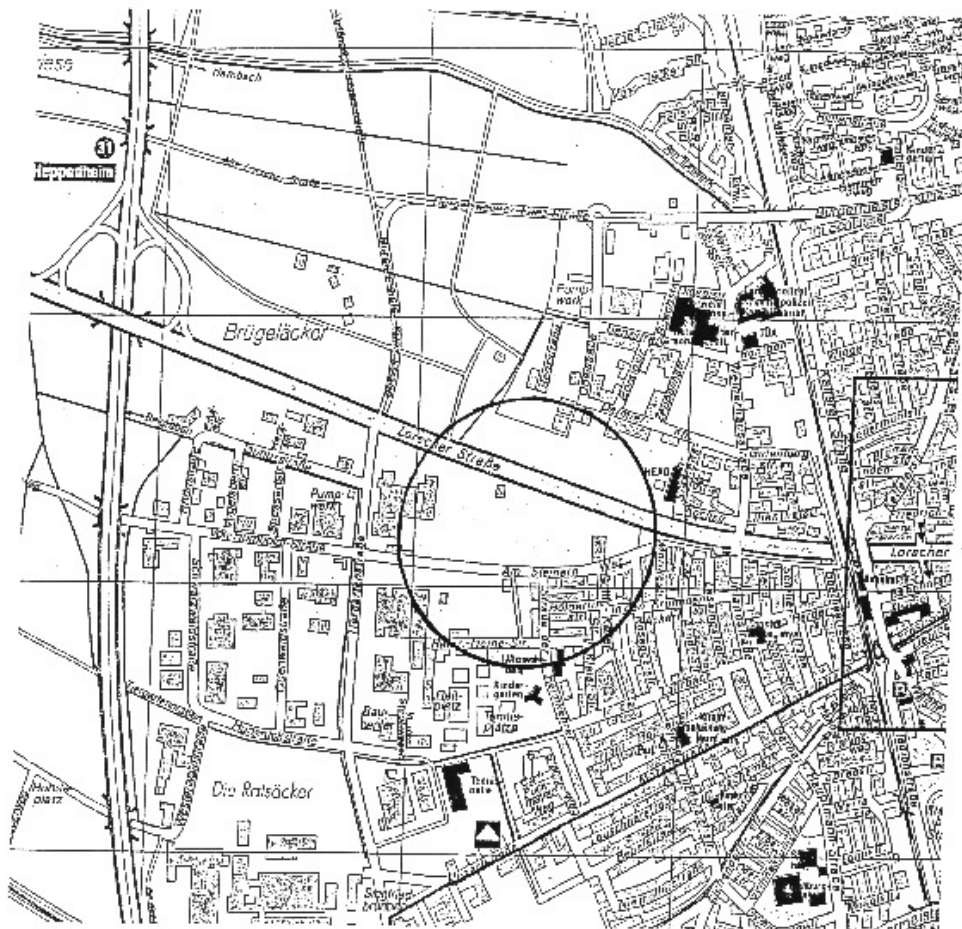
=====

Alle übrigen schriftlichen Festsetzungen vom 13. Januar 2000 bleiben unberührt und unverändert.

Heppenheim, den 1. Dezember 2003



KREISSTADT HEPPENHEIM



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112
„Gebiet zwischen Lorschstraße (B 460) und
der Straße Am Steinern Weg sowie
nördlich der Lorschstraße“

Entwurf vom 1. Dezember 2003

INHALTSVERZEICHNIS

	Rechtsgrundlagen	Seite 3
1.	Anlaß der 1. Änderung, Grundlagen	Seite 4
2.	Planungsinhalt der 1. Änderung	Seite 4-5
3.	Kosten	Seite 5
4.	Bürgerbeteiligung	Seite 6

Anlage zur Begründung:

- **Anlage 1** – Schallimmissionsprognose Messegelände Lorscher Straße der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, Bericht Nr. I 03-896 vom 3. Juli 2003

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I Seite 3762);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990;
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, Seite 534), zuletzt geändert am 23. Dezember 1999 (GVBl. 2000 I, Seite 2);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, Seite 1193);
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, Seite 364);
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I, Seite 114), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (GVBl. I, Seite 324);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, Seite 274);
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, Seite 1950);
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. 2001, Teil I Nr. 48 vom 19. September 2001).

1. Anlaß der 1. Änderung, Grundlagen

Der Bebauungsplanes Nr. 112 „Gebiet zwischen Lorscher Straße (B 460) und der Straße Am Steinern Weg sowie nördlich der Lorscher Straße“ ist seit dem 28. März 2000 rechtskräftig.

Er setzt für den Bereich zwischen Lorscher Straße und der Straße „Am Steinern Weg“ eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Park-, Fest-, Messe- und Ausstellungsgelände, Sporthalle mit Mehrzwecknutzung“ fest.

Innerhalb dieser flächenhaften Festsetzung wurde zur Verortung der geplanten Sporthalle bereits eine entsprechende überbaubare Fläche und eine Nutzungsabgrenzung zu den übrigen Gemeinbedarfsnutzungen dargestellt.

Im Rahmen der Vorbereitungen für den Bauantrag zur Errichtung des Festplatzes südlich der Lorscher Straße hat die Verwaltung mit der Bauaufsichtsbehörde die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen besprochen. Dabei gab es seitens des Kreisbauamtes Bedenken dahingehend, dass die genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Festplatznutzung über die gesamte Gemeinbedarfsfläche – also auch mit Inanspruchnahme des Baufensters für die Sporthalle – nicht hergeben.

Eine zunächst zur Klärung ins Auge gefasste klarstellende Formulierung durch die Stadtverordnetenversammlung (vgl. Beschluss vom 13. März 2003, Drucksachen-Nr. XV-B 1182-600 vom 19. Februar 2003) wurde im Nachhinein von der Bauaufsichtsbehörde als nicht ausreichend erachtet. Von dort wurde nunmehr – zur Vermeidung erheblicher Befreiungsgebühren – eine Bebauungsplanänderung mit der Zielrichtung gefordert, die Planung auf vorstehend beschriebenen Sachverhalt umzuändern und in diesem Zusammenhang auch die immissionsschutzrechtlichen Fragen zu klären, welche durch den – zumindest für eine gewisse Zeit – Wegfall der lärmindernden Sporthalle mit Mehrzwecknutzung für das südlich angrenzende Wohngebiet entstehen könnten.

2. Planungsinhalt der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 umfasst innerhalb des Baufeldes der Sporthalle mit Mehrzwecknutzung die Ergänzung um die Nutzungen „Park-, Fest-, Messe- und Ausstellungsgelände“.

In der Plandarstellung entfällt daher die bisherige „Grenze unterschiedlicher Nutzungen“ zwischen dem Baufenster für die Halle und dem nördlich angrenzendem Festplatzareal.

Die genannten zusätzlichen Nutzungen werden innerhalb des Baufensters in einem Zeitraum zum Tragen kommen, zu dem die Sporthalle noch nicht existent ist, also auch die lärmindernde Wirkung des Baukörpers in Bezug auf die südlich angrenzenden Wohngebiete entfällt.

Zur Untersuchung der Lärmemissionen die im Bereich des Baufensters durch eine Nutzung als Park-, Fest-, Messe- und Ausstellungsgelände entstehen könnten, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Dieses Gutachten vom 3. Juli 2003 wird zum Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes und liegt als Anlage anbei.

Im Ergebnis ihrer Betrachtungen legt die Schallimmissionsprognose maximale Einwirkzeiten für die Nutzungen Parken, Flohmarkt und Ausstellungen, Volksfest, Zirkus (und jeweils vergleichbare Veranstaltungen) auf der Gemeinbedarfsfläche fest. So können z.B. Flohmärkte und Ausstellungen an 11 Stunden des Tageszeitraumes (6-22 Uhr) stattfinden. Die Nutzung „Park+Ride“ ist tags und nachts möglich. Sog. „seltene Ereignisse“, wie z.B. Volksfeste dürfen an bis zu 10 Kalendertagen im Jahr stattfinden.

Die Einwirkzeiten gelten auch für das Baufenster der späteren Halle - bis zu deren Herstellung.

Die textlichen Festsetzungen wurden dem Gutachten entsprechend geändert und die maximalen Einwirkzeiten in die Festsetzungen aufgenommen.

3. Kosten

Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

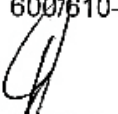
4. Bürgerbeteiligung

Im vorliegenden Fall hat die Stadt Heppenheim auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Die förmliche Beteiligung der Bürger erfolgte im Zusammenhang mit der Offenlegung des BP-Änderungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die vom 20. Oktober 2003 bis einschließlich 21. November 2003 stattfand. Allerdings haben sich während dieser Zeit keine Bürger(innen) schriftlich oder zur Niederschrift zu den Planungsabsichten geäußert.

Vollständigkeitshalber sei noch erwähnt, dass die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel mit der förmlichen Offenlegung erfolgte.

Heppenheim, den 1. Dezember 2003
6007610-202 He/Kn


Obermayr
Bürgermeister

Anlage wie vorgenannt