

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in zwei Nutzungsebenen mit folgender horizontaler Gliederung:

Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO für das Erdgeschoss (Höhenniveau Darmstädter Straße)

Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO für das Untergeschoss (Höhenniveau Marienbader Straße)

Es sind für das Plangebiet Einschränkungen und Erweiterungen der zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des Mischgebiets nach § 6 BauNVO (Erdgeschoss) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO (Untergeschoss) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim zu ermitteln und nachzuweisen. Überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

2.2 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. I 04-933/1; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim) vom 19.05.2004 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.1 Parallel zur Nordfassade des Marktgebäudes im Bereich der Andienungsrampe wird die Errichtung einer Lärmschutzwand (30 m lang, 4 m hoch) festgesetzt. Der Andienungsbereich ist zusätzlich auf einer Länge von 15 m ab der Verladerrampe zu überdachen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Nutzung des Untergeschosses erst dann aufgenommen werden darf, wenn die Lärmschutzwand in voller Länge errichtet wurde.

3.2 Der Gesamtschalleleistungspegel der ins Freie schallabstrahlenden haustechnischen Anlagen sind tags (6 bis 22 Uhr) auf LWA = 75 dB(A) zu begrenzen, nachts (22 bis 6 Uhr) auf LWA = 65 dB(A). Ändert sich der Standort der Anlagen gegenüber dem in Abb. 1 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Emissionspunkt im Bereich der Verladerrampe, sind die zulässigen Geräuschemissionen neu zu bestimmen.

3.3 Flächen, auf denen Einkaufswagen geschoben werden (z.B. Fahrgassen), sind zu asphaltieren.

3.4 Innerhalb der als nicht überbaubar festgesetzten Fläche nördlich der überbaubaren Fläche sind Zuwegungen und Zufahrten unzulässig. Südlich der überbaubaren Fläche sind innerhalb der als nicht überbaubar festgesetzten Fläche Zufahrten unzulässig. Zuwegungen südlich der überbaubaren Fläche sind baulich (z.B. durch Treppen) so zu gestalten, dass eine für Einkaufswagen nutzbare Verbindung entlang des Gebäudes nicht möglich ist.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahllisten zu verwenden:

Große Laubbäume (StU. 16-18 cm, 3 x v.):

Spitzahorn
Hainbuche
Buche

Acer platanoides
Carpinus betulus
Fagus sylvatica

Eiche
Linde
Walnuss

Quercus robur
Tilia platyphyllos
Juglans regia

Mittelgroße Laubbäume (StU. 16-18 cm, 3 x v.):

Feldahorn
Mehlbeere

Acer campestre
Sorbus aria

Vogelbeere
Vogelkirsche

Sorbus aucuparia
Prunus avium

Kleine Laubbäume (StU. 14-16 cm, 3 x v.):

Maulbeerbaum
Rot-Don

Morus alba, Morus nigra
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Zierkirschen
Zieräpfel

Prunus i.S.
Malus i.S.

Einheimische Sträucher (60-100 cm, 2 x v.):

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Hasel
Liguster

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare

Heckenkirsche
Schlehe
Strauchrosen i.S.
Hundsrose
Weißdorn

Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Crataegus monogyna

Sträucher (150-250 cm, 2 x v.):

Hartriegel

Cornus sanguinea

Liguster

Ligustrum i.S.

Hartriegel	Cornus sanguinea	Liguster	Ligustrum i.S.
Heckenkirsche	Lonicera i.S.	Zierapfel	Malus i.S.
Hunderose	Rosa canina	blaue Hecht-Rose	Rosa glauca
Zaun-Rose	Rosa rubiginosa	Strauchrosen	
Öhrchen-Weide	Salix aurita	Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa i.S.	Schneeball	Viburnum opulus
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	Flieder	Syringa vulgaris i.S.
Sträucher (60-150 cm):			
Buxbaum	Buxus semp. i.S.	Liguster	Ligustrum vulg. 'Lodense'
Heckenkirsche	Lonicera i.S.	Garten-Jasmin	Philadelphus
Fingerstrauch	Potentilla	Bibemellrose	Rosa pimpinellifolia
Apfelrose	Rosa villosa	Strauchrosen	
Gelbe Stein-Weide	Salix balsamifera mas	Kugel-Weide	Salix purpurea nana
Rosmarin-Weide	Salix rosmarinifolia	Beeren-Sträucher	
Geschnittene Hecken:			
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdom	Crataegus
Liguster	Ligustrum vulgare	Hartriegel	Cornus sanguinea
Buxbaum	Buxus sempervirens	Zaun-Rose	Rosa rubiginosa

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte sind mit Ausnahme der Bäume nördlich der überbaubaren Fläche im Rahmen der Objektplanung variabel und können im Bereich der Flächen für Stellplätze auf die nach Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim notwendigen Baumpflanzungen angerechnet werden. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Nutzung des Untergeschosses erst dann aufgenommen werden darf, wenn die nördlich der überbaubaren Fläche festgesetzte Bepflanzung realisiert wurde.

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Entlang der Darmstädter Straße und der Jakob-Maier-Straße sind in einem Abstand von mind. 10,0 m groß- bis mittelgroße Laubbäume der Pflanzliste A.3.1 zu pflanzen.

4.3 Fassaden ohne Öffnungen und Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen der folgenden Auswahlliste (1 Stck./10 lfm. Wand) zu begrünen.

Kletter- und Rankpflanzen:

Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Efeu	Hedera helix	Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus	Kletterrosen	
Clematis (Sorten)			

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Satteldächer oder zusammengesetzte Satteldächer (Pultdächer) mit einer Neigung von 20 bis max. 30°. Sie sind mit rotem oder rotbraunem kleinförmigem Dachmaterial einzudecken. Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortgang bis max. 25 cm zugelassen.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr sowie die angrenzenden Nutzungen ausgehen. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten. Werbeanlagen sind nur am Gebäude selbst zulässig dürfen die festgesetzte max. Traufwandhöhe nicht überschreiten. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Standwerbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 6,0 m östlich des geplanten Marktes zulässig.

Werbetafeln sind im Stellplatzbereich und auf den zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Die Sichtwinkel an Grundstückseinfahrten und -ausfahrten (Mindestsichtfelder) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen ausschließlich als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Als Aufwuchshilfe ist ein in die Hecke einwachsender Zaun mit einer entsprechenden Maximalhöhe zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen (siehe Festsetzung A.3.1) anzupflanzen. Die Errichtung von Eingangs- bzw. Einfahrtstoren ist nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird 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, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Altstandort „ehemaliges Autohaus“

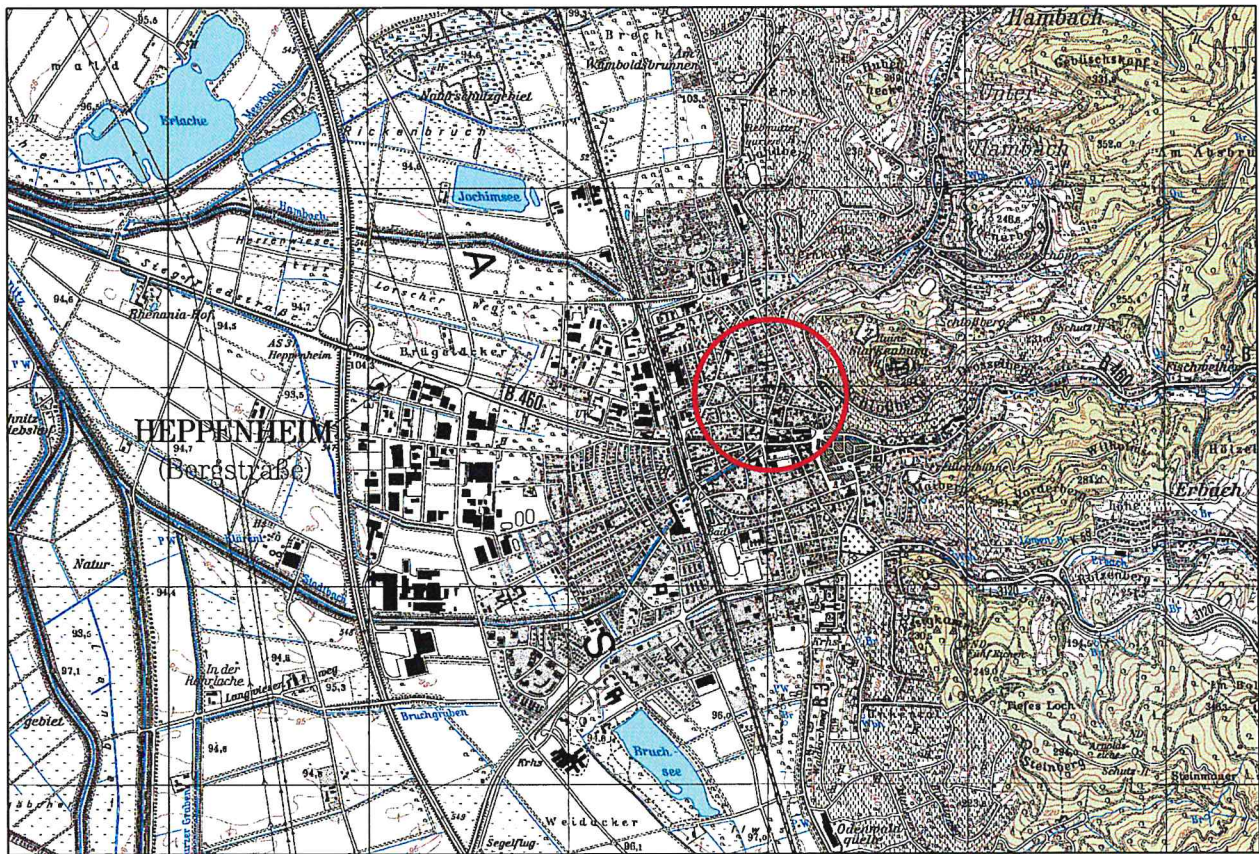
Der Plangeltungsbereich betrifft die Flächen eines ehemaligen Autohauses und ist in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie geführt. Zum Grundstück liegen keine Informationen über Altlasten oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.



Kreisstadt Heppenheim

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 114 „Nördlich Jakob-Maier-Straße“



Begründung

Dezember 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
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	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO	6
I.2.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
I.3	Ver- und Entsorgung	7
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.5	Planverfahren und Abwägung	7
II.	Umweltbericht	8
II.1	Einleitung	8
II.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	8
II.1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	9
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
II.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands	9
II.2.2	Altstandort „ehemaliges Autohaus“	10
II.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	10
II.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
II.2.5	Planungsalternativen	11
II.3	Zusätzliche Angaben	11
II.3.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	11
II.3.2	Monitoring, Überwachung der Auswirkungen der Planung	11
II.3.3	Zusammenfassung	12

Anlage: Schalltechnische Untersuchung vom 19.05.2004

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Das früher in der Darmstädter Straße 34 ansässige Autohaus „Opel-Stumpf“ zog im November 2002 in die neu errichteten Firmengebäude im Gewerbegebiet „Tergartenstraße“ um. Das Firmengelände in der Darmstädter Straße konnte durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes einer Folgenutzung zugeführt werden. Der Lebensmittelmarkt stellt nach erfolgter Aufgabe des Innenstadtstandortes eines Mitbewerbers als derzeit einziger Anbieter die Versorgung des Stadtkernbereichs Heppenheim sicher und ist entsprechend gut frequentiert.

Ergänzend zur Einzelhandelsnutzung beabsichtigt der Grundstückseigentümer im Sinne einer Wirtschaftlichkeit des Gesamtobjektes eine Nutzung des Untergeschosses mit verkehrlicher Erschließung über die Marienbader Straße. Dort ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die vorliegende Änderungsplanung dient der Aufhebung dieser Festsetzung bei gleichzeitiger Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Nutzung des Untergeschosses im Rahmen der Festsetzung des Mischgebiets zu. Im Bebauungsplan werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Das Untergeschoss stellt aufgrund der Höhenlage des Lebensmittelmarktes ein Vollgeschoss dar. Das zweite zulässige Vollgeschoss ist der Markt selbst. Die im Plan festgesetzte überbaubare Fläche wird durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes nicht voll ausgeschöpft. Aufgrund des Verbots der Zu- und Ausfahrten an der Marienbader Straße müsste das Untergeschoss und die innerhalb der überbaubaren Fläche zulässigen Stellplätze derzeit von der Darmstädter Straße aus angefahren werden.

Da sich aus einer Nutzung des Untergeschosses mit Erschließung über die Marienbader Straße ggf. Nachteile in Form von zusätzlichen Immissionen für die umliegende Wohnbebauung ergeben könnten, erfolgt eine Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Untergeschoss als „allgemeines Wohngebiet“. Die Umgebung störende Nutzungen sind somit ausgeschlossen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Heppenheim, Flur 6, Nr. 300/2, Nr. 301/5, Nr. 301/6, Nr. 406/30 (tw.), Nr. 411/4 (tw.), Nr. 523/32, Nr. 523/33, Nr. 523/34 (tw.) und Nr. 524/38 (tw.). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,66 ha. Von der Änderung sind im Wesentlichen nur das Gebäudeuntergeschoss sowie der westliche Grundstücksteil betroffen. Der Lebensmittelmarkt sowie die diesem zugeordnete Stellplatzfläche sind von der Änderung nicht betroffen.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

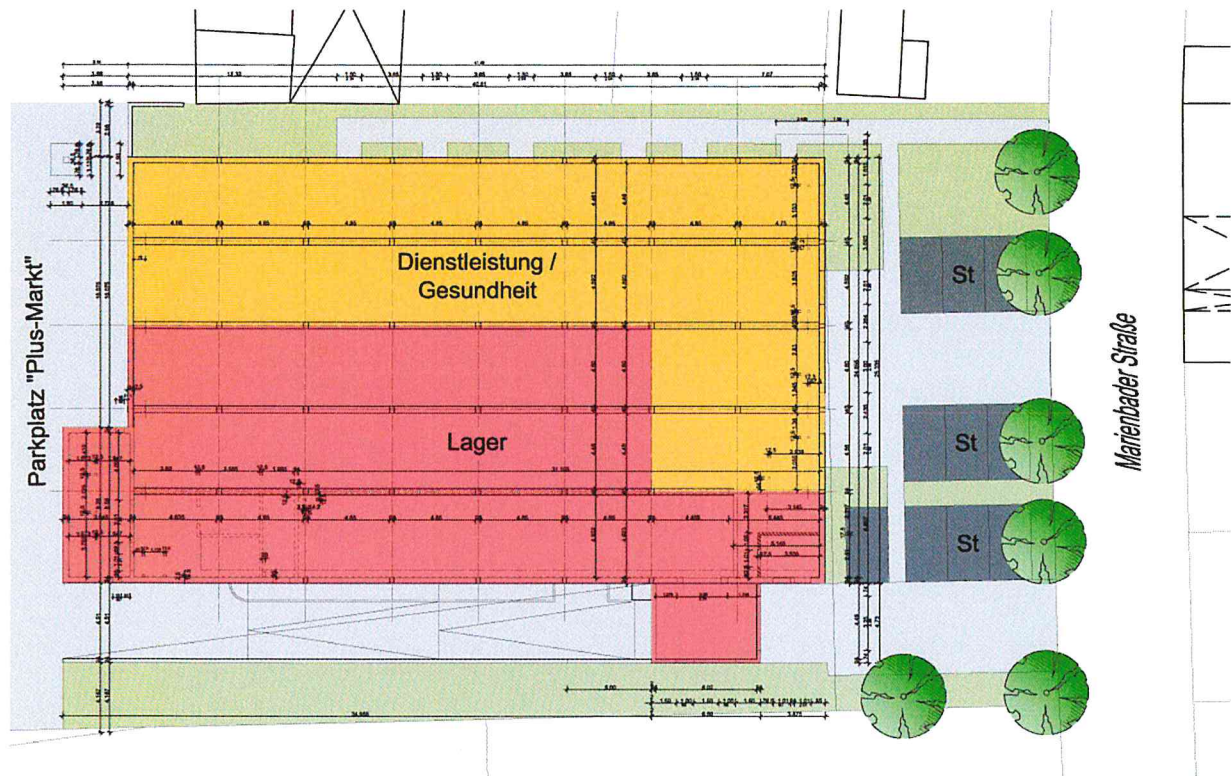


Bild 1: Beispielhaftes Nutzungskonzept für das Untergeschoss

Um eine eventuell die Nachbarschaft störende Nutzung für das Gebäudeuntergeschoss dauerhaft auszuschließen, wird mit der Änderungsplanung die zulässige Art der baulichen Nutzung von bisher Mischgebiet auf Allgemeines Wohngebiet herabgesetzt. Die im Untergeschoss hiernach zulässigen Nutzungen sind auch innerhalb der umgebenden Wohngebietsflächen zulässig, so dass die Nutzung des Grundstückes von der Marienbader Straße aus in die umgebende Nutzungsstruktur eingebunden ist. Über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes waren Vergnügungsstätten bereits abschließend und verbindlich ausgeschlossen. Es können also keine Disco oder vergleichbare Nutzungen entstehen. Mit der modifizierten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden für den vorliegenden Fall auch die ansonsten in Wohngebieten allgemein zulässigen kleineren Einzelhandelsgeschäfte sowie gastronomische Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen, da auch diese ggf. zu Störungen der Ruhezeiten im angrenzenden Wohngebiet führen könnten. Über den Ausnahmetatbestand bleiben entsprechende Nutzungen genehmigungspflichtig, wodurch eine Prüfung im Einzelfall hinsichtlich der zulässigen Emissionen gewährleistet ist. Für das Gebäudeuntergeschoss werden Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauGB allgemein zugelassen, da dies für die große Fläche des Gebäudeuntergeschosses im Hinblick auf die Lagerung von Akten eine sinnvolle und nicht störende Nutzung darstellt.

Bisher kann von der Marienbader Straße nicht auf das Grundstück gefahren werden, es sind aber für das Untergeschoss und auch für die Freifläche zwischen diesem und der Marienbader Straße bereits ohne Änderung des Bebauungsplans alle nach Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Mischgebiet bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen erlaubt, solange die Erschließung von der Darmstädter Straße erfolgt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets für das Untergeschoss wird eine Störung der Nachbarschaft künftig ausgeschlossen.

Das Gebäudeerdgeschoss mit dem Lebensmittelmarkt bleibt im Rahmen der Bebauungsplanänderung wie bisher als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für diese Nutzungsebene erfolgt keine Änderung zur Art der baulichen Nutzung.

Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters und zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung bleiben Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich weiterhin grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die Bauweise und zulässige Höhe baulicher Anlagen wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

I.2.3 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

Im Bebauungsplan sind entlang der Grundstücksnordgrenze Einzelbäume zur Anpflanzung vorgesehen. Diese waren bisher im Rahmen der Freiflächen- bzw. Stellplatzplanung verschieblich. Es wird neu festgesetzt, dass diese Bäume an der im Plan dargestellten Stelle unverschieblich sind und dort angepflanzt werden müssen.

Ergänzend wird bestimmt, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm Zufahrten innerhalb der als nicht überbaubar festgesetzten Flächen unzulässig sind. Eine Verbindung von den Kundenstellplätzen vor dem Marktgebäude zur Marienbader Straße ist damit ausgeschlossen.

Für den Bereich südlich des Gebäudes werden Zuwege zugelassen um die dort im Untergeschoss möglichen Nutzflächen auch bei einer internen Aufteilung in Nutzungsabschnitte erreichbar zu halten. Diese Wegeflächen sind so zu gestalten, dass eine für Einkaufswagen nutzbare Wegeverbindung zwischen Lebensmittelmarkt und Marienbader Straße ausgeschlossen ist. Für die Freifläche nördlich des Gebäudes werden Zuwege ausgeschlossen.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden, mit Ausnahme des Wegfalls des bisher festgesetzten Ein- und Ausfahrtverbotes an der Marienbader Straße und der dort künftig zulässigen Stellplätze nicht geändert. Die im Ursprungsbebauungsplan zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung aufgenommene Festsetzung des Verbotes der Zu- und Ausfahrt wird durch die geänderte Art der zulässigen Nutzung für das Untergeschoss kompensiert.

I.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Planung sind immissionsschutzrechtlichen Belange von erheblicher Bedeutung. Zur Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung wurde bereits zur Ursprungsplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren allgemein den Bebauungsplan betreffenden Inhalte Bestandteile des Bebauungsplanes wurden.

Die in den schalltechnischen Untersuchungen ermittelten erforderlichen Schutzmaßnahmen wurden bereits überwiegend realisiert. Der Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Asphaltfahrbahnen zur Reduzierung des Rollgeräusches von Einkaufswagen) hergestellt. Im Zuge der Baumaßnahme wurden die Schallemissionen der technischen Aufbauten (Kühlgerät) geprüft und vom Schallgutachter bewertet. Bei der festgesetzten Lärmschutzwand wurde bisher noch nicht die volle Länge hergestellt, weshalb in die Änderung des Bebauungsplans ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der Nutzung des Untergeschosses und der Fertigstellung der Wand festgesetzt wird. Eine Nutzung des Untergeschosses ist erst nach vollständiger Herstellung der Wand zulässig. Diese zeitliche Kopplung ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festsetzbar.

Mit der ergänzenden und über die Forderungen des Schallgutachtens hinausgehenden Minderung der im Untergeschoss zulässigen Emissionen durch Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird eine weitere Reduzierung der Schalleinwirkung auf die Nachbarschaft erreicht. Die bisherige Festsetzung eines Verbots von Ein- und Ausfahrten ist keine Forderung des Schallgutachtens. Die Aufhebung dieser Festsetzung erfordert daher auch kein neues Gutachten.

Mit den vom Gutachter ermittelten bzw. vorgeschlagenen, im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten und zwischenzeitlich überwiegend realisierten Schutzmaßnahmen und Anforderungen werden im Bereich der umliegenden Wohngebäude, insbesondere auch an der Marienbader Straße die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die Anforderungen der TA Lärm werden mit Ausnahme des Wohngebäudes Darmstädter Straße 38 erfüllt. Die dort bereits nach der bisherigen Planung zu erwartenden geringfügigen Orientierungswertüberschreitungen wurden bereits im Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans eingehend dargestellt und erläutert.

I.3 Ver- und Entsorgung

Hierzu ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

I.5 Planverfahren und Abwägung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich Jakob-Maier-Straße“ wird im „normalen“ Verfahren, d.h. mit den in § 3 und § 4 BauGB vorgesehenen Beteiligungsschritten geändert, da mit dem Wegfall der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ein Grundzug der bisherigen Planung berührt ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.05.2007 bis 04.06.2007. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 22.06.2007 gegeben.

Von betroffenen Anliegern der Marienbader Straße wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, in der die Beibehaltung des Verbots der Ein- und Ausfahrt gefordert wird. Hierzu erfolgte eine Abwägungsentscheidung dahingehend, dass die berechtigten Ansprüche der Anlieger an gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der allgemeinen verkehrlichen Belange sowie unter gerechter Würdigung der wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange des Grundstückseigentümers bereits angemessen in der Änderungsplanung berücksichtigt sind. Auf die ausführliche Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Schreiben der Anlieger wird verwiesen.

Seitens der beteiligten Behörden wurden keine Anregungen zum Planinhalt vorgetragen. Die schriftlichen Hinweise der Behörden wurden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Eintragung der Fläche des ehemaligen Autohauses in der Altflächendatei ALTIS und Hinweispflicht bei Auffinden von organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten wurde im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Das Planverfahren wurde nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.2007 durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.10.2007 bis einschließlich 02.11.2007. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die öffentliche Auslegung informiert. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 02.11.2007 gegeben.

Alle aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2008 von der Verwaltung zur Behandlung vorgeschlagen. Zu berücksichtigende Anregungen, die eine Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern und damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Nach erfolgter Behandlung wurde der Bebauungsplan in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2008 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und anschließend durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

II. Umweltbericht

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden, wie nachfolgend erläutert, keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst. Dennoch ist nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als gesonderter Teil der Begründung aufzustellen. Die nachfolgenden Inhalte des Umweltberichts werden in dem für die Änderungsplanung des Bebauungsplanes relevanten Umfang dargestellt.

II.1 Einleitung

II.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich Jakob-Maier-Straße“ wurde an der Stelle des früheren Autohauses Stumpf ein Lebensmittelmarkt errichtet, der die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs für einen Teil der Heppenheimer Bevölkerung im entsprechenden Stadtgebiet sichert. Der Höhenunterschied zwischen der Darmstädter Straße (B 3) und der Marienbader Straße wurde vom Grundstückseigentümer im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Herstellung eines Zweigeschossigen Gebäudes genutzt. Das Untergeschoss liegt auf Höhe der Marienbader Straße, während sich das Obergeschoss in etwa auf Höhe der B 3 befindet. Zur Vermeidung von wesentlichen Störungen der umliegenden Wohnnutzung wurde entlang der Marienbader Straße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Das Gebäudeuntergeschoss kann somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur von der Darmstädter Straße angefahren werden.

Der Grundstückseigentümer hat die Stadt Heppenheim aus Gründen der Wirtschaftlichkeit gebeten, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass eine Zufahrt von der Marienbader Straße zur Nutzung des Untergeschosses zulässig wird. Das Ziel der Planung ist die Aufhebung des Verbotes von Ein- und Ausfahrten. Als wesentliches Ziel der Stadt soll im Sinne des Schutzes der Nachbarschaft durch geeignete Festsetzungen gewährleistet werden, dass diese Planänderung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Umgebung führen kann.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Höhenbegrenzung sowie die überbaubare Fläche auf dem Grundstück werden nicht geändert. Ebenso unverändert bleiben die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

II.1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine Erweiterung der überbaubaren Flächen und keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung verbunden. Es entstehen somit keine anderen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild und auf Flora und Fauna im Plangebiet. Es wird daher auf die Darstellung der diesbezüglichen Fachgesetze und Fachpläne verzichtet. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung liegen im Bereich des Immissionsschutzes. Hier ist in § 1 Abs. 6 BauGB u.a. bestimmt, dass mit dem Bauleitplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Vermeidung von Emissionen zu beachten sind.

Ergänzend ist in § 1 a Abs. 2 BauGB u.a. geregelt, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Als wesentliche Auswirkung der Planung ist die potentielle zusätzliche Lärmbelastung durch zu- und abfahrenden Verkehr an der Marienbader Straße festzustellen. Hier ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit dem Bestandteil der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) anzuwenden. Weitere Fachgesetze und Richtlinien zum Themenbereich Lärmschutz sind in der diesem Umweltbericht beiliegenden schalltechnischen Untersuchung aufgelistet, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung in der Weise berücksichtigt, dass durch Zulassen von Ein- und Ausfahrten an der Marienbader Straße die Nutzung des derzeit leer stehenden Untergeschosses des Gebäudes erleichtert wird.

Die Berücksichtigung der Planungsauswirkungen im Bereich des Schallschutzes erfolgt durch Abstufung des Gebäudeuntergeschosses zum Allgemeinen Wohngebiet. Es sind für das Untergeschoss damit nur im Sinne der benachbarten Wohnungen nicht störende Nutzungen zulässig. Hinsichtlich der Verkehrserzeugung durch das Untergeschoss ist festzustellen, dass eine der Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechende Nutzung keine außergewöhnlich große Verkehrsmenge erzeugen kann, da die Nutzung ansonsten einem Mischgebiet oder sogar Gewerbegebiet zuzuordnen wäre. Das Grundstück hat, eingeschränkt durch den bisherigen Bebauungsplan, erschließungsrechtlich die gleichen Nutzungsrechte an der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße wie die übrigen Grundstücke an der Straße und wird im Falle von Erschließungsbeiträgen und Benutzungsgebühren ebenso wie die Nachbargrundstücke veranlagt. Der Ausschluss einer Mitbenutzung durch Verbot von Ein- und Ausfahrten erscheint für die nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche im Rahmen einer Abwägung aller Belange nicht angemessen.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Mit der Änderung des Bebauungsplans geht keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche oder der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen einher. Es wird daher auf eine Bestandsdarstellung der vorhandenen bzw. nach Bebauungsplan zulässigen Biotoptypen verzichtet.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes ist festzustellen, dass eine Nutzung des Gebäudeuntergeschosses auch derzeit zulässig ist. Die Art der zulässigen Nutzung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind potentiell störende Nutzungen wie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Durch die bisherige Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der Marienbader Straße ist eine entsprechende Immissionsbelastung ausgeschlossen. Allerdings sind Zufahrten in den rückwärtigen Grundstücksteil von der Darmstädter Straße aus ebenso zulässig wie das Parken auf Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Fläche. Die Zufahrtmöglichkeiten von der Darmstädter Straße sind durch die aktuelle Bebauung zwar faktisch stark eingeschränkt, gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes aber grundsätzlich zulässig.

II.2.2 Altstandort „ehemaliges Autohaus“

Der Plangeltungsbereich betrifft die Flächen eines ehemaligen Autohauses und ist in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie geführt. Zum Grundstück liegen keine Informationen über Altlasten oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

II.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

a) Prognose bei Realisierung der Planänderung

Unter der Voraussetzung der Zulassung von Zu- und Ausfahrten an der Marienbader Straße ist von einer Nutzung des Untergeschosses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zur Art der zulässigen Nutzung zu erwarten. Mit der Planänderung werden für das Untergeschoss alle möglicherweise als störend empfundenen Nutzungen ausgeschlossen. Es sind nur noch Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig. Selbst die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Läden und Speisewirtschaften werden für das Untergeschoss nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Es ist daher davon auszugehen, dass es nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung kommen kann.

Durch die zwingende und nicht zu verschiebenden Baumpflanzungen auf der Nordseite des Lebensmittelmarktes sowie aufgrund des entsprechenden textlichen Ausschlusses sind in diesem Grundstücksbereich weder Zufahrten noch Zuwege zulässig. Eine Störung der Nachbarschaft aus diesem Bereich ist somit verbindlich ausgeschlossen. Nach bisherigem Plan ist dies nicht der Fall.

b) Prognose bei unveränderten Bebauungsplanfestsetzungen („Nullvariante“)

Sofern das bestehende Planungsrecht unverändert bleibt, ist dennoch von einer Nutzung des Untergeschosses auszugehen. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Untergeschosses würde eine Zufahrt von der Darmstädter Straße geschaffen werden, die nördlich oder südlich des bestehenden Gebäudes verlaufen könnte. Alternativ wäre auch eine bauliche Lösung durch Lastenaufzug etc. möglich. Eine Zunahme des Verkehrs in der Marienbader Straße infolge der Untergeschossnutzung wäre ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen werden kann ein Zugang von der Marienbader Straße, d.h. dass Nutzer des Untergeschosses und insbesondere eventuelle Besucher im Rahmen der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Marienbader Straße dort parken und das Grundstück zu Fuß betreten können.

Die Art der Nutzung des Untergeschosses wäre im Rahmen der bisherigen Planfestsetzungen auch zu Einzelhandelszwecken zulässig, wobei aufgrund sich ständig wandelnder Rechtsprechung zum Thema „Großflächigkeit“ der Umfang einer Einzelhandelsnutzung nicht zweifelsfrei abgegrenzt werden kann. Typische Emissionen einer Einzelhandelsnutzung sind derzeit nicht ausgeschlossen.

Eine Begrenzung der zulässigen Emissionen der Untergeschossnutzung könnte nur im Rahmen der Zulässigkeit gemäß der bereits festgesetzten eingeschränkten Art der baulichen Nutzung (z.B. keine Vergnügungsstätten) durchgesetzt werden.

Eine Störung der Nachbarschaft aus dem rückwärtigen Grundstücksbereich und dem Untergeschoss ist derzeit nicht verbindlich ausgeschlossen. Allerdings ist das Maß der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das festgesetzte Mischgebiet eingeschränkt.

II.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in Verbindung mit dem verbindlichen Ausschluss von Fahrzeugbewegungen vom vorderen (Darmstädter Straße) zum rückwärtigen Grundstücksteil werden die zulässigen Emissionen innerhalb des Plangebiets weiter eingeschränkt.

II.2.5 Planungsalternativen

Dem Ziel der Erleichterung der Nutzung des Gebäudeuntergeschosses folgend ist als Alternative zur Ermöglichung der Verkehrserschließung über die Marienbader Straße nur die derzeit bereits zulässige Erschließung von der Darmstädter Straße aus, somit die „Nullvariante“ denkbar. Weitere Zufahrtmöglichkeiten von Süden oder Norden sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse und wegen der bestehenden Gebäude nicht möglich. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches und des Gebäudeuntergeschosses von der Darmstädter Straße aus führt zu Verkehrslärm auf dem Grundstück selbst und stellt keinen erkennbaren Vorteil für die Nachbarschaft dar.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgte durch vergleichende Bewertung der Ursprungsplanung sowie der Neuplanung. Eine Aufnahme und Bewertung der Biotoptypen bzw. des aktuellen Zustands der Flächen war wegen des bestehenden Baurechts nicht erforderlich.

II.3.2 Monitoring, Überwachung der Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans sind in Bezug auf den Immissionsschutz zu beobachten. Das Plangebiet ist in unregelmäßigen Abständen durch die Stadtverwaltung in Augenschein zu nehmen. Bei besonderen Auffälligkeiten und insbesondere bei Vorliegen von Nachbarbeschwerden ist der Sachverhalt erneut zu prüfen und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf den Schallschutz mit geeigneten Mitteln durchzusetzen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich, da insbesondere die Belange von Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt werden.

II.3.3 Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich Jakob-Maier-Straße“ wurden die Belange des Immissionsschutzes aufgrund der geänderten Verkehrerschließung und der weitergehenden Nutzungseinschränkungen neu bewertet und dargestellt. Durch den weitergehenden Ausschluss eventuell störender Nutzungen für das Gebäudeuntergeschoss werden wesentliche Beeinträchtigungen der Umgebung ausgeschlossen. Grundstücksinterne Zufahrten nördlich und südlich des Gebäudes sind verbindlich ausgeschlossen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in der Planung entsprechend berücksichtigt. Nachweise zur Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz (technische Aufbauten, Freiflächengestaltung) wurden vom Bauherrn bereits zusammen mit dem Bauantrag vorgelegt. Die Nutzung des Untergeschosses war auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig. Die deutlich weitergehende Nutzungseinschränkung durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Untergeschoss kompensiert den Nachteil der künftig zulässigen Erschließung von der Marienbader Straße.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Planänderung im Übrigen nicht berührt. Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung entstehen nicht.