

STADT

HEPPENHEIM

KREIS BERGSTRASSE



BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

WESTLICH DER ERNST-MORITZ-ARNDT-STRASSE

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

FASSUNG: 01/99

PBS

BEARBEITET

IM AUFTRAG DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT 'ERNST-MORITZ-ARNDT-STRASSE'

IM BAULEITPLANERISCHEN TEIL DURCH DAS

PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN

P B S

IM LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN TEIL IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM
PLANUNGSBÜRO WREDE & PARTNER - TRIER / WEINHEIM

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
3. **Anlaß - Planungserfordernis**
4. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
5. **Rahmenbedingungen/Vorgaben**
 - 5.1 Flächennutzungsplanung
 - 5.2 Landschaftsplanung
6. **Bestandssituation**
 - 6.1 Naturräumliche Situation
 - 6.2 Geologie, Boden, Grundwasserstand
 - 6.3 Klima
 - 6.4 Vegetation
 - 6.5 Nutzung/Siedlungsgegebenheiten
 - 6.6 Verkehrserschließung
7. **Grundzüge des vorgesehenen Planungskonzeptes**
 - 7.1 Planungsansatz
 - 7.2 Art der baulichen Nutzung
 - 7.3 Verkehrliche Erschließung
 - 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise
 - 7.5 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.6 Baugestaltung
 - 7.7 Grünordnerisches Konzept im Baugebiet
8. **Technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes**
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.2 Abwasserbeseitigung
 - 7.3 Energieversorgung
9. **Landschaftspflegerischer Ausgleich des planbedingten Eingriffs**
10. **Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung**
11. **Kosten und Finanzierung**
12. **Verfahrensstand**

1. Rechtsgrundlagen

1. BAUGESETZBUCH (BAUGB)

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049) und
in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)

2. MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB-MASSNAHMEN-G)

in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622), seit 01.01.1998 außer Kraft

3. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

4. HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. S. 655),
mit Änderungen vom 09. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775, 793)

5. HESSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (HENATG)

in der Fassung vom 19. September 1980 (GVBl. S. 309),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 1996 (GVBl. I, S. 102)

6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)

in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889),
geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I, S. 1458) und
Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081)

7. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)

in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498)

8. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

9. HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (GEMO)

in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Oktober 1996 (GVBl. I, S. 456)

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung vom 11.07.1997 beschlossen, für das Gebiet 'Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße' einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet der Stadt Heppenheim innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches zwischen der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* im Osten, der *Roseggerstraße* im Westen sowie der Straßen *In den Krummen Äckern* im Norden und *In der Lahrbach* im Süden.

Dabei erfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die bebauten Grundstücke direkt westlich an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße*, einschließlich der jeweils daran rückwärtig anschließenden, noch unbebauten Grundstücke, die mit der anstehenden Planung für eine Bebauung mit Wohnhäusern in 2. Reihe vorbereitet werden sollen.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Norden durch Straßen-Parzellen-Nr. 411 (In den Krummen Äckern)
- im Westen durch die Parzellen-Nr. 428 (bebaut Roseggerstr. Nr. 14), 429 (beb. Roseggerstr. Nr. 16), 430 (beb. Roseggerstr. Nr. 18), 431 (beb. Roseggerstr. Nr. 20), 432 (beb. Roseggerstr. Nr. 22), 433 (beb. Roseggerstr. Nr. 24), 434 (beb. Roseggerstr. Nr. 26), 435 (beb. Roseggerstr. Nr. 28), 438 (beb. Roseggerstr. Nr. 30), 437 (beb. Roseggerstr. Nr. 32), 438 (beb. Roseggerstr. Nr. 34)
- im Süden durch die Straßen-Parzelle Nr. 295/10 (In der Lahrbach)
- im Osten durch die Straßen-Parzelle Nr. 333 (Ernst-Moritz-Arndt-Straße)

Das Plangebiet betrifft damit die folgenden Grundstücke und Wegparzellen, Parzellen-Nr.:

317/1, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332/1

Das in der Gemarkung Heppenheim in der Flur 23 liegende Plangebiet umfaßt ohne zusätzliche Flächen für Ersatzmaßnahmen eine Gesamtfläche von ca. 9950 m², d.h. rund 1 ha.

Da der gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a (2) 2 BauGB erforderliche Ausgleich des durch die Planung ausgelösten Eingriffs innerhalb des engeren Plangebietes auf den Baugrundstücken nicht vollständig erbracht werden kann, sind weitergehende landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches vorgesehen. Diese Flächen für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle bilden als sog. 'sonstiger Geltungsbereich' i.S.v. § 9 (1a) BauGB zusammen mit dem baurechtsbegründenden engeren Geltungsbereich den Gesamtbebauungsplan 'Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße'.

Die als sonstiger Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen haben eine Größe von 0,08 ha, so daß die Flächengröße des Bebauungsplanes insgesamt 1,08 ha beträgt.

3. Anlaß - Planungserfordernis

Die vorhandene Bebauung westlich der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* ist seinerzeit im Zuge von Siedlerstellen i.S.v. § 10 (1) II. Wohnungsbaugesetz errichtet worden, die, bestehend aus Wohngebäude und 'angemessener Landzulage' die Aufgabe hatten, dem Siedler durch Selbstversorgung aus gartenbaulicher Nutzung eine Einkommensergänzung zu ermöglichen.

Dementsprechend sind den Wohnbaugrundstücken an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* im rückwärtigen straßenabgewandten Bereich jeweils erweiterte Gartengrundstücke zugeordnet, die bis heute - mit einer Ausnahme - unbebaut geblieben sind. Da die Bedeutung der Siedlerstellen für die Eigenversorgung mittlerweile stark zurückgegangen ist, andererseits die Wohnflächenansprüche und der Bedarf nach zusätzlichem Bauland erheblich gestiegen sind, besteht bei verschiedenen Grundstückseigentümern der Wunsch nach einer wohnbaulichen Nutzung des rückwärtigen Gartengrundstücks.

Der für die Zulässigkeit einer Bebauung - mangels Bebauungsplan - heute einschlägige § 34 BauGB steht aber bislang einer Bebauung in 2. Reihe entgegen, da die sog. 'faktische Baugrenze' auf der rückwärtigen Flucht der Wohngebäude an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* verläuft, so daß sich eine Hinterliegerbebauung nicht einfügen kann.

Zudem sind die Grundstücke in 2. Reihe nur über die bebauten Grundstücke an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* zu erschließen, wozu gem. § 4 HBO eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erforderlich ist. Für die Zufahrten in den rückwärtigen Grundstücksbereich sind tlw. bestehende Garagen zurückzubauen.

Da die Stadt Heppenheim einerseits grundsätzlich daran interessiert ist, daß noch vorhandene Flächenreserven im Bestand für eine wohnbauliche Nutzung aktiviert werden, andererseits aber bzgl. der Maßstäblichkeit, der Nutzungsintensität und der Erschließungsverhältnisse eine geordnete und bestandsge-rechte Besiedlung der rückwärtigen Grundstücksbe-reiche erfolgen soll, die die Interessen der Anlieger angemessen berücksichtigt, wird die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes i.S.v. § 30 (1) BauGB für erforderlich gehalten.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanung 'Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße' sollen zur Gewährleistung einer nachhaltigen (geordneten) städtebaulichen Entwicklung insbesondere die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden

- ⇒ zur Aktivierung innerörtlicher Flächenreserven im Zuge der Innenentwicklung bzw. zur *Fortentwicklung vorhandener Ortsteile* gem. § 1 (5) Nr. 4 BauGB,
- ⇒ zur Ausweisung von 8 weiteren Bauplätzen für eine bestandskonforme Wohnbebauung, zur Dekung des nachweislichen örtlichen Bedarfs an zusätzlicher Wohnbaufläche,
- ⇒ zur Bestimmung von einheitlichen rechtlichen Rahmenbedingungen für eine zusätzliche Wohnbebauung in 2. Reihe und in Verbindung damit
- ⇒ zur Definition eines abschließenden Entwicklungsspielraumes für die bestehende Bebauung,
- ⇒ zur Sicherstellung der notwendigen verkehrlichen Erschließung der Hinterliegergrundstücke und
- ⇒ zur Abstimmung der Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche von benachbarten Grundstücken,

- ⇒ zur wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen technischen Versorgungs- und Erschließungsinfrastruktur,
- ⇒ zur Ausnutzung der günstigen Zuordnung des Gebietes zum Stadtkern mit seinen zentralen Einrichtungen sowie zur Stärkung des ÖPNV,
- ⇒ zur Gewährleistung des geringstmöglichen Eingriffs der vorgesehenen Bebauung in Natur und Landschaft und in Verbindung damit zur Vorbereitung des weitergehenden Ausgleichs.

5. Rahmenbedingungen / Vorgaben

5.1 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit (noch) gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim wurde am 10.11.1981 (unter Az. 3-61 d 04/01) durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt. Der Flächennutzungsplan '81 stellt das Plangebiet, wie auch den größten Teil der gesamten Weststadt von der Bahnlinie im Osten bis zur *Straße der Heimkehrer im Westen*, von der *Lorscher Straße* im Norden bis zur *Mozartstraße* im Süden einheitlich als *gemischte Baufläche - Bestand* dar.

Der anstehende Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung für das knapp 1,0 ha umfassende Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die Bebauungsplanung steht dabei aus folgenden Gründen in Einklang mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Der Alt-FNP stellt die Heppenhimer Weststadt ohne weitere Differenzierungen als *Mischbaufläche* dar. Der Plan konnte aufgrund seines Maßstabes von 1:10.000 kaum auf die speziellen örtlichen Verhältnisse eingehen und mußte mehr generalisierende Ausweisungen treffen.

Die Altplanung ist daher als grobes Raster anzusehen, daß es durch die nachfolgenden Planungen auszufüllen gilt.

Nach dem Urteil des BVerwG v. 28.02.1975 - 4C 74.72, BVerwGE 48,70 'läßt es der Rechtsbegriff 'entwickeln' nicht nur zu, den groben Raster des Flächennutzungsplanes mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet auch die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus, in dessen Rahmen eigenständig zu planen'.

In diesem Sinne entwickelt der Bebauungsplan aus der großen und teilweise obsolet gewordene *Mischbaufläche* für die nur knapp 1,0 ha umfassende Fläche des Baugebietes, ein *allgemeines Wohngebiet*. Das Plangebiet erfaßt dabei nur einen kleinen Flächenausschnitt aus der großräumigen Mischbaufläche, der heute nur Wohnnutzung und Gärten enthält und damit aufgrund seiner Abgrenzung nicht alle in einer gemischten Baufläche zulässigen (gewerblichen Nutzungen) aufweisen kann.

Die tatsächliche Nutzung im Heppheimer Weststadtgebiet hat sich im Lauf der Zeit überwiegend deutlich zugunsten der Wohnnutzung verschoben. Dies gilt auch für den Planbereich und die anschließende Bebauung, die heute einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Eine Umkehr der Entwicklung ist aufgrund der 'gebauten Tatsachen' auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Für die im Plangebiet seinerzeit vorgesehenen Siedlerstellen besteht heute kein Bedarf mehr.

D.h. der Flächenausschnitt der anstehenden Bebauungsplanung 'Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße' entspricht aufgrund der tatsächlichen Bebauung, Nutzung und Grundstückszuschnitte einem Wohngebiet und läßt daher keine Nutzungsfestsetzung als Mischgebiet zu.

Da die im FNP '81 dargestellten gemischten Bauflächen immer auch anteilig Wohnnutzung enthalten, bewegt sich das festgesetzte allgemeine Wohngebiet durchaus innerhalb des vorgegebenen Rahmens, wobei aus dem größeren Nutzungskatalog der Mischbauflächen nur diejenigen Nutzungen zugelassen werden, die den tatsächlichen Verhältnissen und der gewollten Planungsabsicht am ehesten gerecht werden.

Die im FNP festgelegte Grundkonzeption wird durch die Bebauungsplanung dementsprechend nicht berührt. Der anstehende Bebauungsplan stellt damit

eine auf die örtlichen Verhältnisse bezogene inhaltliche und räumliche Konkretisierung der Aussagen des Flächennutzungsplanes '81 dar, die im Einklang mit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) S. 1 BauGB steht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim befindet sich zur Zeit in Neuaufstellung bzw. Fortschreibung.

Hierzu liegt bereits ein Entwurf der Planzeichnung und des Erläuterungsberichtes, Stand 04/98, Planungsbüro Büchs - Speyer, vor, in den als nächster Arbeitsschritt der - ebenfalls in Fortschreibung befindliche - Landschaftsplan zu integrieren ist, damit das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren eingeleitet werden kann.

Im vorliegenden Entwurf des künftigen Flächennutzungsplanes ist der Bereich von der *Uhlendstraße* bis zur *Straße der Heimkehrer* als *Wohnbaufläche* dargestellt, mit der die beschriebene Umstrukturierung zugunsten der Wohnnutzung in der vorbereitenden Bauleitplanung nachgezeichnet und festgeschrieben werden soll.

Die Planung steht damit zugleich im Einklang mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung '98 und wird auch voraussichtlich aus diesem entwickelt sein.

Nach dem Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.07.1997 dient der Bebauungsplan 'Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße' der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und soll dementsprechend nach § 1 ff. BauGB-MaßnahmenG aufgestellt werden.

Das BauGB-MaßnahmenG von 1993 ist mittlerweile durch das neugefaßte BauGB '98 ersetzt worden.

Nach § 10 des neugefaßten BauGB '98 sind Bebauungspläne, die aus dem FNP entwickelt sind weder anzeige- noch genehmigungspflichtig.

Zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes soll das Verfahren nach dem neuen Recht fortgesetzt werden. Zur Umstellung auf das neue Recht ist ein Beschluß der StVV erforderlich (etwa im Zusammenhang mit dem Offenlagebeschluß).

Die Wohngebäude i.d. Ernst-Moritz-Arndt-Straße sind im Jahr 1957 als Siedlerstellen errichtet worden, wobei die Inanspruchnahme des Förderkredites an eine 25-jährige Bindung gebunden war, daß der je Siedlerstelle entstehende umbaute Raum 800 cbm nicht überschreiten darf, um einen entsprechenden Nutzgartenanteil zu sichern. Die Bindung ist seit dem Jahr 1982 entfallen, so daß diesbzgl. keine Einschränkungen für die geplante Bebauung (mehr) bestehen.

5.2 Landschaftsplanung

Die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen zur Planung "Westlich-Ernst-Moritz-Arndt-Straße" wurden im *Landschaftsplan zum Bebauungsplan, Planungsbüro Fischer & Wrede, Weinheim* vom Juli 1998 (bestehend aus Plan 1 'Bestand', 04/98, Plan 2 'Entwurf', 06/98, ergänzt 07/98, Erläuterung mit E/A-Bilanzierung und Ausgleichskonzeption, 07/98) erarbeitet und inhaltlich in die Bebauungsplanung (Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung) integriert (vgl. hierzu insbesondere Abschnitte 6.1 - 6.4 und 7.7, 8 der Begründung).

Übergeordnete landschaftspflegerische Zielvorstellungen/Bindungen für den Planbereich bestehen nach Aussagen des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan vom November 1997 nicht.

6. Bestandssituation

6.1 Naturräumliche Situation (nach Text z. Landschaftsplan S. 4)

Das Plangebiet, in der Nähe des Heppenheimer Stadtzentrums gelegen, wird der naturräumlichen Einheit der „Nördlichen Oberrheinniederung“ am Übergang zwischen der „Bergstraße“ und der „Mittleren Bergstraße“ zugeschrieben.

Als potentiell natürliche Vegetation wäre gemäß der vorhandenen Standortausprägung und in Anlehnung an die Standortkarte der Vegetation ein Hainsimsen-Buchenwald zu erwarten. Da es sich um einen anthropogen überformten, innerstädtischen Bereich handelt, sind die ursprünglichen Standortbedingungen heute nicht mehr oder nur noch in geringem Maße gegeben. Bei Pflanzenfestsetzungen bzw. Pflanzmaßnahmen muß daher in erster Linie auf die

Stadtklima-Verträglichkeit der Gehölze geachtet werden.

Oberflächengewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Umfeld der Stadt mindestens 5,0 m. Im innerstädtischen Bereich ist aufgrund von Grundwasserentnahme von Grundwasserabsenkungen und der Gefahr von Bodensenkungen auszugehen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb des für die Grundwassergewinnung bedeutsamen und deshalb als Vorranggebiet für die Grundwassersicherung ausgewiesenen Bereichs im Oberrheingraben [...].

6.2 Geologie, Boden, Grundwasserstand (nach Text z. Landschaftsplan S. 5)

Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um einen innerstädtischen Bereich handelt, fehlen konkrete Angaben bzgl. des Bodenaufbaus in den entsprechenden Kartenwerken.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die ursprünglichen Bodenverhältnisse den angrenzenden Flächen im Außenbereich entsprachen. Der geologische Untergrund wird hier von Ablagerungen des aus dem Odenwald kommenden Erbachs gebildet.

Aus diesem akkumulierten Bodenmaterial, vorwiegend Lößschwemmfächer hervorgegangene Böden bestehen aus sandigem bis lehmigem Schluff. Es muß jedoch davon ausgegangen werden, daß durch die vielfältigen Bodenarbeiten im Zusammenhang mit Bebauung und gartenbaulicher Nutzung der Flächen im Untersuchungsgebiet die natürlichen Bodenverhältnisse weitgehend gestört sind.

Im Schreiben des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung vom 21.09.1998 werden die Untergrundverhältnisse im Plangebiet wie folgt bewertet.

Im Planbereich sind unter bis gut 1 Meter sandigen Schwemmfächenaablagerungen vom mittlerer Tragfähigkeit bis zu einige Meter tonig-schluffige Auenablagerungen des Bergsträßer Neckars von ebenfalls meist mittlerer Tragfähigkeit zu erwarten. Bei nicht ganz auszuschließenden örtlichen organischen Einschaltungen ist von geringerer Tragfähigkeit auszugehen. Der tiefere Untergrund besteht aus gut tragfähigen wechselnd kieseligen Sanden.

Die Oberfläche des freien Grundwassers kann unter natürlichen Bedingungen nach anhaltend extrem niederschlagsreicher Witterung auf ca. 2,0 Meter Flurabstand ansteigen.

6.3 Klima (nach Text z. Landschaftsplan S. 4 und 5)

Aufgrund der klimatischen Besonderheiten an der Bergstraße zählt auch Heppenheim zu den klimatisch begünstigten Gebieten Mitteleuropas. Charakteristisch für diese Klimazone sind lange, intensive Sonneneinstrahlung und geringe Frostgefährdung. Das Großklima ist gekennzeichnet durch mittlere Niederschlagsmengen von 750-800 mm pro Jahr und eine Jahresmitteltemperatur von ca. 9,5°C. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Im Hinblick auf die Beurteilung der geplanten Neubebauung sind die Aspekte des Stadtklimas nur von untergeordneter Bedeutung. Wichtiger sind die Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, deren Eigenschaften wesentlich vom Vorhandensein unversiegelter Freiflächen abhängen.

6.4 Vegetation (Pflanzen und Tierwelt, nach Text z. Landschaftsplan S. 5)

Die Freiflächen im Gebiet gliedern sich in Vorgärten- und rückwärtige Hausgartenbereiche.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der direkten Nähe zu den Erschließungsstraßen kann den Vorgärten kein hoher Biotopwert zugesprochen werden. Sie sind ohnehin überwiegend nach funktionalen Gesichtspunkten (Erschließungseinrichtungen, gepflegte Rasenflächen, Zierbeete, Koniferen) gestaltet, naturnahe Strukturen fehlen.

Die Hausgärten sind aufgrund ihrer Flächengröße und vielfältigeren Gestaltungselemente von höherem Wert.

Sie bilden eine zusammenhängende Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich, die jedoch ebenfalls ningsum von Straßen oder bebauten Flächen begrenzt wird. Die Gestaltung und Nutzung der Gärten erinnert noch stark an die ursprünglichen Verhältnisse. Es finden sich großflächige Bereiche mit Beeten für wechselnden Anbau mit Nutzpflanzen, die jahreszeitlich bedingt oft unbewachsen sind und offensichtlich noch immer intensiv bewirtschaftet wer-

den. Auch die übrigen Freiflächen sind durch diese Nutzung geprägt. Dabei dominieren größere, gepflegte Rasenflächen. Kleinteiliger finden sich Beete mit krautiger Vegetation, aufgrund der Artenauswahl und intensiver Pflege sind jedoch auch sie vorwiegend als Elemente des Ziergartens zu bezeichnen.

Von größerer Bedeutung sind die Einzelbäume in den Gärten. Während in den Vorgärten und Grundstücksrandbereichen überwiegend Koniferen und Ziergehölze gepflanzt wurden, sind in den rückwärtigen Hausgärten verschiedene Laubbäume zu finden. Dabei überwiegen die Obstgehölze (Nuß-, Apfel-, Kirschbaum), wobei vom kleinen Stammbusch in Einzelstellung über Spallerobst, kleinere Obstanlagen bis hin zum freistehenden Großbaum nahezu alle Alters- und Gehölzgruppen zu finden sind. Auffällig ist auch hier wieder die offensichtliche Nutzung und Pflege der Gehölze. Alt- oder Totholz ist nicht zu finden, die Vitalität der Bäume ist durchweg als gut zu bezeichnen.

Bei der Beurteilung des ökologischen Wertes der Flächen im Untersuchungsgebiet muß neben den situationsbedingten Beeinträchtigungen (Lage im Stadtgebiet) die mehrfach angesprochene Nutzung der Gärten berücksichtigt werden. Beides führt dazu, daß nur standortangepaßte Arten zu finden sind, die ihrerseits nur Lebensraum- und Nahrungsangebot für Tierarten mit großer ökologischer Toleranz bieten.

6.5 Nutzung/Siedlungsgegebenheiten

Bei dem Bereich, der mit der anstehenden Bebauungsplanung für eine zusätzliche Bebauung vorbereitet werden soll, handelt es sich um eine Reihe von sieben Gartengrundstücken und einem bislang gewerblich genutzten Grundstück in 2. Reihe hinter der bestehenden Wohnbebauung an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße.

Im Westen schließen sich die Gärten der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke der Roseggerstraße an. Der Bereich zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Roseggerstraße unterscheidet sich damit von den umliegenden Straßengevierten dadurch, daß er drei Grundstückstiefen mißt, von denen die mittlere Reihe noch unbebaut ist.

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet entlang der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* weisen Grundstücksgrößen von 600 - 640 qm, die zugehörigen Gartengrundstücke im rückwärtigen Bereich von 630 - 640 qm auf. Die offene Einzelhausbebauung an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* steht giebelständig zur Straße mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß mit steilgeneigtem Satteldach. Die Zugänge liegen jeweils auf der Nordseite der Wohngebäude. Die Wohngebäude sind 5,0 m, die Eckgebäude 7,0 m von der Straße zurückgerückt.

Die charakteristischen, ursprünglichen Siedlerhäuser hatten Grundflächen von 8 x 10 m, die heutigen Wohnflächenansprüchen i. d. R. nicht mehr genügen, so daß die Gebäude überwiegend seitlich bzw. rückwärtig bereits erweitert und angebaut wurden.

Im straßenabgewandten Bereich der bebauten Grundstücke an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* befinden sich eingeschobene Doppelgaragen/Nebengebäude, die jeweils an einer gemeinsamen Nachbargrenze aneinandergeliegt sind. Teilweise macht die Erschließung der neuentstehenden Bebauung in 2. Reihe einen (Teil)Abriß der Garagen erforderlich. Das Gartengelände liegt ca. 0,75 m unter OK Straße. Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Eckgrundstücks *Ernst-Moritz-Arndt-Straße*/*In der Lahrbach* steht das gewerblich genutzte Gebäude eines Gerüstbaubetriebes. Die Zufahrt erfolgt von der Straße *In der Lahrbach*. Die betriebliche Tätigkeit erscheint bereits sehr eingeschränkt und deutet auf eine Nutzungsaufgabe hin.

Die angrenzende Wohnbebauung der *Roseggerstraße* ist in giebelständiger, offener Einzelhausbauweise mit 2 Vollgeschoßen und flachgeneigtem Satteldach errichtet worden. Zwei Gebäude weisen rückwärtige Erweiterungen auf. Die Doppelgaragen sind ebenfalls paarweise im hinteren Grundstücksbereich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt.

Die Außenwirkung des Wohnquartiers wird im wesentlichen durch die Bepflanzung der Vorgärten geprägt, eingeschränkt (in Abhängigkeit der Größe) tragen die Bäume der Hausgärten zum Stadtbild bei.

6.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Straßengebiet der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* im Osten, der Straße *„In den Krummen Äckern“* im Norden, der *Roseggerstraße* im Westen und der Straße *„In der Lahrbach“* im Süden und ist damit in seinen Randbereichen erschlossen. Mit Ausnahme der beiden Grundstücke unmittelbar an den Straßen *„In den Krummen Äckern“* und *„In der Lahrbach“* haben die in 2. Reihe liegenden Grundstücke bislang keine direkte Anbindung an die *Ernst-Moritz-Arndt-Straße*, so daß eine Erschließung über die bebauten Grundstücke der Vorderlieger erforderlich wird.

Im Jahr 1967 bestand seitens der Stadt Heppenheim bereits die Absicht, das Gebiet zu überplanen und im rückwärtigen Bereich auf der Höhe des bestehenden Kanals über eine Verbindungsstraße zwischen den Straßen *„In den Krummen Äckern“* und *„In der Lahrbach“* zu erschließen. Dies wurde seinerzeit von den Grundstückseigentümern und insbesondere den Anrainern abgelehnt.

In südlicher Verlängerung der Mönkestraße verläuft über die Hinterliegergrundstücke eine Kanalleitung DN 300, für die eine grundbuchrechtlich gesicherte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Heppenheim eingerichtet worden ist.

7. Grundzüge des Planungskonzeptes

7.1 Planungsansatz

Mit der Bebauungsplanung *Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße* sollen noch vorhandene Flächenreserven im Bestand aktiviert und das Angebot an innerstadtnahen Wohnbauflächen verbessert werden. Ziel des Planungskonzeptes ist es dabei, die rückwärtigen Gartengrundstücke in 2. Reihe hinter der Bebauung an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* für eine geordnete Wohnbebauung zu erschließen, die sich hinsichtlich Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung, Nutzungsumfang und Gestaltung in die bauliche Umgebung einfügt.

Dabei wird besonderer Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen baulichen Entwicklungsspielraum für die Neubebauung einerseits und dem privaten Schutzinteresse der vorhandenen Wohnbebauung andererseits gelegt.

Ergebnis ist eine gereichte offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung im straßenabgewandten Grundstücksbereich, die ausreichend Abstand zu der bestehenden Wohnbebauung bzw. den Gärten an der *Roseggerstraße* einhält und jeweils über das Vorderliegergrundstück erschlossen ist, so daß kein zusätzlicher Durchfahrtsverkehr in den Innenbereich gezogen wird. Die Geschossigkeit, überbauten Flächen, Dachformen usw. sind einheitlich am Bestand ausgerichtet.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da die vorhandene Bebauung weit überwiegend und die geplante Bebauung ausschließlich Wohngebäude umfaßt.

Der Bebauungsplan sieht vor, das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in zwei Teilbereiche (WA 1 und WA 2) zu gliedern, da die Voraussetzungen für die in einem Allgemeinen Wohngebiet (auch) zulässigen Versorgungseinrichtungen, Handwerksbetriebe usw. aufgrund der Lage eines Teiles der Bebauung in 2. Reihe unterschiedlich günstig sind.

In dem als Teilbereich WA 2 festgesetzten Gebiet, das im Wesentlichen die bebauten Grundstücke unmittelbar an den bestehenden Straßen erfaßt, sind die für ein Allgemeines Wohngebiet charakteristischen Zusatznutzungen entsprechend § 4 BauNVO zulässig, lediglich die beiden Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind aufgrund ihrer Flächenansprüche und Immissionsintensität nicht zugelassen. Die vorhandene Wohnnutzung wird durch die Festsetzungen grundsätzlich bestätigt, der bestehende Gerüstbaubetrieb genießt Bestandsschutz und ist im Übrigen als zulässige Ausnahme gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO anzusehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, das im Bereich der rückwärtigen Grundstücke festgesetzt ist, werden dagegen Anlagen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur als Ausnahme zugelassen und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4 (3) Nr. 1

- 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ganz ausgeschlossen. Damit wird der speziellen Situation der Grundstücke in 2. Reihe und der Erschließung über die Vorderlieger Rechnung getragen, die keine flächenintensiven, emittierenden und mit erhöhtem Stellplatzbedarf verbundenen Nutzungen zuläßt.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die Bebauungsplanung *Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße* geht für die innenliegenden Gartengrundstücke (WA 1) grundsätzlich von einer Erschließung über die Vorderlieger aus. Dabei erfolgt die künftige Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich über die vorhandenen befestigten Flächen zu den bestehenden Garagen und Stellplätzen. Hierzu müssen die bestehenden Garagen auf den Flurstücken Nr. 323, 326 und 327 abgebrochen werden.

Je Vorderliegergrundstück ist eine eigene Fläche für ein öffentlich-rechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Baulast) festgesetzt, um eine nachbargrundstücksunabhängige Erschließung des jeweiligen Hinterliegergrundstücks zu ermöglichen.

Dabei sind weitmöglichst immer 2 Zufahrten an einer Nachbargrenze zusammengefaßt, um die Störwirkungen für die Gartenbereiche zu bündeln und zu minimieren.

Die Zufahrtsbreite ist entsprechend Pkt. 4.1 des Einführungserlasses zu § 4 (1) HBO 1993 auf 3,0 m je Grundstück festgesetzt, lediglich in einem Fall (Flst. Nr. 319) läßt die vorhandene Bebauung nur eine Breite von 2,0 m zu, so daß zur Gewährleistung der o.a. Anforderungen ein grundstücksübergreifendes Fahrrecht erforderlich wird.

Bei den beiden Randgrundstücken, die unmittelbar von den öffentlichen Straßen *in den Krummen Äkern* und *in der Lahrbach* erreicht werden können, entfällt diese Form der Erschließung, da die direkte Zuwegung von einer bestehenden Straße möglich ist.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen - Bauweise

Die Planung sieht entsprechend der vorgegebenen Parzellierung die Ausweisung von insgesamt 8 zusätzlichen Bauplätzen für eine offene Einzelhausbebauung in 2. Reihe vor. Die überbaubaren Flächen sind als grundstücksbezogene 'Baufenster' festgesetzt, wodurch die Lage der Gebäude auf dem Grundstück eindeutig bestimmbar ist und der versiegelte Grundstücksanteil eng begrenzt wird. Die Baufenster für die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigen neben den bereits vorgenommenen Anbauten, einen entsprechenden Entwicklungsspielraum, der sich vergleichbar auch nach § 34 BauGB ergeben hätte, beschränken dabei aber gleichzeitig - im Hinblick auf die vorgesehene Bestandsverdichtung - die Erweiterung der Gebäude auf ein nachbarschaftsverträgliches Maß. An der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* sind Baulinien festgesetzt, um die bestehende Gebäudeflucht zu sichern und um rückwärtig einen entsprechenden Freiflächenanteil/Abstand zur Hinterliegerbebauung zu gewährleisten. Die Baufenster der rückwärtig geplanten Bebauung orientieren sich auch an der vorhandenen Kanalleitung, zu der der notwendige Schutzabstand eingehalten und festgeschrieben wird.

Im gesamten Plangebiet ist die *offene Bauweise* gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für die sechs, nur über Fremdgrundstücke zu erschließenden Bauplätze in 2. Reihe wurden die Bestimmungen bzgl. der Garagenstandorte aufgrund von Bedenken des Kreisausschusses im Rahmen der TöB-Beteiligung wie folgt modifiziert.

Die Grundstücke enthalten in Fortsetzung des jeweiligen Zufahrtsbereiches mittels einer Festsetzung gem. § 9 (1) 4 BauGB zwei nebeneinanderliegende Standorte für Garagen mit davorliegenden Stellplätzen. Dabei liegt eine Fläche für Garage und Stellplatz innerhalb des Baufensters, die andere im Anschluß daran im Bereich der nicht überbaubaren Fläche an der seitlichen Nachbargrenze.

Mit Blick auf die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Wohngebäude wird die Reihenfolge der Inanspruchnahme der Flächen dergestalt geregelt, daß die Fläche im Baufenster zuerst und bei zusätzlichem Be-

darf die Fläche an der Grundstücksgrenze (als Ausnahme) genutzt werden darf.

Damit ist sichergestellt, daß auch bei nachträglichem Ausbau der 2. Wohneinheit der ruhende Verkehr auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebracht werden kann.

7.5 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan die Beschränkung der Geschößzahl (Z) auf maximal zwei Vollgeschosse vor, damit sich die neuentstehenden Gebäude in die umliegende kleinteilige offene Einzelhausbebauung einfügen.

Die Festsetzung der Geschößzahl ist mit der Maßgabe verbunden, daß der First der Gebäude die Höhe von 9,0 m im WA 1 (Neuplanung) und 11,5 m im WA 2 (Bestand) - gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß - nicht überschreiten darf, um so die Höhenentwicklung der Bebauung auf das in der Nachbarschaft vorgefundene Maß abzustimmen. Die Traufwandhöhe wird entsprechend auf maximal 5,0 m im WA 1 (Neuplanung) und auf maximal 6,5 m im WA 2 (Bestand) festgesetzt.

Aufgrund des Geländeversprungs um ca. - 0,75 m im rückwärtigen Bereich wird hierbei die maßgebliche Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß für die Vorderlieger, die direkt an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* liegen, auf + 0,75 m und für Hinterlieger in zweiter Reihe auf 0,00 m, gemessen über Oberkante Fahrbahn der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße*, festgesetzt, so daß jeweils ein Sockel von max. 0,75 m entstehen kann.

Aufgrund der festgesetzten First- und Traufhöhenbeschränkungen fällt bei der neu hinzukommenden Hinterliegerbebauung (WA 1) das 2. Vollgeschöß überwiegend in den Dachraum, so daß die Wohngebäude mit nur 1 ½ Geschossen gestalterisch wirksam werden.

So wird ein stadtgestalterisch und aus Gründen des Nachbarschutzes erforderlicher äußerer Rahmen für die Bebauung definiert, innerhalb dessen genügend Spielraum für die jeweiligen Grundstückseigentümer/ Bauherren entsteht, um die individuellen Bauwünsche zu realisieren.

Die Größe der bestehenden Grundstücke liegt zwischen 610 und 640 m².

Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ist auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die Vorderlieger im WA 2 und von 0,25 für die Hinterlieger im WA 1 und eine dementsprechende Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6 (WA 2) bzw. 0,5 (WA 1) begrenzt.

Die zusätzliche Beschränkung der Zahl der Wohnungen (WE) gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf max. 2 WE pro Wohngebäude soll die Intensität der wohnbaulichen Nutzung der Baugrundstücke mit den planerischen Vorgaben und den örtlichen Verhältnissen in Einklang bringen. Dies insbesondere im Hinblick auf die Lage der neuentstehenden Hinterliegerbebauung in 2. Reihe, den schutzwürdigen Charakter der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die notwendige Erschließung über die Vorderlieger, die weitergehende Verdichtung des Bestandes und den daraus resultierenden Beschränkungen beim Nachweis der erforderlichen Stellplätze.

Ergänzend setzt die Planung fest, daß die Fläche von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen auf die festgesetzte GFZ mitanzurechnen ist (§ 20 (3) S. 2 BauNVO), um so das zulässige Nutzungsmaß mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Einklang zu bringen.

Gleichzeitig soll einem unkontrollierbaren nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen zu Wohnungen entgegengewirkt werden.

Insgesamt erlauben diese planungsrechtlichen Vorgaben eine wirtschaftliche und intensive bauliche Nutzung der einzelnen Baugrundstücke und ermöglichen eine bestandsvertragliche Verdichtung der Bebauung des Baugebietes *Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße* innerhalb der bebauten Ortslage.

7.6 Baugestaltung

In Anlehnung an die vorgefundenen Bauformen sind für die Wohngebäude nur geneigte Sattel- und Walmdächer zugelassen, um eine relativ einheitlich gestaltete Dachlandschaft zu erreichen und um so die gestalterischen Bezüge der Neubebauung zur umliegenden bebauten Ortslage zu sichern.

Weiterhin sind Aussagen in der Planung zu den zulässigen Dachaufbauten getroffen, um den Rahmen für nutzungsmäßige Erweiterungen im Dachraum aufzuzeigen und um gleichzeitig die Vielfalt der architektonischen Möglichkeiten i.S. der gezielten Ortsbildpflege zu straffen.

Die Hauptfächrichtung ist entlang der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* entsprechend der vorherrschenden Dachausrichtung festgesetzt, so daß die giebelständige Bebauung nachgezeichnet und festgeschrieben wird. Für die rückwärtige Bebauung ist dagegen eine parallel zur *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* ausgerichtete Hauptfächrichtung vorgeschrieben, um eine zweckmäßige Ausnutzung der straßenparallelen Baufenster zu ermöglichen und um die nachbarlichen Interessenlagen aufeinander abzustimmen.

7.7 Grünordnerisches Konzept im Baugebiet

Die Bebauungsplanung *Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße* geht von der Zielsetzung aus, die überplante Fläche, die bereits allseitig von Bebauung und von Straßenzügen umgeben und damit vom umliegenden Naturraum abgetrennt ist, entsprechend dem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen weitmöglichst baulich zu nutzen, um somit der weiteren Inanspruchnahme von noch naturnaher Landschaft an anderer Stelle entgegenzuwirken (Innenentwicklung).

Da der durch die geplante Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft auf das *unvermeidliche Maß* zu begrenzen ist (vgl. § 6a HENatG i.V.m. § 8 (2) BNatSchG) und die Verminderung der Eingriffsauswirkungen dementsprechend an Ort und Stelle des Eingriffs und damit bereits innerhalb des Baugebietes bzw. der einzelnen Baugrundstücke ansetzen muß, sieht der Bebauungsplan bereits entsprechende Maßnahmen am Eingriffsort vor, die zugleich der Vorbereitung des Ausgleichs zugerechnet werden können. In der Stufenfolge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung genießen Maßnahmen, die dazu dienen, die negativen Auswirkungen des Eingriffs möglichst gering zu halten, grundsätzlich Vorrang vor sonstigen Ausgleichsmaßnahmen. Daher bilden die Regelungen zur Eingriffsminimierung den Schwerpunkt der entsprechenden Planaussagen.

Hervorzuheben sind dabei folgende in Planzeichnung und Text getroffene grünordnerische Festsetzungen, mit dem Ziel, im Gebiet ein Mindestmaß an ökologischer Qualität zu sichern, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der einzelnen Naturraumpotentiale zu minimieren und das Gebiet gestalterisch in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden.

Zugleich leisten die landschaftspflegerischen Planinhalte einen Beitrag zur Erhöhung des Wohnwertes im Gebiet *Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße*.

Die Begrenzung der Flächenversiegelung zur Bewahrung der Versickerungsfähigkeit des natürlich anstehenden Bodens und zur Verringerung der klimatischen Auswirkungen der Bebauung erfolgt durch eine Reihe von Festsetzungen, die dazu dienen, die entstehenden Wohngebäude, Nebengebäude, Zufahrtbereiche etc. hinsichtlich ihrer Größe und Flächeninanspruchnahme auf das Maß bzw. den Umfang der vorhandenen Bebauung zu beschränken.

So sind die überbaubaren Flächen mittels grundstücksbezogener, kleinteiliger Baufenster bestimmt und gleichzeitig die GRZ auf 0,25 (WA 1) bzw. 0,3 (WA 2) eng begrenzt. Die Befestigung der Freiflächen darf maximal 50 % der GRZ = 0,125 (WA 1) bzw. 0,15 (WA 2) betragen (vgl. § 19(4) BauNVO).

Aufenthaltsräume in Keller und Dachgeschossen sind auf die zulässige GFZ anzurechnen, um zu verhindern, daß durch nachträglichen Dachgeschoß- und Kellerausbau eine weitere Verdichtung der Bebauung erfolgt.

Ergänzend sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zugelassen.

Im rückwärtigen, in 2. Reihe liegenden Bereich sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zugelassen und Nebengebäude bzw. Gartenhäuser o.ä. auf eine Grundfläche von max. 10 m² begrenzt.

Flächenbefestigungen im Bereich der Garten- und Freiflächen wie Zufahrten, Wege etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die direkte Versickerung des anfallenden Regenwassers zu ermöglichen.

Die Dachflächen der neuentstehenden Garagen sind zu begrünen, um den Verlust an naturnaher Freifläche ttw. zu kompensieren.

Außerdem ist auf den Wohnbaugrundstücken im Gebiet (Vorder- und Hinterliegergrundstück) jeweils mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Erhaltenswerte Einzelbäume und -gehölze sind in die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zu integrieren.

Das Sammeln und Verwenden des von den Gebäuden abfließenden Niederschlagswassers im Plange-

biet richtet sich nach der entsprechenden Satzung der Stadt Heppenheim vom 28.07.1998, so daß diesbzgl. Festsetzungen im Bebauungsplan nicht (mehr) erforderlich sind.

Da ein ökologisch nachhaltig wirksamer Ausgleich innerhalb von dicht bebauten Grundstücken nur bedingt möglich ist und mit dem Gebot des sparsamen Umganges mit dem verfügbaren Bauland gem.

§ 1a (1) BauGB konkurriert, soll der Schwerpunkt des Ausgleichs auf externen Flächen außerhalb der bebauten Ortslage erfolgen (vgl. hierzu Abschnitt 9).

8. Technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes

8.1 Wasserversorgung

Im Plangebiet ist die Errichtung von 8 zusätzlichen Wohngebäuden vorgesehen. Bei jeweils 2 zulässigen Wohneinheiten und bei einer angenommenen Belegung von 3 EW/WE, sind insgesamt etwa (8 x 2 WE x 3 EW =) 48 zusätzliche Einwohner zu erwarten. Dies ergibt rechnerisch einen zusätzlichen Trinkwasserbedarf von (48 EW x 150 l/EW/d x 365 d =) 2628 m³.

Nach dem vorliegenden Gutachten *Die Entwicklung des Wasserbedarfs von Heppenheim und seinen Stadtteilen bis zum Jahr 2030*, Ing.-Büro H. Unger, Darmstadt vom Juli 1992, kann der Wasserbedarf der Stadt Heppenheim auch bei steigenden Einwohnerzahlen (1991 - 2030 = + 3435 EW) aus den vorhandenen Brunnen- und Quelfassungen gedeckt werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die rückwärtigen Grundstücke in 2. Reihe, die mit der anstehenden Planung für eine Neubebauung vorbereitet werden sollen, werden bereits von einem Verbindungskanal DN 300 zwischen den Kanälen in den Straßen *In den krummen Äckern* und *In der Lehrbach* durchquert. Der Kanal ist seinerzeit im Vorgriff auf eine spätere Erschließungsstraße verlegt worden, die aber aufgrund von Widerständen der Anlieger nicht gebaut wurde.

Die geplanten Wohngebäude in zweiter Reihe sollten, soweit möglich, an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden, da aufgrund des Abstandes der Bebauung von der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* und der um - 0,75 m verminderten Höhenlage des Baugeländes ein Anschluß an den Kanal in der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße* mit ungleich größeren Schwierigkeiten verbunden ist.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der Kläranlage der Stadt Heppenheim zugeleitet. Die städtische Kläranlage mit mechanischer und biologischer Reinigungsstufe einschließlich Denitrifikation ist für eine Reinigungsleistung von 80.000 Einwohnerequivalenten (EWG) ausgebaut und reinigt das Abwasser von 21.000 angeschlossenen Einwohnern und zusätzlich 40.000 EWG (gewerbliche Einleiter), so daß insgesamt 61.000 EWG angeschlossen sind, was einer Auslastung von 76 % entspricht (Raumordnungsbericht für die Planungsregion Südhessen '89, Teil III, Tab. 33).

Das anfallende Regenwasser verbleibt dagegen tlw. im Gebiet und wird (verzögert) wieder dem Grundwasser zugeführt, da es entweder an Ort und Stelle versickert (wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien) oder in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet wird.

8.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt aus dem Netz der Hessischen Elektrizitäts AG.

9. Landschaftspflegerischer Ausgleich des planbedingten Eingriffs

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes *Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße* sind gem. § 2a (1) BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 8 (1) BNatSchG zu erwarten. Über die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen und den Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen ist nach § 1a (2) BauGB bei der planerischen Abwägung zu entscheiden.

Entscheidungsgrundlage ist die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Rahmen der zugehörigen Landschaftsplanung zum Bebauungs-

plan (Planungsbüro Fischer & Wrede, Weinheim, vom Juli 1998).

Hierin werden die qualitativen Auswirkungen der anstehenden Planung auf die einzelnen Naturraumpotentiale (Boden- und Wasserhaushalt, Klima, Pflanzen- und Tierwelt, Orts- und Landschaftsbild) dargestellt und anschließend Art und Umfang des durch die Planung ausgelösten Eingriffs in Natur und Landschaft einerseits sowie im Plangebiet bereits vorgesehene Maßnahmen (vgl. oben unter Kap. 7.7) zur Minderung der Eingriffsauswirkungen andererseits nach dem Modell des Hessischen Biotopwertverfahrens bilanziert.

Nach dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt auch nach Realisierung der im Baugbiet festgesetzten Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkungen eine negative Biotopwertdifferenz von - 11.110 Punkten, die innerhalb des engeren Geltungsbereichs (= Eingriffsort) nicht ausgeglichen werden kann.

Dabei wird berücksichtigt, daß nach § 1a (3) S. 4 BauGB Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht ausgleichspflichtig sind. Damit bleiben bestehende und zulässige Eingriffe nach § 34 BauGB (= vorhanden Bebauung an der *Ernst-Moritz-Arndt-Straße*) unberücksichtigt.

Da es Ziel der Stadt Heppenheim ist, die Eingriffsauswirkungen möglichst umfassend zu kompensieren, sind entsprechend der landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeption weitergehende Ersatzmaßnahmen in einer außerhalb des engeren Geltungsbereichs liegenden Fläche vorgesehen.

Als Ausgleichsfläche wird eine ca. 800 qm große Teilfläche des Flst. 69/7, Flur 28, der im südwestlichen Gemarkungsbereich des Stadtgebietes liegenden 'Bickenbacher Wiesen' festgesetzt. In diesem Bereich führt die Stadt Heppenheim auf stadteigenem Gelände die Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland als längerfristig angelegte Sammelausgleichsmaßnahme durch. Mit der anstehenden Bebauungsplanung wird ein weiterer Teilabschnitt dieser Maßnahme in Angriff genommen und umgesetzt.

Die Sammelausgleichsmaßnahme wird von der Stadt Heppenheim i.S.v. § 135a (2) BauGB anstelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die erforderliche Fläche wird von der Stadt gem. § 135a (2) S. 2 BauGB bereitgestellt und bildet den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.S.v. § 9 (1a) BauGB.

Die Ausgleichsfläche und -maßnahme wird den 8 Hinterliegergrundstücken (Flst. 317/1 bis 332/1) im Plangebiet gem. § 9 (1a) S. 2 BauGB zugeordnet. Mit der Zuordnung entsteht eine Kostenersatzungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt für die erbrachten Ausgleichsleistungen. Die Erhebung der Kosten erfolgt auf der Grundlage der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135a - c BauGB vom 31.03.1998, in der Einzelheiten zum Umfang der erstattungsfähigen Kosten, Verteilungsmaßstab und Fälligkeitsterminen verbindlich geregelt sind. Diese Maßnahmen sollen in Verbindung mit den im Baugebiet bereits vorgesehenen eingriffsmindernden und dem Ausgleich zuzurechnenden Maßnahmen einen möglichst vollständigen Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft vorbereiten.

10. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Die Grundstücke im engeren Planbereich befinden sich vollständig im Privateigentum und sind bereits entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes parzelliert, so daß weitergehende bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme im sonstigen Geltungsbereich steht im Eigentum der Stadt und wird für die notwendige Ausgleichsmaßnahme bereitgestellt.

11. Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist verkehrlich und ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes *Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße* sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen zu erwarten. Da die bestehenden Erschließungsanlagen abgerechnet sind, fallen voraussichtlich keine weiteren Erschließungskosten an.

12. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan 'Westlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße' hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen.

1. Der Aufstellungsbeschluß wurde gefaßt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 11.07.1997.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.09.1998 bis zum 02.10.1998.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben/Planunterlagen vom 04.09.1998.
4. Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung der Planung wurde nach Beratung und Beschlußfassung über die Anregungen aus der Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 BauGB in der Sitzung vom 06.05.1999 gefaßt.
5. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.05.1999 bis zum 02.07.1999.
6. Der Satzungsbeschluß wurde nach Beratung und Beschlußfassung über die Anregungen aus der Beteiligung nach §§ 3 (2) BauGB in der Sitzung vom 09.09.1999 gefaßt.

ZUSAMMENSTELLUNG

VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE ANZAHL DER BAUPLÄTZE UND
WOHNEINHEITEN (WE), SIEDLUNGSDICHTE SOWIE WOHNUNGSDICHTE

BEBAUUNGSPLANENTWURF

"WESTLICH DER ERNST-MORITZ-ARNDT-STRASSE"

STADT HEPPENHEIM

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BAUNVO

WA 1 OFFENE BEBAUUNG/EINZELHÄUSER

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAXIMAL 0,25
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAXIMAL 0,5
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAXIMAL II

ZAHL DER BAUPLÄTZE 7
DAVON BEREITS BEBAUT 0

14 WE

WA 2 OFFENE BEBAUUNG/EINZELHÄUSER

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAXIMAL 0,3
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAXIMAL 0,6
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAXIMAL II

ZAHL DER BAUPLÄTZE 9
DAVON BEREITS BEBAUT 9

18 WE

ANZAHL DER BAUPLÄTZE 16

ANZAHL DER WOHNEINHEITEN 32 WE

EINWOHNER BEI EINER ANGENOMMENEN
BELEGUNG VON 3,0 PERSONEN/WE 96 EW

WOHNUNGSDICHTE (NETTO) 32 WE/HA

WOHNDICHTE (NETTO) 96 EW/HA