

006-31-11-3003-004-118-00_T

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Westlich Wilhelmstraße zwischen Werle- und Gräffstraße“ in Heppenheim gemäß § 9 BauGB vom 23.9.2004 (BGBL. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBL. I, S. 3316), BauNVO vom 23.1.1990 (BGBL. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBL. I, S. 466), § 81 HBO vom 18.6. 2002 (GVBL. I, S. 274) zuletzt geändert am 28.5.2005 (GVBL. I, S. 662)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden darüber hinaus folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 7 BauNVO

1.1.1 MK 1

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
6. sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes

§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

§ 7 Absatz 3 und 4 Nr.2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO und § 12 (5) BauNVO

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass in Erdgeschossen, die an einer befahrbaren Verkehrsfläche liegen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und sonstige Wohnungen nicht zulässig sind.

1.1.2 MK 2 und MK 3

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
6. sonstige Wohnungen in allen Vollgeschossen

§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

§ 7 Absatz 3 und 4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die einzelnen Gebiete wie folgt festgesetzt:

MK 1 = 1,0

MK 2 und MK 3 = 1,0

1.2.2 Geschossflächenzahl § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO, § 17 (3) BauNVO und § 20 BauNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl wird für die einzelnen Gebiete wie folgt festgesetzt:

MK 1 = 4,0

MK 2 und MK 3 = 3,0

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 20 BauNVO

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die einzelnen Gebiete wie folgt festgesetzt:

MK 1 = III + D

MK 2 und MK 3 = II + D sowie I Vollgeschoss für bauliche Anlagen mit einer Hauptnutzung und sonstige Nebenanlagen

D = Dachgeschoss als Vollgeschoss

2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

2.1 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

MK 1, MK 2 und MK 3 = g = geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

2.2.1 Die überbaubaren Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Bauweise, Baulinie und Baugrenzen bestimmt.

2.2.2 Die Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Werlestraße, Wilhelmstraße und Gräffstraße) können ausnahmsweise durch Vorbauten, um 1,20 m, ab dem 1.Obergeschoss überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge betragen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1 hier: Tiefgarage d.h. Garagengeschosse die unterhalb des Erdgeschosses liegen.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1.1 hier: öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 5.1 Dachbegrünung: Flachdächer sind extensiv mit Trockenrasengesellschaften zu begrünen.
- 5.2 Fassadenbegrünungen: In dem von der öffentlichen Fläche abgewandten Bereich ist je 10 m geschlossener Fassadenlänge ein Ranker, Klimmer oder Schlinger gemäß Pflanzenliste vorzusehen.

Pflanzenliste für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Hedera helix	Efeu	3 - 20 m
Clematis vitalba	Waldrebe	3 - 6 m
Polygonum	Schling-Knöterich	3 - 10 m
Lonicera x heckrottii	Geißblatt	1 - 3 m
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	3 - 10 m
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe	3 - 10 m

Pflanzenliste für Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia spec.	Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Malus domestica	Apfel
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 HBO

1.1 Dachform und Dachneigung MK 1, MK 2 und MK 3

Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 45 Grad

1.2 Dacheindeckung

Satteldächer sind mit kleinformatigem Dachmaterial in roter oder rotbrauner Farbe einzudecken.

1.3 Dachaufbauten und Dachterrassen

Dachgauben sind bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m zulässig. In der Summe dürfen Dachgauben maximal 40 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Untereinander und zur seitlichen Grundstücksgrenze müssen Dachgauben einen Abstand von 1,25 m einhalten.

Dachterrassen sind bis zu einer Einzelgröße von 20 qm zulässig

1.4 Firstrichtung

Ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Firstrichtung angegeben, so ist diese verbindlich.

1.5 Traufhöhen

MK 1 = maximal 10,00 m

MK 2 und MK 3 = maximal 6,50 m

Bei den I- geschossigen baulichen Anlagen mit einer Hauptnutzung und sonstigen Nebenanlagen maximal 4,0 m.

1.6 Fassaden

Es sind nur verputzte Farben zulässig.

2. Gestaltung und Beschränkung von Werbeanlagen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 und 7 HBO

2.1 Freistehende Werbeanlagen der Außenwerbung sind nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig.

2.3 Werbeanlagen sind nur bis zu der Fensterbrüstung des 1.OG. zulässig. Die Ausladung der Werbeanlagen darf 0,30 m nicht überschreiten.

2.4 Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen mit horizontaler bzw. vertikaler Ausdehnung müssen mit ihrer Unterkante mindestens 2,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. OG. angebracht werden. Die Ausladung über die Gebäudefront darf nicht mehr als 1,50 m betragen

3. Gestaltung von Einfriedigungen sowie von Müll- und Wertstoffanlagen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 3 HBO

3.1 Müll- und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Gegebenenfalls sind sie durch Einhausungen aus Mauerwerk, Stahl oder Holz abzuschirmen.

3.2 Einfriedigungen: Zum Parkplatz sind Mauern aus Natursteinen oder verputztem Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 4 HBO und § 12 (6) BauNVO

- 4.1 In Abweichung zur Stellplatzsatzung vom 1.6.95 in der Fassung des 4. Nachtrages wird für die Gebiete **MK 1** und **MK 3** bestimmt, dass pro Grundstück nur die Herstellung von einem Stellplatz oder Garage zulässig ist. Die Herstellung neuer zusätzlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in diesen Bereichen zulässig, wenn sie in einer Tiefgarage, d.h. in Garagengeschossen, die unterhalb des Erdgeschosses liegen, errichtet werden.

Hinweise

1. Telekommunikationslinien und Abstände zu Baumpflanzungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

2. Versorgungsleitungen (Strom- und Wasser) und deren Abstände zu Anpflanzungsmaßnahmen

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Versorgungsleitungen sind vorher mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

3. Abwehrender Brandschutz

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen. DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr-.

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 qm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“, zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem vorgeschlagenen Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Bensheim. Die entsprechenden Verbote der gültigen Muster-Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. Altstandorte

Im Hinblick auf die erfassten Altstandorte wird darauf hingewiesen, dass organoleptische Auffälligkeiten, die einen Verdacht auf boden- bzw. Grundwasserverunreinigung begründen, unverzüglich der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße gemeldet werden müssen.

6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und keine Gesamtanlagen nach § 2 Absatz 2 HDSchG. Für das unmittelbar angrenzende Kulturdenkmal Werlestraße 16 sind momentan keine Beeinträchtigungen auf Grund der Planung erkennbar. Sollten im näheren Umfeld des Kulturdenkmals Maßnahmen durchgeführt werden, ist zuvor die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 16 Absatz 2 HDSchG einzuholen.

I. Städtebauliche Begründung

1.	Planungsanlass	Seite	3
2.	Geltungsbereich und Größe	Seite	4
3.	Bestandsaufnahme, Ziel und Zweck der Planung	Seite	4
4.	Planerische Leitmotive	Seite	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite	6
4.3	Bauweise	Seite	8
4.4	Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Seite	8
5.	Übergeordnete Planungsvorgaben	Seite	9
6.	Ausbau Ziegelpfädchen	Seite	10
7.	Ver- und Entsorgung	Seite	10
8.	Eigentumsverhältnisse	Seite	10
9.	Kosten	Seite	10
10.	Altlasten	Seite	10

II. Umweltbericht

1	Einleitung	Seite	13
1.1	Kurzdarstellung des Bebauungsplanes	Seite	13
1.2	Umweltschutzziele	Seite	14
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	Seite	15
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	Seite	15
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	Seite	18
2.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	Seite	18
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umwelt-		

006-31-11-3003-004-118-00_T

	zustandes bei Durchführung der Planung	Seite 18
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	Seite 21
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Seite 21
2.5	Ergebnis der Umweltprüfung	Seite 21
3	Zusätzliche Angaben	Seite 22
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Ver- fahren und eventl. Probleme bei der Erstellung der Angaben	Seite 22
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Über- wachung der erheblichen Auswirkungen	Seite 23
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	Seite 23
Tabellen		
Tab.1	Ergebnisdarstellung der geprüften Umweltbelange	Seite 22

I. Städtebauliche Begründung

=====

1. Planungsanlass

Die Bebauung im Plangebiet ist im Bestand teilweise über 100 Jahre alt. Im Laufe der Jahre wurden die vorhandenen Gebäude durch Aufstockungen und Anbauten erweitert, instandgesetzt oder umgebaut. Dennoch lässt sich teilweise eine Struktur erkennen, die den heutigen privaten und öffentlichen Belangen bzw. Anforderungen im vollen Umfange nicht mehr gerecht wird.

Das Anwesen Wilhelmstraße 47 stand mehrere Jahre leer und wurde im April 2006 abgebrochen. Eine bauliche Folgenutzung in Gebäudeform ist derzeit nicht geplant. Das Grundstück wird derzeit als Erweiterungsfläche für Stell- bzw. Parkplätze des „Sparkassengartens“ genutzt. Ähnliches gilt auch für das Anwesen Wilhelmstraße 49. Dieses Gebäude wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Konkrete Planungen für eine Sanierung oder Abbruch und Neubau des Anwesens sind der Stadt Heppenheim nicht bekannt.

Die Anwesen Wilhelmstraße 43 und 45 werden im vorderen Bereich durch eine Wohn- und Ladennutzung geprägt, während sich im rückwärtigen Bereich kleinere Handwerksbetriebe befinden. Auch hier dürfte davon auszugehen sein, dass die vorhandenen Nutzungen zukünftig entweder aus Altersgründen aufgegeben oder aufgrund der fehlenden Erweiterungsflächen in andere Bereiche expandieren werden.

Aufgrund der vorhandenen Baustruktur ist ferner davon auszugehen, dass die Anwesen Wilhelmstraße 37 und 39 demnächst auch eine bauliche Veränderung erfahren werden.

Die weiteren Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind teilweise neueren Datums und/oder in einem baulich guten Zustand.

2. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

im Norden durch die Anwesen Werlestraße 8, 10, 12 und 14;
im Osten durch die Anwesen Wilhelmstraße 37, 39, 41, 43, 45, 47 und 49;
im Süden durch das Anwesen Gräffstraße 11 sowie
im Westen durch die angrenzenden Parkplatz- und Stellplatzflächen der Sparkasse Starkenburg.

Die überplante Fläche beziffert sich auf 3.891qm (ca. 0,39 ha).

Im Geltungsbereich befindet sich auch der öffentliche Weg „Ziegelpfädchen“ (Flur 1 Nr. 731/1).

3. Bestandsaufnahme, Ziel und Zweck der Planung

Im Geltungsbereich liegt - wie bereits erwähnt - ein hohes Potenzial an aktuellen bzw. künftigen Möglichkeiten für bauliche Veränderungen. Diese werden durch die vorhandene Bausubstanz, durch Generationenwechsel und/oder den geänderten Ansprüchen an vorhandene Gebäude und ihre Nutzungen vorgegeben.

Der zu beplanende Bereich beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bestandssituation stellt sich derzeit wie folgt dar:

Die Art der baulichen Nutzung stellt sich als Gemengelage dar. Vorhanden sind Läden, kleinere Handwerksbetriebe, Gaststätte, Versicherung, Friseursalon und Wohnen. Eine klare Einstufung der Art der baulichen Nutzung nach den Gebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht möglich.

Was das Maß der baulichen Nutzung betrifft, sind überwiegend zweigeschossige Hauptgebäude, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss und diverse Nebengebäude mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen vorhanden. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke liegt überwiegend bei über 60 %.

Eine klare städtebauliche Struktur, was die Bauweise anbelangt, ist nicht erkennbar. Vorhanden ist eine einseitige bzw. zweiseitige Grenzbebauung.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche erkennt man ebenfalls keine klare städtebauliche Struktur. Einzelne Grundstücke sind bis zur

006-31-11-3003-004-118-00_T

rückwärtigen Grundstücksgrenze bebaut, andere haben wiederum eine maximale Bautiefe von ca. 7.0 m bis 13,0 m mit und ohne untergeordnete Nebengebäude im rückwärtigen Grund-

stücksbereich. Die überbaubare Grundstücksfläche im Planbereich liegt zwischen ca. 30 % und 90 %.

Die straßenmäßige Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt je nach Anordnung über die Werlestraße, Wilhelmstraße oder die Gräffstraße.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Planbereich eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

4. Planerische Leitmotive

4.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Kerngebiete sind Zentren des wirtschaftlichen, kulturellen und – in allen seinen Beziehungen – gesellschaftlichen Lebens einschließlich der Freizeitbetätigung und Stätten des innerstädtischen Wohnens. Dem Kerngebiet wird innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem –urbanen- Angebot an Gütern und Dienstleistungen für Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereiches zugemessen.

MK 1

Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Werlestraße, Wilhelmstraße und Gräffstraße besitzen noch eine innenstadtrelevante Qualität. Dies ist insbesondere entlang der Wilhelmstraße erkennbar. Die Prägung erfolgt im Bereich der Erdgeschossnutzung durch vorhandene Läden, kleinere Handwerksbetriebe, Gaststätte, Versicherung und einem Friseursalon. Die Wilhelmstraße übernimmt in diesem Bereich eine Fortführung der innerstädtischen Einkaufszeile, die über das Warenangebot des Einzelhandels mit seinen vielfältigen Angeboten und Dienstleistungen hinausgeht. Zum Schutze und zur Sicherung der vorhandenen Situation, die auch eine diesbezügliche Weiterentwicklung unterstützt, wird

006-31-11-3003-004-118-00_T

festgesetzt, dass in Erdgeschossen, die an einer befahrbaren Verkehrsfläche liegen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und sonstige Wohnungen nicht zulässig sind. Ab dem 1.Obergeschoss sind diese Nutzungen wieder uneingeschränkt zulässig.

Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Gebietsstruktur nicht zulässig. Mit diesem Ausschluss soll die Attraktivität des innerstädtischen Bereiches und die Nutzungsvielfalt in diesem Gebiet gesichert werden.

Eine Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen wäre mit einer Niveauabsenkung verbunden und würde zu einer ungewünschten Strukturänderung führen.

§ 7 Absatz 3 und 4 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MK 2 und MK 3

Der Gebietscharakter in den Bereichen MK 2 und MK 3 ist analog, mit einer Ausnahme, zu dem Bereich MK1 anzuwenden. Abweichend hierzu ist die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und sonstige Wohnungen in allen Vollgeschossen zulässig. Der von der Verkehrsfläche abgewandte, rückwärtige Bereich MK 2 dient der Erholung, Ruhe und Freiflächengestaltung. Hierdurch gewinnt die Wohnnutzung in der „2. Reihe“ eine gewisse Attraktivität, die auch im Erdgeschoss eine gewisse Qualität aufweist. Freiflächen sowie eine erdgeschossige Nutzung von notwendigen Stellplätzen ist in diesem Bereich durchaus denkbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Ausnutzung der Gebäude entlang der Werlestraße, Wilhelmstraße und Gräffstraße wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind 3 Vollgeschosse. Die maximale Traufhöhe beträgt 10,0 m. Das Dachgeschoss kann nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung 2002 ein weiteres Vollgeschoss sein. Dies kann zur Folge haben, dass die Obergrenzen, was die Geschossflächenzahl

006-31-11-3003-004-118-00_T

gemäß Baunutzungsverordnung im Kerngebiet anbelangt, überschritten werden
(§ 17 Absatz 1 BauNVO).

Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach Absatz 3 des genannten § können in Gebieten, die wie vorliegend vor dem

1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. § 17 Absatz 2 Satz 1 Nr.2 BauNVO ist entsprechend anzuwenden.

Aus der Historie der Stadt Heppenheim ist zu entnehmen, dass sich spätestens im 16. Jahrhundert außerhalb der heutigen Altstadt westlich die Untere und nordöstlich die Obere Vorstadt entwickelt hat.

In einem Lageplan der Stadt Heppenheim von 1899 ist die den Geltungsbereich betreffende Bebauung bereits überwiegend als Bestand dargestellt.

Die weitere Entwicklung dieses Bereiches bis zum jetzigen Zeitpunkt hat auch dazu geführt, dass in diesem „Altbestandgebiet“ teilweise schon ein Maß der baulichen Nutzung anzutreffen ist, das die heutigen Höchstmaße der baulichen Nutzung bereits überschreitet.

Wie nachfolgend aufgeführt, bestehen ausreichende städtebauliche Gründe, die für die Beibehaltung des vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung sprechen.

Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Werlestraße, Wilhelmstraße und Gräffstraße besitzen noch eine

innenstadtrelevante Qualität. Dies ist insbesondere entlang der Wilhelmstraße erkennbar. Die Wilhelmstraße übernimmt in diesem Bereich eine Fortführung der innerstädtischen Einkaufszeile, die über das Warenangebot des Einzelhandels mit seinen vielfältigen Angeboten und Dienstleistungen hinausgeht. Zum Schutze und zur Sicherung der vorhandenen Situation, die auch eine diesbezügliche Weiterentwicklung unterstützt, bedarf es teilweise der Überschreitung der Obergrenzen des städtebaulichen Maßes baulicher Nutzungen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO, hier: der Geschossflächenzahl. Ein weiterer wichtiger Aspekt, der die Überschreitung der Obergrenzen des genannten städtebaulichen Maßes begründet, ist der auf der östlichen Seite der Wilhelmstraße liegende Verwaltungsneubau. Dieser weist durch sein vorhandenes Bauvolumen eine städtebauliche Struktur auf, die ein Gegenüber fordert, und als Übergang bzw. Abstufung zur umliegenden Bebauung dient.

Öffentliche Belange werden durch das erhöhte Maß der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt.

Wie bereits erwähnt, muss auch im vorliegenden Fall §17 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entsprechend Anwendung finden.

Die festgesetzten Überschreitungen der Obergrenzen sind durch Umstände auszugleichen oder müssen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die besondere Lage des Gebietes zum innenstadtrelevanten Bereich von Heppenheim mit der Fußgängerzone und einer umliegenden verdichteten Bebauung sind für die Entwicklung des Planbereiches maßgebend. Das Planungsziel des Bebauungsplanes bedingt eine Neuordnung des Gebietes mit einer baulichen Verdichtung im Rahmen der Funktionsverbesserung und der Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Als Maßnahmen zum Ausgleich haben folgende Punkte in der Planung Berücksichtigung gefunden:

1. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB
2. Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich § 9 Absatz 1 Nr.11 BauGB
3. Anpflanzungsgebot § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

006-31-11-3003-004-118-00_T

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Plangebietes findet eine Entkernung statt. Zulässig ist hier dann nur noch die Gestaltung eines Freibereiches oder eine I- geschossige Bebauung mit einer Länge von ca. 9,00 m. Die Dachfläche dieser Bebauung muss,

sofern sie errichtet wird, extensiv mit Trockenrasengesellschaften, begrünt werden. Erst in deren Anschluss mit einem wie bereits genannten ausreichenden Abstandsflächen zur III- geschossigen Bebauung kann erst eine II- geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m zur Ausführung kommen. Diese Art der Zulässigkeitsplanung ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung der einzelnen Gebäude.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. Dies wird durch die o.g. Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrssituation entsteht durch die teilweise Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht. Auf den einzelnen Grundstücken sind ausreichend Flächen vorhanden, auf denen notwendige Stellplätze zur Ausführung kommen können.

Entsprechende Haltestellen des Personennahverkehrs in der näheren Umgebung können weiterhin zur Entlastung der Verkehrssituation beitragen.

4.3 Bauweise

In den Gebieten MK 1, MK 2 und MK 3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Baustruktur des Stadtgrundrisses erhalten zu können.

4.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

In Abweichung zur aktuellen Stellplatzsatzung wird bestimmt, dass in den Gebieten

MK 1 und MK 3 Stellplätze und Garagen nur in einem beschränkten Umfang möglich sind. Die Herstellung neuer zusätzlicher Stellplätze für

006-31-11-3003-004-118-00_T

Kraftfahrzeuge sind in diesen Bereichen zulässig, wenn sie in einer Tiefgarage, d.h. in Garagengeschossen, die unterhalb des Erdgeschosses liegen, errichtet werden.

Gemäß § 12 (6) und (7) BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten, Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen bleiben bei Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 6 unberührt.

Auf die städtebaulichen und verkehrstechnischen Besonderheiten in dem Plangebiet wurde bereits in den vorstehenden Ausführungen eingegangen.

Werden Abstellmöglichkeiten von Kraftfahrzeugen auf privaten Baugrundstücken eingeschränkt oder ausgeschlossen, ist das regelmäßig eine erhebliche Einschränkung und Erschwernis für den Bürger, dem ein berechtigtes Interesse an einer privaten Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück oder in fußläufiger Entfernung zugestanden werden muss. Auf die Art der Grundstücksnutzung kommt es dabei nicht entscheidend an. Das Interesse kann auf einem Wohngrundstück nicht anders beurteilt werden als z.B. für gewerbliche und freiberufliche Nutzungen.

Die städtebaulichen Gründe für die Beschränkung von Stellplätzen und Garagen sind in den Gebieten MK1 und MK 3 wie folgt gegeben:

1. Verdichtete Bebauung mit einer besonderen baulichen Prägung
2. Innenstadtrelevanz
3. Schutz des Straßenbildes

Nach § 44 Absatz 1 Nr. 6 HBO kann die Gemeinde durch Satzung die Herstellung von notwendigen oder nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen einschränken, soweit Gründe des Verkehrs oder

städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Verpflichteten haben an die Stadt unter Fortfall der Herstellungspflicht einen Geldbetrag zu leisten. Dieser orientiert sich dann wiederum an der vorhandenen Stellplatzsatzung.

Unter dem gerechten Aspekt der Abwägung bestehen auch für die privaten Grundstückseigentümer neben der finanziellen Ablösung der Stellplatzpflicht folgende Möglichkeiten:

Für die Herstellung notwendiger Stellplätze wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausreichende weitere Möglichkeiten geschaffen. Dies wäre zum einen die uneingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in dem Gebiet MK2 und zum anderen die Errichtung von Tiefgaragen in den Gebieten MK 1, MK2 und MK 3.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan 2006 ist der betreffende Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Der Landschaftsplan 2003 ist aufgrund der Bestandsüberplanung im bislang unbeplanten Innenbereich nicht von Belang. Der Planbereich wird ferner von anderen Fachplanungen nicht tangiert.

6. Ausbau des Ziegelpfädchens

Das Ziegelpfädchen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich verbindet derzeit schon die Wilhelmstraße mit dem Sparkassengarten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist vorgesehen diesen Weg auf die gesamte Länge mit einer Breite von 4,50 m auszubauen. Die Kosten werden sich auf ca. 36.000 € belaufen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits weitgehend bebaut, so dass nicht mit Änderungen bzw. Ergänzungen im Ver- und Entsorgungssystem zu rechnen ist.

8. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit Ausnahme der städtischen Wegeparzelle Nr. 731/1 „Ziegelpfadchen“ allesamt in privatem Eigentum. Eine Bodenneuordnung zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

9. Kosten

Kosten entstehen im Moment nur durch die mit der Bauleitplanung einhergehenden Sach- und Personalleistungen der Stadt.

10. Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich im Plangebiet Hinweise auf Altstandorte. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Gräffstraße 11, Wilhelmstraße 45, 47 und 49 und Werlestraße 14.

Diese stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Gräffstraße 11

Art der Anlage:	Maschinenhandlung und Reparaturwerkstatt
Branche:	Reparatur von Maschinenbauerzeugungen von 06.1898 bis 12.1986.
Art der Anlage:	Heizungsbau
Branche:	Bauinstallationen von 05.1987 bis unbekannt.
Art der Anlage:	Heizungsbau

Branche:	Bauinstallationen von 01.1991 bis unbekannt.
Art der Anlage:	Spenglerei, Gas- und Wasserinstallationen, Heizungsbau
Branche:	Bauinstallationen von 05.1982 bis 12.1990.

Anmerkung:
Zwischenzeitlich wurde auf dem o.g Grundstück ein Neubau errichtet.

2. Wilhelmstraße 45

Art der Anlage:	Bau- und Möbelschreinerei, Glaserei, Einzelhandel mit Möbel
-----------------	---

006-31-11-3003-004-118-00_T

Branche: Bau- und Möbeltischlerei von unbekannt bis 12.1962
Art der Anlage: Elektroinstallationen
Branche: Elektroinstallationen von 03.1974 bis 03.1975
Art der Anlage: Bau- und Möbelschreinerei
Branche: Bau- und Möbelschreinerei von unbekannt bis 12.1973
Art der Anlage: Bau- und Möbelschreinerei, Einzelhandel mit Möbel
Branche: Bau- und Möbeltischlerei von 01.1974 bis unbekannt

Anmerkung:

Die Bau- und Möbeltischlerei der Firma Weis ist heute noch in Betrieb.

3. Wilhelmstraße 47

Art der Anlage: Spenglerei
Branche: Bauinstallationen von 01.1976 bis unbekannt

Anmerkung:

Der Abbruch des Anwesens Wilhelmstraße 47 ist erfolgt. Als Nachfolgenutzung wurden auf dem o.g. Grundstück Stellplätze für die Sparkasse installiert.

4. Wilhelmstraße 49

Art der Anlage: Bau- und Möbelschreinerei, Glaserei
Branche: Bau- und Möbeltischlerei von 01.1948 bis unbekannt
Art der Anlage: Schreinerei und Glaserei
Branche: Schreinereierzeugnisse von 05.1933 bis 03.1948

Anmerkung:

Das Gebäude Wilhelmstraße 49 steht seit mehreren Jahren leer. Eine neue Nutzung des Anwesens ist derzeit nicht bekannt.

5. Werlestraße 14

Art der Anlage: Wagnerei
Branche: Wagnerei von 05.1965 bis– 09.1976

Anmerkung:

Das Gebäude Werlestraße 14 wird derzeit als Wohnhaus genutzt.

Allgemein:

Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfälle hat es zu keiner Zeit gegeben.

II. Umweltbericht

=====

Einleitung

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr.7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Für den Umweltbericht ist die Anlage des BauGB zu § 2 Absatz 4 und zu § 2a BauGB anzuwenden. In ihr sind die Anforderungen an den Inhalt der Umweltprüfung und an den Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorhandene Bebauung überplant und im Planbereich eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Einzelheiten und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dem Teil I der Begründung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt in einem dicht bebauten Bereich und wird als Mischgebiet genutzt. In einem Lageplan der Stadt Heppenheim von 1899 ist die Bebauung bereits überwiegend als Bestand dargestellt.

Die überplante Fläche beträgt 3.891 m² (ca. 0,39 ha).

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand		derzeit zulässig nach § 34 BauGB		zukünftig zulässig nach Bebauungsplan	
Bau-/ Verkehrsfläche	3.507 qm	90 %	3.891 qm	100 %	2.791 qm	72 %
Freibereich / Dachbegrünung					782 qm	20 %
Grünfläche	384 qm	10 %			318 qm	8 %

1.2 Umweltschutzziele

In den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind folgende maßgebliche umweltrelevanten Zielvorgaben festgelegt, die auch als Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung (s. Kap. 2) herangezogen werden:

Fachgesetze

- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz,
- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind,
- der besondere Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG). Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von besonders geschützten Tierarten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) dürfen nicht zerstört werden oder die Arten dort erheblich beeinträchtigt werden (bei streng geschützten Arten zählt hierzu bereits das Aufsuchen). Die Jagdreviere, die eine beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen.
- die immissionsschutzrechtlichen Regelungen und technische Normen, die den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vorgeben.

Fachpläne

Für das Plangebiet relevante formelle und informelle Fachplanungen und die dort festgelegten Ziele, einschließlich der, die für den Umweltschutz von Bedeutung sind, sind im Teil I dieser Begründung behandelt. Dazu zählen:

- Regionalplan Südhessen
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Altlasten

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im vorgeschlagenen Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Bensheim.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da sich die vorhandene Situation nicht wesentlich verändern wird. Eine Abwasserentsorgung ist vorhanden. Beeinträchtigungen durch ungeordnete Abfallentsorgung oder entstehende Sonderabfallarten sind nicht zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Von der neuen Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 23b) zum Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie wird kein Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch den Bauherren bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die beabsichtigte bauliche Verdichtung und Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität.

Die Lärm- und Abgassituation im Umfeld des Vorhabens wird maßgeblich von den Kfz-Emissionen auf dem umliegenden Straßennetz und kleineren Handwerksbetrieben bestimmt, die eine Grundbelastung bzw. Vorbelastung verursachen.

Die Art der baulichen Nutzung stellt sich als Gemengelage dar. Vorhanden sind Läden, kleinere Handwerksbetriebe, Gaststätte, Versicherung, Friseursalon und Wohnen.

Die Gebäude entlang der Werlestraße, Wilhelmstraße und Gräffstraße besitzen noch eine innenstadtrelevante Qualität.

Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen sind nicht vorhanden.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des sehr geringen Grünflächenanteils, sind im Plangebiet keine naturnahen bzw. ursprünglichen Biotope vorhanden.

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich nur ausgesprochen kleinflächig (s. Grünbestandsplan):

- Einzelbäume

Kugelrobinie auf Flst. 69/5 und stark zurückgeschnittener Walnussbaum auf Flst. 85/8¹.

¹ ob außer dem Baum weitere Grünflächen auf dem Flurstück vorhanden sind, ist nicht bekannt, da ein Betreten oder Einsehen nicht möglich war.

- Hecken, Sträucher

Kleine Ligusterhecke auf Flst. 69/5, junge Buxbaumhecke am Nordrand des Sparkassenparkplatzes, kleiner Wacholder und auf den Stock gesetzter Holunder auf Flst. 83/1.

- Ziergehölze und Rasen

Junge Beete mit Lavendel, Rosen, Kiefernbusch und Einzelbaum auf dem Sparkassenparkplatz. Rasengittersteine des Sparkassenparkplatzes und schmaler randlicher Rasenstreifen.

- Gehölzfläche

Dichte Gehölzfläche mit hohem Nadelgehölzanteil auf Flst. 70/1 (v.a. Wacholder, Fichten, Holunder, Kirsche). Gehölze ohne Pflege und z.T. abgängig.

- Ruderalvegetation

Junge, niedrige und lückige Ruderalvegetation auf Flst. 83/1, 69/3 und am Rand des Sparkassenparkplatzes.

Im Ganzen handelt es sich bei den Vegetationsbeständen um anthropogen stark beeinflusste Grünflächen mit entsprechendem Anteil an nicht heimischen Ziergehölzen und einem an der Nutzung (Ästhetik) orientierten Pflanzeninventar. Seltene oder gar geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden. Als Einzelfunde sind sie zwar nicht völlig auszuschließen aber aufgrund der Nutzung und der innerstädtische Lage ist das Plangebiet nicht als ein für seltene und sensible heimische Pflanzenarten geeigneter Lebensraum anzusehen. Die Vielfalt an heimischen Wildpflanzenarten ist aufgrund der Nutzung und der innerstädtische Lage insgesamt im Plangebiet sehr gering.

Tiere

Bei der Tierwelt sind die Artenvielfalt und die Zahl anzutreffender heimischer Arten aufgrund der derzeitigen Nutzung und der innerstädtischen Lage im Plangebiet vergleichsweise sehr gering. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand, der umgebenden Verkehrsflächen, der intensiven Bebauung und Nutzung bei gleichzeitig geringer Größe, nicht als geeigneter Lebensraum für sensible und störanfällige Arten geeignet.

Hinweise auf von besonders oder streng geschützten Arten liegen für das Plangebiet nicht vor.

In den Vegetationsbeständen wurden keine Brutvogelarten angetroffen. Vogelbruten z.B. von Gebäudebrütern sind zwar nicht völlig auszuschließen aber aufgrund der Vegetationsstrukturen, der Nutzung und der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet nicht als geeigneter Lebensraum für bestandsgefährdete Vogelarten der Roten Liste anzusehen.

Künstlich angelegte Gartenteiche mit Amphibienarten oder Fledermaus-Quartiersbäume sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Natürliche Oberböden sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden, der bestehende Versiegelungsgrad beträgt ca. 90 %.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie ergeben sich Hinweise auf 5 Altstandorte (s. Ziffer 10 im Teil I der Begründung).

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist davon auszugehen, dass bislang keine nennenswerte Grundwasserneubildung im Planungsgebiet erfolgt.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und im vorgeschlagenen Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Bensheim.

Die bebauten Flächen sind an die Kanalisation angeschlossen.

Schutzgüter Klima und Luft

Der Raum Heppenheim gehört dem südwestdeutschen Klimabezirk an (Untereinheit Nördliches Oberrheintiefland), welcher sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Klimatische Probleme ergeben sich in der Oberrheinebene durch die tief eingeschnittene Lage gegenüber den Randgebirgen. Dadurch kommt es nur zu einem relativ schwachen Luftaustausch über Höhenwindssysteme und zu einem erhöhten Auftreten von Schwüle- und Inversionswetterlagen. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innerortslagen, wie sie im Umfeld des Planungsgebiets gegeben sind, sind als kleinklimatische Defizitbereiche zu betrachten.

Kleinklimatisch gehört das Plangebiet zum Siedlungsbereich mit einer vom Versiegelungs- und Bebauungsgrad abhängigen Überwärmung bzw. geringeren nächtlichen Abkühlung (städtische Wärmeinsel).

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heppenheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich, zumal durch die Planung angesichts der Art der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft / Siedlungsbild

Die Bebauung im Plangebiet ist im Bestand teilweise über 100 Jahre alt. Im Laufe der Jahre wurden die vorhandenen Gebäude durch Aufstockungen und Anbauten erweitert, instandgesetzt oder umgebaut. Eine klare städtebauliche Struktur, was die Bauweise anbelangt, ist nicht erkennbar. Vorhanden ist eine einseitige bzw. zweiseitige Grenzbebauung.

Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes ergeben durch die ungeordnete Bebauung (Aufstockungen, Anbauten, Überdachungen, unterschiedliche Höhenentwicklungen). Besonders unschön wirkt das leerstehende Anwesen Wilhelmstraße 49 mit seinen unverputzten Abbruchwänden an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es keine Kulturgüter nach § 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Zu beachten ist jedoch der Umgebungsschutz zum Kulturdenkmal „Werlestraße 16“.

Als im Rahmen einer Umweltprüfung zu beachtende nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter gelten im allgemeinen öffentliche Grünanlagen mit großer sozialer Bedeutung und Erholungsfunktion wie Friedhöfe, Parks, Kleingartenanlagen sowie Sport- und Freizeitflächen. Flächen dieser Bedeutung sind nicht vorhanden.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Im Rahmen der sog. Nullvariante wird die Entwicklung des Plangebietes bei Unterbleiben des Vorhabens betrachtet, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage auf Grund der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen ergibt.

Der zu beplanende Bereich würde weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet ein hohes Potenzial an aktuellen bzw. künftigen Möglichkeiten für bauliche Veränderungen besteht. Diese werden durch die vorhandene Baussubstanz, durch Generationenwechsel und/oder den geänderten Ansprüchen an vorhandene Gebäude und ihre Nutzungen vorgegeben. Die vorhandenen Nutzungen können zukünftig gleich bleiben, aus Altersgründen aufgegeben werden oder aufgrund der fehlenden Erweiterungsflächen in andere Bereiche expandieren. Bauliche Veränderungen sind durch Neubauten, Abbruch, Umbau, Leerstand und Verfall zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es im Plangebiet selbst zu keinen nennenswerten Veränderungen der ökologischen Funktionen kommen.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit sind keine nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die vorhandene sehr geringe Bedeutung des Plangebietes für Tiere und Pflanzen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen und deren Bepflanzung mit Bäumen sowie durch die Vorschriften zur Flachdach- und Fassadenbegrünung leicht verbessert.

Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Der Bebauungsplan ist dahingehend zu überprüfen, ob durch die Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzungen gegen einen der drei Verbotstatbestände des § 42 BnatSchG verstoßen wird:

1. Werden die Lebensstätten einer besonders geschützten Art beschädigt oder vernichtet, so dass die Funktion der Lebensstätten nicht mehr aufrechterhalten werden kann? (Prüfung des Verbotstatbestandes). Mit Lebensstätten sind in diesem Zusammenhang die Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) und Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten), nicht die Nahrungs- und Jagdbereiche gemeint. Die Verwirklichung des Verbotstatbestandes tritt dann ein, wenn die Beseitigung dieser Lebensstätten die lokale Population einer geschützten Art wesentlich beeinträchtigen kann.
2. Wird eine besonders geschützte Art absichtlich getötet? Dabei kommt es nicht auf ein einzelnes Exemplar sondern auf die Wirkung auf den lokalen Bestand der Art an.
3. Sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeit gegeben, die zur Beunruhigung streng geschützter Arten führen? Eine erhebliche Auswirkung ist gegeben, wenn durch die Störung der Bestand einer Art – bezogen auf die lokale Population – nachteilig beeinflusst wird.

Die Prüfung der drei Verbotstatbestände hat den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art zum Maßstab, nicht Einzelexemplare².

Nachweise von besonders oder streng geschützten Arten liegen im Plangebiet nicht vor. In den Vegetationsbeständen und an den Gebäuden wurden keine Brutvogelarten angetroffen. Künstlich angelegte Gartenteiche mit Amphibienarten oder Fledermaus-Quartiersbäume sind nicht vorhanden.

Vorkommen besonders geschützter Arten sind jedoch nicht auszuschließen, z.B. Vogelarten (alle wildlebenden Vogelarten gelten durch EU-Richtlinie als besonders geschützt, einschließlich Amsel, Kohlmeise etc.). Bei diesen ist jedoch davon auszugehen, dass sie stabile lokale Bestände aufweisen. Der mögliche vorhabensbedingte Verlust von Individuen und/oder Lebensstätten dieser Arten führt deshalb nicht zu einer Beeinträchtigung oder erheblichen Schwächung der lokalen Populationen dieser Arten.

² Nur im Extremfall ist bei einigen besonders seltenen oder empfindlichen Arten auch der Schutz einzelner Individuen oder Reproduktionsstätten für die lokale Überlebensfähigkeit und damit den günstigen Erhaltungszustand zwingend. Insgesamt herrscht jedoch Rechtsunsicherheit, ob die Verbotstatbestände populations- oder individuenbezogen auszulegen sind.

Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzung führt nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 BnatSchG.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Da der bisher zulässige Versiegelungsgrad reduziert wird und bereits eine hohe Vorbelastung besteht, bleibt die Planung ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden. Vielmehr wird eine bestehende Belastungssituation gemindert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der bisherige Versiegelungsgrad wird reduziert, wodurch die Planung ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser bleibt. Vielmehr wird eine bestehende Belastungssituation gemindert.

Nachteilige Auswirkungen auf das vorgeschlagene Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Bensheim sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Da keine Vegetationsflächen verloren gehen, kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima. Aufgrund der Baumpflanzgebote ergibt sich eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

Eine Verschlechterung der Schadstoffsituation ist nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut Siedlungsbild

Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Situation verbessert, indem eine städtebauliche Ordnung geschaffen wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Durch die vorbelastete Lage des Plangebietes ist das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Schutzgütern bereits heute schon stark vorbelastet bzw. gestört. Zusätzliche gravierende Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen durch die Planung sind daher insbesondere angesichts der geringen Gebietsgröße und des geringen Umfangs nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) sind durch das Vorhaben keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Zumindest können solche mit den herkömmlichen Erfassungsmitteln nicht erfasst werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich haben folgende Punkte in der Planung Berücksichtigung gefunden:

- 1. Festsetzung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen**
- 2. Entkernung im rückwärtigen Grundstücksbereich des Plangebietes**
- 3. Baumpflanzgebote**
- 4. Vorschriften zur Flachdachbegrünung**
- 5. Vorschriften zur Fassadenbegrünung**
- 6. Vorgaben zur Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen**

Werden Böden im Bereich der genannten 5 Altstandorte mobilisiert oder verändert, sind entsprechende Untersuchungen vorzusehen.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich nach § 1a Abs. § BauGB ist aufgrund der zulässigen Baurechte (Lage im Innenbereich) nicht erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Planbereich eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Alternativen zum Standort oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

2.5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Prüfung zeigt, dass Umweltbelange durch das Vorhaben nicht oder nicht erheblich betroffen sind. Teilweise werden im Vergleich zu den bisher zulässigen Baurechten Verbesserungen erreicht.

Nachstehend werden die Ergebnisse der geprüften Umweltauswirkungen zusammenfassend dargestellt.

Umweltbelang	Umweltauswirkung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7	
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nicht erheblich
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	nicht betroffen / relevant
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nicht erheblich
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen / relevant
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	nicht erheblich
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien	nicht betroffen / relevant
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	nicht betroffen / relevant
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind	nicht betroffen / relevant
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)	nicht erheblich
§ 1a	
– Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1	wurde beachtet
– Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2	nicht betroffen / relevant
– Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3	wurde beachtet bzw. nicht relevant
– Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4	nicht betroffen / relevant

Tab. 1 Ergebnisdarstellung der geprüften Umweltbelange

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und evtl. Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB.

Beachtet wurden die umweltrelevanten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Es ergaben sich keine besonderen Anforderungen an die zu prüfenden Umweltbelange und ihre Intensität. Die Notwendigkeit besonderer Fachuntersuchungen bzw. –gutachten ist nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Die Datenlage war ausreichend.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet ist in Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft eine Überwachung, die über die bestehenden Kontrollmöglichkeiten des Bauordnungsrechts hinausgeht, nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren überprüft. Nach Realisierung wird kontrolliert, ob die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen sowie zur Flach- und Fassadenbegrünung beachtet wurden.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Planbereich eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und wird als Mischgebiet genutzt. Die vorhandene Bebauung und Versiegelung beträgt ca. 90 %.

Die Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen zeigt, dass Umweltbelange durch das Vorhaben nicht oder nicht erheblich betroffen sind.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, da bestehende und damit bereits zulässige Baurechte überplant werden.

Teilweise werden im Vergleich zu den bisher zulässigen Baurechten nach § 34 BauGB Verbesserungen erreicht, indem eine Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen und deren Bepflanzung mit Bäumen sowie Vorschriften zur Flachdach- und Fassadenbegrünung erfolgen.

Herbert
Bürgermeister

006-31-11-3003-004-118-00_T

Anlage

1 Grünbestandsplan M. 1:200

KREISSTADT

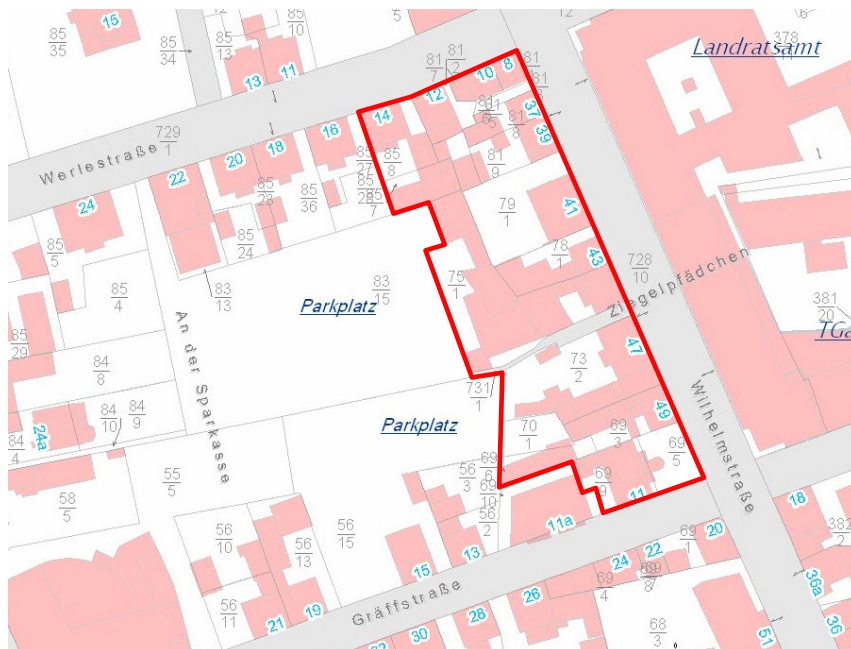
HEPPENHEIM



Bebauungsplan für den Bereich

»Westlich der Wilhelmstraße zwischen Werle- und Gräffstraße«

Begründung, Teil II: Umweltbericht



STAND: 27. Juni 2007

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Bebauungsplanes	3
1.2	Umweltschutzziele	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	5
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	8
2.2.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")	8
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	8
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	10
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
2.5	Ergebnis der Umweltprüfung.....	11
3	Zusätzliche Angaben	12
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und evtl. Probleme bei der Erstellung der Angaben.....	12
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	12
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12

Tabellen

Tab. 1	Ergebnisdarstellung der geprüften Umweltbelange	11
--------	---	----

Pläne

Plan 1	Grünbestandsplan	(M 1:200)
--------	------------------	-----------

1 Einleitung

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr.7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Für den Umweltbericht ist die Anlage des BauGB zu § 2 Absatz 4 und zu § 2a BauGB anzuwenden. In ihr sind die Anforderungen an den Inhalt der Umweltprüfung und an den Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorhandene Bebauung überplant und im Planbereich eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Einzelheiten und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dem Teil I der Begründung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt in einem dicht bebauten Bereich und wird als Mischgebiet genutzt. In einem Lageplan der Stadt Heppenheim von 1899 ist die Bebauung bereits überwiegend als Bestand dargestellt.

Die überplante Fläche beträgt 3.891 m² (ca. 0,39 ha).

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzung	Bestand		derzeit zulässig nach § 34 BauGB		zukünftig zulässig nach Bebauungsplan	
Bau-/ Verkehrsfläche	3.507 qm	90 %	3.891 qm	100 %	2.791 qm	72 %
Freibereich / Dachbegrünung					782 qm	20 %
Grünfläche	384 qm	10 %			318 qm	8 %

1.2 Umweltschutzziele

In den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind folgende maßgebliche umweltrelevanten Zielvorgaben festgelegt, die auch als Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung (s. Kap. 2) herangezogen werden:

Fachgesetze

- die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz,

- die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind,
- der besondere Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG). Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von besonders geschützten Tierarten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) dürfen nicht zerstört werden oder die Arten dort erheblich beeinträchtigt werden (bei streng geschützten Arten zählt hierzu bereits das Aufsuchen). Die Jagdreviere, die eine beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen.
- die immissionsschutzrechtlichen Regelungen und technische Normen, die den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vorgeben.

Fachpläne

Für das Plangebiet relevante formelle und informelle Fachplanungen und die dort festgelegten Ziele, einschließlich der, die für den Umweltschutz von Bedeutung sind, sind im Teil I dieser Begründung behandelt. Dazu zählen:

- Regionalplan Südhessen
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Altlasten

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im vorgeschlagenen Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Bensheim.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da sich die vorhandene Situation nicht wesentlich verändern wird. Eine Abwasserentsorgung ist vorhanden. Beeinträchtigungen durch ungeordnete Abfallentsorgung oder entstehende Sonderabfallarten sind nicht zu erwarten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Von der neuen Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 23b) zum Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie wird kein Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch den Bauherren bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die beabsichtigte bauliche Verdichtung und Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität.

Die Lärm- und Abgassituation im Umfeld des Vorhabens wird maßgeblich von den Kfz-Emissionen auf dem umliegenden Straßennetz und kleineren Handwerksbetrieben bestimmt, die eine Grundbelastung bzw. Vorbelastung verursachen.

Die Art der baulichen Nutzung stellt sich als Gemengelage dar. Vorhanden sind Läden, kleinere Handwerksbetriebe, Gaststätte, Versicherung, Friseursalon und Wohnen.

Die Gebäude entlang der Werlestraße, Wilhelmstraße und Gräffstraße besitzen noch eine innenstadtrelevante Qualität.

Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen sind nicht vorhanden.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des sehr geringen Grünflächenanteils, sind im Plangebiet keine naturnahen bzw. ursprünglichen Biotope vorhanden. Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Vegetationsbestände finden sich nur ausgesprochen kleinflächig (s. Grünbestandsplan):

- Einzelbäume
Kugelrobinie auf Flst. 69/5 und stark zurückgeschnittener Walnussbaum auf Flst. 85/8¹.
- Hecken, Sträucher
Kleine Ligusterhecke auf Flst. 69/5, junge Buxbaumhecke am Nordrand des Sparkassenparkplatz, kleiner Wacholder und auf den Stock gesetzter Holunder auf Flst. 83/1.
- Ziergehölze und Rasen
Junge Beete mit Lavendel, Rosen, Kiefernbusch und Einzelbaum auf dem Sparkassenparkplatz. Rasengittersteine des Sparkassenparkplatzes und schmaler randlicher Rasenstreifen.
- Gehölzfläche
Dichte Gehölzfläche mit hohem Nadelgehölzanteil auf Flst. 70/1 (v.a. Wacholder, Fichten, Holunder, Kirsche). Gehölze ohne Pflege und z.T. abgängig.
- Ruderalvegetation
Junge, niedrige und lückige Ruderalvegetation auf Flst. 83/1, 69/3 und am Rand des Sparkassenparkplatzes.

¹ ob außer dem Baum weitere Grünflächen auf dem Flurstück vorhanden sind, ist nicht bekannt, da ein Betreten oder Einsehen nicht möglich war.

Im Ganzen handelt es sich bei den Vegetationsbeständen um anthropogen stark beeinflusste Grünflächen mit entsprechendem Anteil an nicht heimischen Ziergehölzen und einem an der Nutzung (Ästhetik) orientierten Pflanzeninventar. Seltene oder gar geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden. Als Einzelfunde sind sie zwar nicht völlig auszuschließen aber aufgrund der Nutzung und der innerstädtische Lage ist das Plangebiet nicht als ein für seltene und sensible heimische Pflanzenarten geeigneter Lebensraum anzusehen. Die Vielfalt an heimischen Wildpflanzenarten ist aufgrund der Nutzung und der innerstädtische Lage insgesamt im Plangebiet sehr gering.

Tiere

Bei der Tierwelt sind die Artenvielfalt und die Zahl anzutreffender heimischer Arten aufgrund der derzeitigen Nutzung und der innerstädtischen Lage im Plangebiet vergleichsweise sehr gering. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand, der umgebenden Verkehrsflächen, der intensiven Bebauung und Nutzung bei gleichzeitig geringer Größe, nicht als geeigneter Lebensraum für sensible und störanfällige Arten geeignet.

Hinweise auf von besonders oder streng geschützten Arten liegen für das Plangebiet nicht vor.

In den Vegetationsbeständen wurden keine Brutvogelarten angetroffen. Vogelbruten z.B. von Gebäudebrütern sind zwar nicht völlig auszuschließen aber aufgrund der Vegetationsstrukturen, der Nutzung und der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet nicht als geeigneter Lebensraum für bestandsgefährdete Vogelarten der Roten Liste anzusehen.

Künstlich angelegte Gartenteiche mit Amphibienarten oder Fledermaus-Quartiersbäume sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Natürliche Oberböden sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden, der bestehende Versiegelungsgrad beträgt ca. 90 %.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie ergeben sich Hinweise auf 5 Altstandorte (s. Ziffer 10 im Teil I der Begründung).

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist davon auszugehen, dass bislang keine nennenswerte Grundwasserneubildung im Planungsgebiet erfolgt.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und im vorgeschlagenen Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Bensheim.

Die bebauten Flächen sind an die Kanalisation angeschlossen.

Schutzgüter Klima und Luft

Der Raum Heppenheim gehört dem südwestdeutschen Klimabezirk an (Untereinheit Nördliches Oberrheintiefland), welcher sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Klimatische Probleme ergeben sich in der Oberrheinebene durch die tief eingeschnittene Lage gegenüber den Randgebirgen. Dadurch kommt es nur zu einem relativ schwachen Luftaustausch über Höhenwindssysteme und zu einem erhöhten Auftreten von Schwüle- und Inversionswetterlagen. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innerortslagen, wie sie im Umfeld des Planungsgebiets gegeben sind, sind als kleinklimatische Defizitbereiche zu betrachten.

Kleinklimatisch gehört das Plangebiet zum Siedlungsbereich mit einer vom Versiegelungs- und Bebauungsgrad abhängigen Überwärmung bzw. geringeren nächtlichen Abkühlung (städtische Wärmeinsel).

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Heppenheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich, zumal durch die Planung angesichts der Art der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft / Siedlungsbild

Die Bebauung im Plangebiet ist im Bestand teilweise über 100 Jahre alt. Im Laufe der Jahre wurden die vorhandenen Gebäude durch Aufstockungen und Anbauten erweitert, instandgesetzt oder umgebaut. Eine klare städtebauliche Struktur, was die Bauweise anbelangt, ist nicht erkennbar. Vorhanden ist eine einseitige bzw. zweiseitige Grenzbebauung.

Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes ergeben durch die ungeordnete Bebauung (Aufstockungen, Anbauten, Überdachungen, unterschiedliche Höhenentwicklung). Besonders unschön wirkt das leerstehende Anwesen Wilhelmstraße 49 mit seinen unverputzten Abbruchwänden an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es keine Kulturgüter nach § 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Zu beachten ist jedoch der Umgebungsschutz zum Kulturdenkmal "Werlestraße 16".

Als im Rahmen einer Umweltprüfung zu beachtende nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter gelten im allgemeinen öffentliche Grünanlagen mit großer sozialer Bedeutung und Erholungsfunktion wie Friedhöfe, Parks, Kleingartenanlagen sowie Sport- und Freizeitflächen. Flächen dieser Bedeutung sind nicht vorhanden.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Im Rahmen der sog. Nullvariante wird die Entwicklung des Plangebietes bei Unterbleiben des Vorhabens betrachtet, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage auf Grund der zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen ergibt.

Der zu beplanende Bereich würde weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet ein hohes Potenzial an aktuellen bzw. künftigen Möglichkeiten für bauliche Veränderungen besteht. Diese werden durch die vorhandene Bausubstanz, durch Generationenwechsel und/oder den geänderten Ansprüchen an vorhandene Gebäude und ihre Nutzungen vorgegeben. Die vorhandenen Nutzungen können zukünftig gleich bleiben, aus Altersgründen aufgegeben oder aufgrund der fehlenden Erweiterungsflächen in andere Bereiche expandieren. Bauliche Veränderungen sind durch Neubauten, Abbruch, Umbau, Leerstand und Verfall zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es im Plangebiet selbst zu keinen nennenswerten Veränderungen der ökologischen Funktionen kommen.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit sind keine nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die vorhandene sehr geringe Bedeutung des Plangebietes für Tiere und Pflanzen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans aufgrund der Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen und deren Bepflanzung mit Bäumen sowie durch die Vorschriften zur Flachdach- und Fassadenbegrünung leicht verbessert.

Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Der Bebauungsplan ist dahingehend zu überprüfen, ob durch die Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzungen gegen einen der drei Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG verstoßen wird:

1. Werden die Lebensstätten einer besonders geschützten Art beschädigt oder vernichtet, so dass die Funktion der Lebensstätten nicht mehr aufrechterhalten werden kann? (Prüfung des Verbotstatbestandes). Mit Lebensstätten sind in diesem Zusammenhang die Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) und Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtstätten), nicht die Nahrungs- und Jagdbereiche gemeint. Die Verwirklichung des Verbotstatbestandes tritt dann ein, wenn die Beseitigung dieser Lebensstätten die lokale Population einer geschützten Art wesentlich beeinträchtigen kann.
2. Wird eine besonders geschützte Art absichtlich getötet? Dabei kommt es nicht auf ein einzelnes Exemplar sondern auf die Wirkung auf den lokalen Bestand der Art an.
3. Sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeit gegeben, die zur Beunruhigung streng geschützter Arten führen? Eine erhebliche Auswirkung ist gegeben, wenn durch die Störung der Bestand einer Art – bezogen auf die lokale Population - nachteilig beeinflusst wird.

Die Prüfung der drei Verbotstatbestände hat den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art zum Maßstab, nicht Einzelexemplare².

Nachweise von besonders oder streng geschützten Arten liegen im Plangebiet nicht vor. In den Vegetationsbeständen und an den Gebäuden wurden keine Brutvogelarten angetroffen. Künstlich angelegte Gartenteiche mit Amphibienarten oder Fledermaus-Quartiersbäume sind nicht vorhanden.

Vorkommen besonders geschützten Arten sind jedoch nicht auszuschließen, z.B. Vogelarten (alle wildlebenden Vogelarten gelten durch EU-Richtlinie als besonders geschützt, einschließlich Amsel, Kohlmeise etc.). Bei diesen ist jedoch davon auszugehen, dass sie stabile lokale Bestände aufweisen. Der mögliche vorhabensbedingte Verlust von Individuen und/oder Lebensstätten dieser Arten führt deshalb nicht zu einer Beeinträchtigung oder erheblichen Schwächung der lokalen Populationen dieser Arten.

Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzung führt nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Da der bisher zulässige Versiegelungsgrad reduziert wird und bereits eine hohe Vorbelastung besteht, bleibt die Planung ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden. Vielmehr wird eine bestehende Belastungssituation gemindert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der bisherige Versiegelungsgrad wird reduziert, wodurch die Planung ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser bleibt. Vielmehr wird eine bestehende Belastungssituation gemindert.

² Nur im Extremfall ist bei einigen besonders seltenen oder empfindlichen Arten auch der Schutz einzelner Individuen oder Reproduktionsstätten für die lokale Überlebensfähigkeit und damit den günstigen Erhaltungszustand zwingend. Insgesamt herrscht jedoch Rechtsunsicherheit, ob die Verbotstatbestände populations- oder individuenbezogen auszulegen sind.

Nachteilige Auswirkungen auf das vorgeschlagene Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B der Stadt Bensheim sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Da keine Vegetationsflächen verloren gehen, kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima. Aufgrund der Baumpflanzgebote ergibt sich eine Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

Eine Verschlechterung der Schadstoffsituation ist nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut Siedlungsbild

Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Situation verbessert, indem eine städtebauliche Ordnung geschaffen wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Durch die vorbelastete Lage des Plangebietes ist das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Schutzgütern bereits heute schon stark vorbelastet bzw. gestört. Zusätzliche gravierende Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen durch die Planung sind daher insbesondere angesichts der geringen Gebietsgröße und des geringen Umfangs nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethoden (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) sind durch das Vorhaben keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Zumindest können solche mit den herkömmlichen Erfassungsmitteln nicht erfasst werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich haben folgende Punkte in der Planung Berücksichtigung gefunden.

1. Festsetzung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
2. Entkernung im rückwärtigen Grundstücksbereich des Plangebietes
3. Baumpflanzgebote
4. Vorschriften zur Flachdachbegrünung
5. Vorschriften zur Fassadenbegrünung
6. Vorgaben zur Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen

Werden Böden im Bereich der genannten 5 Altstandorte mobilisiert oder verändert, sind entsprechende Untersuchungen vorzusehen.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund der zulässigen Baurechte (Lage im Innenbereich) nicht erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Planbereich eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Alternativen zum Standort oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

2.5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Prüfung zeigt, dass Umweltbelange durch das Vorhaben nicht oder nicht erheblich betroffen sind. Teilweise werden im Vergleich zu den bisher zulässigen Baurechten Verbesserungen erreicht.

Nachstehend werden die Ergebnisse der geprüften Umweltauswirkungen zusammenfassend dargestellt.

Umweltbelang	Umweltauswirkung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7	
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nicht erheblich
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	nicht betroffen / relevant
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nicht erheblich
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen / relevant
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	nicht erheblich
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien	nicht betroffen / relevant
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	nicht betroffen / relevant
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind	nicht betroffen / relevant
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)	nicht erheblich
§ 1a	
– Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1	wurde beachtet
– Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2	nicht betroffen / relevant
– Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3	wurde beachtet bzw. nicht relevant
– Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4	nicht betroffen / relevant

Tab. 1 Ergebnisdarstellung der geprüften Umweltbelange

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und evtl. Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB.

Beachtet wurden die umweltrelevanten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Es ergaben sich keine besonderen Anforderungen an die zu prüfenden Umweltbelange und ihre Intensität. Die Notwendigkeit besonderer Fachuntersuchungen bzw. –gutachten ist nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Die Datengrundlage war ausreichend.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet ist in Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft eine Überwachung, die über die bestehenden Kontrollmöglichkeiten des Bauordnungsrechts hinausgeht, nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren überprüft. Nach Realisierung wird kontrolliert, ob die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen sowie zur Flach- und Fassadenbegrünung beachtet wurden.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Planbereich eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und wird als Mischgebiet genutzt. Die vorhandene Bebauung und Versiegelung beträgt ca. 90 %.

Die Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen zeigt, dass Umweltbelange durch das Vorhaben nicht oder nicht erheblich betroffen sind.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, da bestehende und damit bereits zulässige Baurechte überplant werden.

Teilweise werden im Vergleich zu den bisher zulässigen Baurechten nach § 34 BauGB Verbesserungen erreicht, indem eine Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen und deren Bepflanzung mit Bäumen sowie Vorschriften zur Flachdach- und Fassadenbegrünung erfolgen.

Plan 1 Grünbestandsplan (M 1:200 im Original)

