

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Südlich Friedrichstraße“ in Heppenheim

(Stand: März 2015)

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 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

1.1.1. MK 1, 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 ab dem 1. Obergeschoss

§ 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 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

1.1.2. MK 4 und MK 5

(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

§ 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 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

siehe Nutzungsschablone

2. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. der BauNVO

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

Die Bauweise wird für die einzelnen Gebiete wie folgt festgesetzt:

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

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

MK 3 = g = geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

MK 4 = a = abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Die Besonderheiten des Bestandes und des Baugebietes erfordern die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese wird im Gebiet MK 4 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

MK 5 = a = abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Die Besonderheiten des Bestandes und des Baugebietes erfordern die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese wird im Gebiet MK 5 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

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

2.2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der Bauweise gemäß § 22 BauNVO bestimmt.

2.2.2. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baulinien oder Baugrenzen durch Überdachungen von Eingängen und Schaufenstern um maximal 1,0 m zugelassen werden, wenn diese auf die entsprechenden zugeordneten Türbreiten angepasst sind und diese um maximal die Hälfte der entsprechenden Breite überschreiten.

2.2.3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

hier: öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.

4. Versorgungsflächen, § 9 (1) Nr. 12 BauGB

hier: Vorhandene Trafostation

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1. Maßnahmen zum Artenschutz, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1.1. Für die Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zu verwenden.

5.1.2. Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und Gebäudeöffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Alternativ ist folgendes Vorgehen zulässig: Im obersten Bereich der Gebäudeteile, die über Quartierpotenziale verfügen, ist ein aufgerolltes, feinmaschiges (Maschenweite maximal 1 cm) Kunststoffnetz zu befestigen (beispielsweise Vogelschutznetze für den Gartenbedarf). Frühestens ab 24:00 Uhr, spätestens um 02:00 Uhr ist dieses Netz an der Fassade nach unten zu ziehen und unmittelbar am unteren Wandbereich zu verankern. Hierbei muss das Netz dicht am Mauerwerk anliegen, um ein „Hinterfliegen“ zu verhindern. Zur Gewährleistung einer fachgerechten Ausführung ist eine entsprechende Einweisung der Ausführenden durch eine fachlich geeignete Person notwendig. Der Abriss hat dann unmittelbar am nächsten Tag zu erfolgen. Funktional gleichwertige Methoden zur Funktionalitätsstörung von Quartierpotenzialen sind in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person möglich. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in allen Fällen ein Ergebnisbericht zu übergeben.

5.1.3. Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger

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

Dachbegrünung: Flachdächer sind extensiv mit Trockenrasengesellschaften zu begrünen.

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

siehe Nutzungsschablone

Eingeschossige Gebäude sind als Satteldach oder als begrüntes Flachdach auszubilden. Quer zur Hauptfirstrichtung gestellte Giebel sind zulässig.

1.2. Dacheindeckung

Satteldächer und Walmdächer sind mit kleinformatigem Dachmaterial in roter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Als Ausnahme können bei Dachgauben auch andere Materialien zugelassen werden, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

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 Dachgrenze müssen Dachgauben einen Abstand von 1,25 m einhalten.

Im Kerngebiet 3 sind nur Schleppgauben bis zu einer Einzelbreite von 2,5 m zulässig.

Dachterrassen sind bis zu einer Einzelgröße von 20 m² zulässig.

1.4. Firstrichtung

Ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Firstrichtung angegeben, so ist diese verbindlich. Sie gilt nicht für Dachgauben, Risalite und Zwerchhäuser.

1.5. Traufhöhen

Hauptgebäude siehe Nutzungsschablone

Bei eingeschossigen Gebäuden und Nebenanlagen maximal 4,0 m.

Der Bezugspunkt für die maximalen Traufhöhen in den Bereichen **MK 1, MK 2 und MK 3** ist die Straßen- bzw. Gehwegoberkante an der straßenseitigen Fassade in Gebäudemitte.

Der Bezugspunkt für die maximalen Traufhöhen in dem Bereich **MK 4** wird mit 106,00 m ü. NN festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die maximalen Traufhöhen in den Bereichen **MK 5** sowie in dem **rückwärtigen Bereich MK 3** wird mit 105.50 m ü. NN festgesetzt. Der „rückwärtige Bereich“ in MK 3 wird als die im Bebauungsplan dargestellte unbebaute Grundstücksfläche definiert.

1.6. Fassaden

Es sind nur verputzte Fassaden zulässig. Ausgenommen hiervon sind Auflagen der Denkmalschutzbehörde.

1.7. Fenster

1.7.1. Fenster sind nur in stehenden Proportionen zulässig.

1.7.2. Fachwerkfassaden: Fenster und Türen sind in Holz auszuführen. Die Fenstergröße und die Fensterformate sind auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen.

1.7.3. Glasbausteine sind unzulässig.

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 sind nur bis zu der Fensterbrüstung des 1.OG. zulässig. Die Ausladung der Werbeanlagen darf 0,30 m nicht überschreiten.
- 2.3. 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.
- 2.4. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift oder von hinten beleuchtete Anlagen sind unzulässig.

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. Ist dies nicht vermeidbar, sind sie durch Einhausungen aus Mauerwerk, Stahl oder Holz abzuschirmen.
- 3.2. Einfriedigungen: Zu öffentlichen Flächen sind Mauern aus Natursteinen oder verputztem Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Holzflechtzäune, Drahtzäune und Stabgitterzäune sind hier unzulässig.

4. Anzahl der Stellplätze, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 4.1. Der im Rahmen von Bauvorlagen nachzuweisende Umfang von Stellplätzen und/oder Garagen bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim. Abweichend hiervon sind in den Gebieten MK 4 und MK 5 je Grundstück maximal ein ebenerdiger Stellplatz zulässig sowie Garagen auch innerhalb des Erdgeschosses, wobei die Zahl der Garagenzufahrten auf eine je Gebäude begrenzt wird. Garagenzufahrten sind durch Tore zu verschließen, die mit Ausnahme zum Ein- und Ausparken verschlossen zu halten sind. Die Fassadengestaltung im Bereich der Garage ist mit der Stadt abzustimmen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Abwehrender Brandschutz

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Die an die Feuerwehrezufahrt angrenzenden Bauteile sind feuerhemmend auszuführen. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnelleren Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastro-

phenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO).

Im Rahmen der öffentlichen Erschließung wird nur der Grundschutz gewährleistet. Eventuell darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist mit den Bauvorlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

2. Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen 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 von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Telekommunikationslinien

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.

4. Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen im Bereich von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) oder Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, nur unter dem Vorbehalt der ausdrücklichen Erteilung der zwingend erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig sind.

6. Artenschutz

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Sofern die artenschutzrechtlich relevanten Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt, deren Lebensstätten zerstört oder einzelne Individuen getötet werden, besteht die Möglichkeit eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote. Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer „ökologischen Baubegleitung“ beauftragt werden. Diese sollte bereits im Vorfeld und auch während der Durchführung der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen die Örtlichkeit hinsichtlich des Vorkommens relevanter Tierarten prüfen und ggf. konfliktfreie Zeiträume oder auch andere notwendige Maßnahmen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote festlegen.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Veränderungen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z.B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen, die auch für Fragen zur Verfügung steht. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeldvorschriften (§ 69 BNatSchG) bzw. Strafvorschriften (§ 71a BNatSchG).

7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die „Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt Heppenheim“ (in Kraft getreten am 01.10.2002), welche auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt und entsprechend zu beachten ist, wird hingewiesen.

8. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist, wenn im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte.

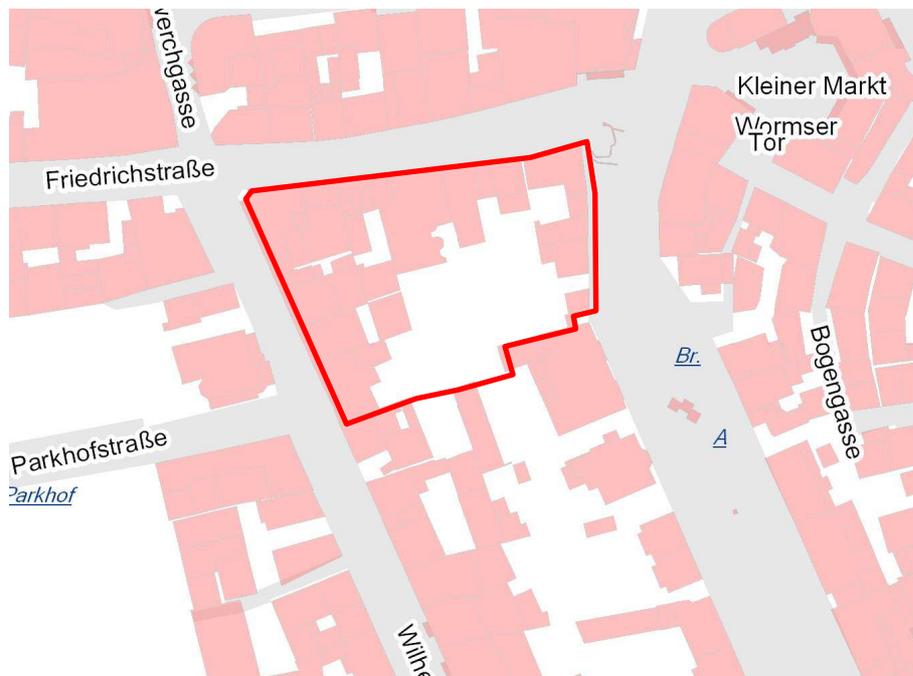


KREISSTADT

HEPPENHEIM

Bebauungsplan für den Bereich
» Südlich Friedrichstraße «

Begründung, Teil I: Städtebauliche Begründung



STAND: März 2015

I. Städtebauliche Begründung	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Geltungsbereich und Größe.....	3
3. Ziel und Zweck der Planung	4
4. Planerische Leitmotive.....	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
5. Übergeordnete Planungsvorgaben	11
6. Denkmalschutz	12
7. Straßenmäßige Erschließung	12
8. Stellplätze und Garagen	13
9. Ver- und Entsorgung.....	14
10. Brandschutz	14
11. Bodenneuordnung	15
12. Bodenschutz.....	16
12.1 Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten	16
12.2 Vorsorgender Bodenschutz	17
13. Verfahrenswahl.....	17
II. Umweltbericht	20
1. Einleitung.....	20
1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes	20
1.2 Umweltschutzziele	20
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	22
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	25
2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	25
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
2.5 Ergebnis der Umweltprüfung	30
3. Zusätzliche Angaben	31
3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und evtl. Probleme bei der Erstellung der Angaben	31
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	31
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31

Pläne: Plan 1: Grünbestandsplan vom Januar 2009

I. Städtebauliche Begründung

=====

1. Anlass der Planung

Der Bereich südlich der Gebäude Friedrichstraße 6, 8 und 12 besteht aus Gärten und Hinterhöfen, deren Nutzung derzeit unbestimmt ist. Durch die Überplanung dieses Areals kann dieser Bereich an die Friedrichstraße und den Graben angebunden und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Chance einer solchen städtebaulichen Aufwertung und der damit verbundenen Anbindung an die Innenstadt wurde schon vor vielen Jahren erkannt. Die Stadtverordnetenversammlung hatte bereits am 30.10.1984 die Aufstellung eines Bebauungsplanes - basierend auf einem Planvorentwurf des Stadtbauamtes Heppenheim vom 18.10.1984 - für diesen Bereich beschlossen.

Die Planungen in diesem Quartier wurden im Jahr 2002 wieder aufgenommen und modifiziert. Der Magistrat favorisierte dabei eine Variante, die sich insbesondere durch eine offene Platzgestaltung von der Planung aus 1984 erheblich unterschied. Auf dieser aktualisierten Grundlage wurde am 06.12.2002 von der Stadtverordnetenversammlung ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aufgrund von Gesprächen mit den privaten Eigentümern der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke und den gegenüber 1984 geänderten Grundstücksverhältnissen wurden die Planinhalte in den Jahren 2003 - 2006 vertieft. Auf Grundlage der Ergebnisse der 2006 durchgeführten Behördenbeteiligung und Beteiligung der Bürger durch öffentliche Auslegung wurde 2009 die Planung weiter bearbeitet. In der nun vorliegenden Planung finden sich wesentliche Intentionen der privaten Grundstückseigentümer wieder, durch die eine möglichst zeitnahe Realisierung der städtischen Planungsabsicht erzielt werden soll. Die privaten Anregungen sind unter Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen vertretbar und führen zu einer städtebaulich positiven Gesamtkonzeption mit hoher Innentadtrelevanz.

2. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden durch die Anwesen Friedrichstraße 4, 6, 8, 10 - 12, 14, 16 und 18,
im Osten durch die Anwesen Graben 1 und 3 sowie
im Westen durch die Anwesen Wilhelmstraße 2, 4, 6 und 8.

Konkret handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Heppenheim, Flur 1, mit folgenden Flurstücksnummern:
350/4, 351/1, 351/2, 351/3, 352/2, 352/3, 353/3, 353/4, 355/4, 355/5, 359, 360, 361, 362/15, 362/16, 366/1, 367/1, 368/1, 368/2 und 369/3.

Die Fläche des Geltungsbereiches beläuft sich auf 3.782 m², d.h. ca. 0,38 ha.

Im Eigentum der Stadt Heppenheim befinden sich derzeit die Grundstücke Flur 1 Nr. 350/4, 352/3, 353/4 und 369/3 mit einer Gesamtfläche von 668 m², d.h. ca. 0,07 ha.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan regelt im Geltungsbereich die bauliche Nutzung entlang der Wilhelmstraße, Friedrichstraße und dem Graben durch die weitest gehende Festschreibung des Bestandes, der sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten gut in die umgebende Baustruktur einfügt. Insbesondere in der Nordostecke des Plangebiets sind hier neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch die Belange der Denkmalpflege aufgrund der dort befindlichen Kulturdenkmäler zu beachten, weshalb hier nur eine zweigeschossige Bebauung (entsprechend dem baulichen Bestand) zugelassen werden kann. Im rückwärtigen „Innenbereich“ des Plangebiets soll die bislang weitgehend ungenutzte Freifläche einer baulichen Nachverdichtung zugeführt werden. Zentrales Element des Bebauungsplanes ist hier ein öffentlicher Innenhof, der nach Norden und Osten durch Passagen an die Friedrichstraße und den Graben angebunden werden soll. Dieser Platzbereich schafft eine hochwertige innerstädtische Freifläche, die von einer zwei- und dreigeschossigen Neubebauung umschlossen sein wird. Durch den Platzbereich als städtebauliches Leitbild werden Möglichkeiten für hochwertige Gastronomienutzungen, ggf. auch in Verbindung mit bestehenden gastronomischen Angeboten innerhalb des Plangebiets, geschaffen. Insbesondere in den Obergeschossen soll Wohnraum geschaffen werden, wobei sich Wohnungen für Senioren aufgrund des für diese Personengruppe geringeren Stellplatzbedarfs und der zentralen Lage mit umgebender Infrastruktur in fußläufiger Entfernung anbieten würde. Dennoch ist auch die Zielgruppe der Senioren heute mobiler denn je und hat entsprechende Anforderungen gerade auch an das wohnungsnahes Stellplatzangebot, was im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollte. In der Erdgeschosslage sollten überwiegend öffentlich nutzbare Angebote wie Gastronomie, Handel, Dienstleistung, Arztpraxen, ggf. ambulante Pflegestation etc. realisiert werden, um zu einer Belebung und wirtschaftlichen Stärkung der angrenzenden Innenstadtbereiche beizutragen. Darüber hinaus ist in den Quartieren MK 4 und MK 5 auch im Erdgeschoss Wohnen denkbar.

Um das städtebaulich verträgliche Maß der Dichte für die Neubebauung um den Innenhof ermitteln zu können, wurden im Vorfeld durch die Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell mehrere Testentwürfe erarbeitet. Hierbei ist nicht nur aus stadtgestalterischer Sicht die Höhenentwicklung zur Platzbegrenzung des Innenhofes untersucht, sondern auch die Verträglichkeit zur bestehenden Blockrandbebauung des Gebietes geprüft worden. Der Bebauungsplan berücksichtigt das Ergebnis dieser Voruntersuchungen durch Festsetzung entsprechender Geschossigkeiten und Gebäudehöhen.

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 werden 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.

Das Plangebiet selbst und seine Umgebung zwischen Lehrstraße und Gräffstraße bzw. zwischen Ludwigstraße und Graben sind insgesamt als Kerngebiet festzustellen. Alle in diesem Bereich bislang bestehenden Bebauungspläne setzen auch folgerichtig ein entsprechendes Kerngebiet fest. Mit dem Landratsamt und der Stadtverwaltung sowie der Sparkasse und zahlreichen Handelsflächen sind typische Kerngebietsnutzungen vorhanden. Hierbei ist auffallend, dass zahlreiche Grundstücke vollständig oder nahezu vollständig bebaut sind. Ein entsprechend hohes Maß der baulichen Dichte ist nach § 17 BauNVO nur in Kerngebieten zulässig, was die Annahme stützt, dass auch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße die entsprechenden Bereiche der Innenstadt außerhalb der Bebauungsplangebiete im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren bislang als Kerngebiet beurteilt hat.

Die städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die Schaffung eines Kerngebiets mit entsprechenden Nutzungen. Das Gebiet ist nicht entsprechend der Geltungsbereichsgrenzen des hier vorliegenden Bebauungsplans isoliert zu sehen, sondern steht in einem größeren Kontext der Kernlage der Heppenheimer Innenstadt und bildet zusammen mit den angrenzenden Flächen ein zusammenhängendes Kerngebiet größeren Umfangs. Die im Rahmen der Festsetzungen und der Begründung in besonderer Weise thematisierte Wohnnutzung ist keinesfalls das vordergründige Planungsziel. Die Planung setzt sich vor allem in Bezug auf die bestehenden Nachverdichtungspotentiale im Gebietsinneren detailliert mit der Frage der Zulassung von Wohnungen auseinander. Von besonderem Gewicht sind im Plangebiet aber gerade auch die bestehenden Gebäude mit den dort vorhandenen Nutzungen.

Ein besonderes Konfliktpotenzial zwischen nach § 7 BauNVO in Kerngebieten zulässigem Gewerbe und Wohnen wird vorliegend nicht gesehen. Die Lage der Wohnungen in der Innenstadt hat erhebliche Vorteile gegenüber Wohnungen in den Randbereichen der Stadt oder den Ortsteilen (wie z.B. kurze Wege zu den Infrastruktureinrichtungen), aber auch gewisse Nachteile (wie z.B. einen geringeren Schutzanspruch gegenüber Geräuscheinwirkungen benachbarter Nutzungen). Die gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet höheren Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, die im Übrigen dieselben sind wie in einem Mischgebiet, sind entsprechend von den Bewohnern nach persönlicher Einstellung gegenüber der Nähe zum Stadtkern abzuwägen.

Das seitens des Kreises Bergstraße im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren als Alternative angeregte Mischgebiet wird schon wegen der dort nach § 17

BauNVO vorgegebenen maximalen GRZ von 0,6 als nicht zielführend erachtet, auch wenn dieser Wert mit entsprechender städtebaulicher Begründung im Ausnahmefall überschritten werden darf. Vorliegend gibt es Bestandsgrundstücke mit einer GRZ von 1,0. Annähernd alle bebauten Grundstücke sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der näheren Umgebung überschreiten den Wert der GRZ von 0,6 deutlich.

MK 1, MK 2 und MK 3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Wilhelmstraße, Friedrichstraße und Graben handelt es sich um eine bauliche Nutzung mit einer innenstadtrelevanten Qualität, die durch eine angrenzende öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ in Form der Friedrichstraße Unterstützung erfährt. Die Friedrichstraße sowie die Wilhelmstraße übernehmen in dem besagten Bereich eine wichtige Funktion der innerstädtischen Einkaufszeile mit einem vielfältigen Warenangebot und Dienstleistungen. Zum Schutz und zur Sicherung der vorhandenen Situation, aber auch zur Unterstützung einer diesbezüglichen Weiterentwicklung, wird festgesetzt, dass in den Erdgeschossen, die an einer befahrbaren und/oder begehbaren 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 werden aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur als nicht zulässig erklärt. Bedingt wird dies auch durch die überwiegende Angrenzung der baulichen Nutzung an eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich (Friedrichstraße).

Mit diesem Ausschluss sollen die Attraktivität der Innenstadt und die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich gesichert werden und das Wohnen ab dem 1. Obergeschoss in der Innenstadt wieder interessant gemacht werden. Eine Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen wäre mit einer Niveauabsenkung verbunden und würde zu einer ungewünschten Strukturänderung führen. Diese Anforderung entsteht aus der vorliegenden besonderen städtebaulichen Situation im Hinblick auf das besondere Stadtbild in direkter Verbindung der Friedrichstraße mit der Altstadt und einem ausgewiesenen Teilbereich als denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler in Hessen - Bergstraße I. Unterstrichen wird die Besonderheit des Gebietes noch zusätzlich durch die Festlegung im Jahr 1985 als förmliches Sanierungsgebiet. Zielsetzung dieses ist die Behebung von städtebaulichen Missständen und nicht die Schaffung von solchen.

§ 7 Absatz 3 BauNVO ist dementsprechend nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MK 4 und MK 5

Der Gebietscharakter in den Bereichen MK 4 und MK 5 ist mit einer Ausnahme analog zu den Bereichen MK 1 bis MK 3 anzuwenden. Abweichend hiervon ist die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und sonstige Wohnungen in allen Geschossen zulässig.

Der Bereich um den Innenhof schafft eine hochwertige innerstädtische Fläche. Durch den Platzbereich werden weitere Geschäftslagen und die Möglichkeiten einer Gastronomienutzung geschaffen. Durchaus vorstellbar ist aber auch, dass dieser Bereich, abgewandt von der Blockrandbebauung, eine gewisse Attraktivität für eine Wohnnutzung in allen Geschossen darstellt. Auch öffentliche Nutzungen und halböffentliche Nutzungen wie z.B. eine ambulante Tagespflegeeinrichtung oder auch fest installierte „Marktstände“ in der Erdgeschosslage zum Platzbereich orientiert wären wünschenswert und sind entsprechend zulässig.

In der aufgrund der im Vergleich zur Friedrichstraße etwas abseitigen Lage soll zur Sicherstellung einer dauerhaften Nutzung bzw. Vermeidung von unerwünschtem Leerstand in der Erdgeschosslage auch Wohnen allgemein zugelassen werden. Das gerade für Senioren attraktive Wohnen im Stadtkern erfordert neben der Erreichbarkeit auch die Möglichkeit ein eigenes Kfz an einem sicheren Platz in Nähe der Wohnung abstellen zu können. Gerade bei älteren Personen besteht ein ausgeprägtes Sicherheitsbedürfnis, welches bei Stellplätzen neben der bequemen Anfahrbarkeit auch die Möglichkeit des gesicherten Wohnungszugangs direkt vom Stellplatz einschließt. Nach Stellplatzsatzung können im entsprechenden Stadtbereich neben einem erdgeschossigen Stellplatz je Grundstück weitere Stellplätze nur in Garagengeschossen unter- und oberhalb des Erdgeschosses errichtet werden. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse sind Tiefgaragenrampen in dem Gebiet MK 4 nicht herstellbar und auch in MK 5 aus stadtgestalterischer Sicht mit der Rampenabfahrt eher kritisch zu sehen.

Das Ziel der baulichen Nachverdichtung im Stadtkern wird aufgrund der kleinen Grundstücksflächen bei Herstellung von befahrbaren Rampen innerhalb des Gebäudebestands in die Obergeschosse konterkariert, da die Rampen zu viel nutzbare Geschossfläche kosten. Aufgrund der kleinen nutzbaren Geschossfläche, innerhalb derer sich auch nur wenige Stellplätze unterbringen lassen, wäre ein Lastenaufzug für die Garagenzufahrt in ein Ober- oder Untergeschoss sehr unwirtschaftlich und würde die Realisierbarkeit der Bebauung infrage stellen. Es bietet sich daher in der besonderen städtebaulichen Situation an, Stellplätze als Garagenstellplätze ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zuzulassen. Hier ist insbesondere auch die Belichtungssituation der Erdgeschosslage zu berücksichtigen, die in den Gebieten MK 4 und MK 5 aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung für eine Nutzung der Erdgeschosslage für Wohnen zumindest in Teilflächen des Erdgeschosses eher kritisch zu sehen ist. Im Sinne der städtebaulichen Qualität des neu zu schaffenden öffentlichen Platzbereichs können Garagenzufahrten (Garagentore) jedoch auch nicht uneingeschränkt zugelassen werden sondern müssen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Es wird daher festgesetzt, dass je Gebäude maximal eine Garagenzufahrt zulässig ist, die im Übrigen auch bei einer Zufahrtrampe oder einem Aufzug in ein Ober- oder Untergeschoss notwendig wäre. Im MK 5 bietet sich im nördlichen Teil der geplanten Neubebauung im Erdgeschoss die Unterbringung einiger weniger Garagenstellplätze innerhalb des Gebäudes an, während der südliche Teil der Neubebauung dreiseitig belichtet ist und daher auch eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ermöglicht. Im Sinne der Stärkung der Attraktivität des Plangebiets als Wohnquartier werden daher Stellplätze im Gebiet auch in der Erdgeschosslage der Gebiete MK 4 und MK 5 zugelassen.

Ähnlich stellt sich es auch mit dem Bereich MK 5 dar. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Pendant zur Blockrandbebauung Friedrichstraße 12 bis 18 sowie Wilhelmstraße 2 bis 8 und dient als Übergang zu der denkmalgeschützten Gesamtanlage mit einer zweigeschossigen Bebauung. Aufgrund der verdichteten, abweichenden Bauweise sowie der maximalen Grundstücksgröße kann auch hier eine Bebauung aus den o.g. Gründen zur Überschreitung der Obergrenzen, was die Geschossflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung im Kerngebiet anbelangt, führen (§ 17 Absatz 1 BauNVO).

Diese Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können gemäß Absatz 2 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der beplante Bereich wurde überwiegend vor dem 1. August 1962 bebaut. Merkmal hierfür ist u.a. der Teilbereich Friedrichstraße 4, 6 und 8 sowie Graben 1 und 3, die gemäß Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler in Hessen - Bergstraße I als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage ausgewiesen sind. Teile der Anwesen sind sogar als denkmalgeschützte Einzelobjekte ausgewiesen. Erwähnt seien z.B. auszugsweise das Anwesen Friedrichstraße 2/4 erbaut 1613 und das Anwesen Friedrichstraße 6/8, datiert auf das späte 16. Jahrhundert.

Aus der Historie der Stadt Heppenheim ist weiterhin zu entnehmen, dass die Besiedlung der Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Graben im 16. Jahrhundert ihre weitere Entwicklung in Richtung Süden und Westen gefunden hat.

Einzelne Gebäude wurden zwischenzeitlich saniert oder durch eine Neubebauung ersetzt.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption dient der Erhaltung sowie der Ergänzung des erhaltenswerten Baubestandes. Hierdurch begründet sich, wie bereits vorstehend erläutert, die teilweise Festsetzung zur Überschreitung der Obergrenzen des städtebaulichen Maßes baulicher Nutzungen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO; hier: Geschossflächenzahl (GFZ).

Wie bereits erwähnt, sind die festgesetzten Überschreitungen der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl durch Umstände auszugleichen oder müssen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die zum Ausgleich der Überschreitung geeigneten Umstände sind die besondere Lage des Gebietes in direkter Anbindung an die Fußgängerzone der Stadt Heppenheim mit einer umliegenden verdichteten Bebauung sowie die unmittelbare Verbindung zur Altstadt. Diese Bereiche sind weitestgehend nicht dem öffentlichen Verkehr zugänglich und sollen auch nicht durch die Beplanung des vorliegenden Bereiches ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen. Die unmittelbare Nähe zum öf-

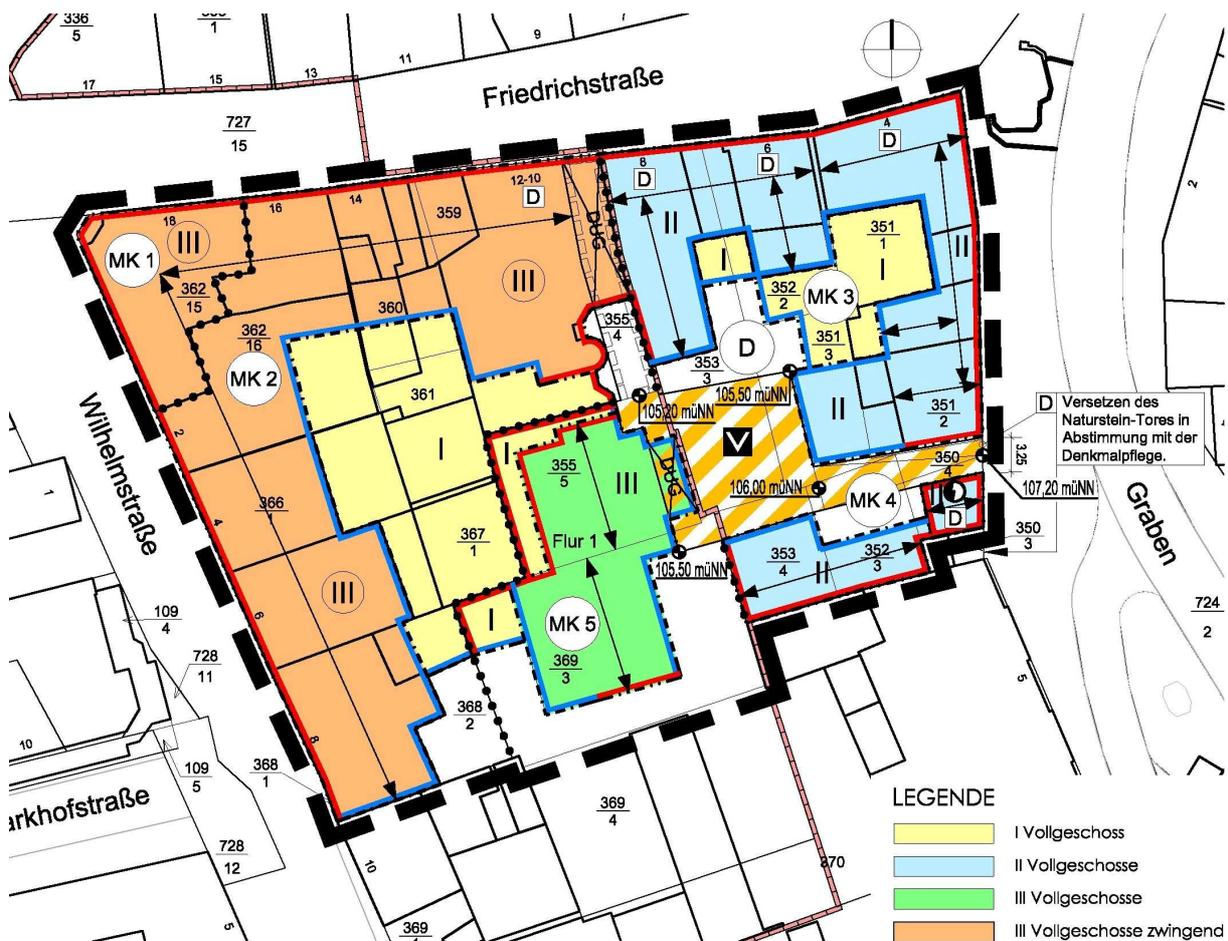
fentlichen Verkehrsnetz ist gegeben. Entsprechende öffentliche Grünanlagen befinden sich im näheren Umkreis.

Als Maßnahmen zum Ausgleich der teilweisen Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl haben folgende Punkte in der Planung Berücksichtigung gefunden:

1. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB
2. Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Blockrandbebauung mit der rückwärtigen Zulässigkeit von einer maximal eingeschossigen Bebauung und dem öffentlichen Bereich um den Innenhof mit den beiden Verbindungspassagen ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung der einzelnen Gebäude.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht.



Die planungsrechtliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde in einzelnen Teilbereichen mit einer gestalterischen Festsetzung verbunden, wonach ein weiteres Vollgeschoss als Dachgeschoss (also mit schrägem oberem Raumabschluss durch die Dachkonstruktion) als Ausnahme zugelassen werden kann. Die in der Nutzungs-

schablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird zudem durch zeichnerische Festsetzung in Teilflächen eingeschränkt. Zur Verdeutlichung der Planungsintention in Bezug auf die zulässige Geschossigkeit wird auf vorstehende Planskizze verwiesen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

In den Gebieten MK 4 und MK 5 besteht aufgrund des angrenzenden Bestandes, der baulichen Nutzung sowie den Besonderheiten des Bestandes und des Baugebietes selbst das Erfordernis zur Festsetzung der abweichenden Bauweise. Diese wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Aufgrund des baulichen Bestandes entlang der Wilhelmstraße, der Friedrichstraße und am Graben werden hier zur Sicherung der stadtbildprägenden Eigenschaften Baulinien entlang des Gebäudebestandes an den Grundstücksgrenzen zu den umliegenden Straßen festgesetzt. Im Bereich des „Innenhofes“ werden zur Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen Baugrenzen bzw. zur Klarstellung der geltenden Abstandsflächen Baulinien im Hinblick auf die geplante Neubebauung und das städtebauliche Konzept festgesetzt. Zu berücksichtigen sind hierbei aber auch die Sicherung einer ausreichenden Zufahrtsbreite zum geplanten verkehrsberuhigten Bereich sowie die räumlichen Bezugslinien.

Es ist anzumerken, dass aufgrund der Rahmenbedingungen (wie z.B. der Abstandsflächenanfordernisse etc.) eine alternative Planung zur Grenzbebauung und damit eine Optimierung der Belichtungssituation im Erdgeschoss in MK 4 und MK 5 nicht möglich ist.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan 2006 weist das Areal als „Gemischte Baufläche Bestand“ aus. Die nachrichtliche Übernahme als Teil des Sanierungsgebietes Altstadt ist erfolgt.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Landschaftsplan 2003 ist aufgrund der Bestandsüberplanung im bislang unbeplanten Innenbereich nicht von Belang.

Der Planbereich wird ferner von anderen Fachplanungen nicht tangiert.

Dementsprechend stehen den Planungszielen keine anderweitigen, übergeordneten Planungsvorgaben im Wege.

6. Denkmalschutz

Aus der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmäler in Hessen - Bergstraße I ist folgendes zu entnehmen.

Die im Geltungsbereich liegenden Anwesen Friedrichstraße 4, 6, 8, und 12 sind als Einzelobjekt denkmalgeschützt. Für das Anwesen Friedrichstraße 12 gilt dies jedoch nur für den „Sachteil Obergeschossfassade“.

Des Weiteren sind die Anwesen Friedrichstraße 4, 6, und 8 sowie Graben 1 und 3 als Teil der Gesamtanlage I, Altstadt kern mit Unterer und Oberer Vorstadt und Schlossberg, denkmalgeschützt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Überbauung von Teilen der Innenhöfe regelt. Ungeachtet dessen ist neben der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (z.B. Themen des Brandschutzes, Abstandsflächen etc.) auch die denkmalrechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Hier gelten die Anforderungen des hessischen Denkmalrechts, das im Ermessen der Denkmalschutzbehörden auszuüben ist. Auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung für bauliche Maßnahmen im Bereich von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) oder Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, wird hingewiesen. Maßnahmen, die aufgrund des Denkmalrechts bislang unzulässig sind, bleiben trotz planungsrechtlicher Regelungen auch weiterhin unzulässig.

7. Straßenmäßige Erschließung

Die Erreichbarkeit der im Blockinnenhof geplanten Neubebauung wird durch einen Verkehrsberuhigten Bereich mit Zugänglichkeit von der Friedrichstraße und Graben aus erfolgen kann, gewährleistet. Im Sinne der Sicherstellung der Erreichbarkeit für die Rettungsdienste aber auch für die rückwärtige Anlieferung und Zufahrt wird eine befahrbare Rampe zwischen Platzbereich und Graben hergestellt. Durch die Rampe und das Gefälle im Platzbereich ist ein Höhenunterschied von insgesamt ca. 2,20 m auszugleichen. Die neue Platzfläche wird analog zu anderen Plätzen der Innenstadt, insbesondere des Altstadtbereichs, mit einer Querneigung von unter 6 % barrierefrei ausgeführt. Die Neigung der Rampe wird in Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten zum Umbau eines Versorgungsschachtes im Bereich zwischen 7,8 % und 13,4 % liegen und entspricht damit den Anforderungen der Feuerwehr ebenso wie den allgemeinen Anforderungen an eine verkehrssichere Ausgestaltung. Ein barrierefreier Zugang ist an dieser Stelle aufgrund der nur geringen Breite dieser Zufahrt nicht herstellbar. Die entsprechende Zugangsmöglichkeit für mobilitätseingeschränkt-

te Personen besteht von der Friedrichstraße aus. Der am Graben bestehende Torbogen soll auf die Südseite des Transformatorenhauses versetzt werden, um die Durchfahrt für die Anforderungen der Feuerwehr entsprechend ausbilden zu können.

Die bestehende Blockrandbebauung ist bereits durch die vorhandenen Erschließungsfunktionen gesichert. Die Passage von der Friedrichstraße aus in Richtung Innenhof ist bereits hergestellt. Diese öffentlich nutzbare Wegeverbindung weist eine Fläche von ca. 80 m² auf.

Die neu herzustellende Erschließungsfläche des „Innenhofs“ beläuft sich auf ca. 265 m².

8. Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen regelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Stellplatzsatzung vom 16.06.2011.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (siehe Kap. 4.1) sollen für die Gebiete MK 4 und MK 5 abweichend von den Beschränkungen der Stellplatzsatzung auch Garagenstellplätze im Erdgeschoss zugelassen werden, wobei je Gebäude maximal eine Garagenzufahrt zugelassen wird, um den unerwünschten Charakter eines „Garagenhofs“ auszuschließen. Für die Grundstücke Graben Nr. 1, Friedrichstraße Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 8 ergibt sich mit der neu geplanten Zufahrt zu den bislang durch Kfz nicht erreichbaren Gebäuderückseiten die Möglichkeit, dort satzungskonform je einen Stellplatz (oder Garagenstellplatz im Rahmen der überbaubaren Flächen) herzustellen. Weitere Garagenstellplätze in der Erdgeschosslage können dort aus Gründen des Denkmalschutzes nicht zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen im Bereich der Gebiete MK 1, MK 2 und MK3 ergibt sich aus folgendem Auszug aus der Stellplatzsatzung:

„Für das Gebiet der historischen Altstadt der Kreisstadt Heppenheim, d.h. das Gebiet zwischen Siegfriedstraße Südseite von Kleiner Markt bis Einmündung Würzburger Tor beidseitig, Hinterer Graben Nordseite, Laudenbacher Tor bis Gräffstraße Nordseite und Graben Ostseite (Zone 1a) gilt: Die Herstellung neuer zusätzlicher Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge ist nicht zulässig. Für die Untersagung der Herstellungspflicht in diesem Bereich ist ein Ablösebetrag nicht vorgesehen. Für das innerstädtische Geschäftszentrum, d.h. das Gebiet zwischen Lehrstraße Südseite, Graben Westseite von Kleiner Markt bis Einmündung Werléstraße, Werléstraße Nordseite, Ludwig- und Darmstädter Straße Ostseite zwischen Werlé- und Lehrstraße (Zone 2a) gilt: Mit Ausnahme von einem Stellplatz oder Garage pro Grundstück ist die Herstellung neuer zusätzlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur zulässig, wenn sie in einer Tiefgarage (Garagengeschoss unterhalb des Erdgeschosses) oder in einer Hochgarage (Garagengeschoss oberhalb des Erdgeschosses) liegen und diese Grundstücke über Straßen ohne verkehrsbeschränkende Anordnungen angefahren werden können. Eine verkehrsbeschränkende Anordnung liegt vor bei einem Fußgängerbereich (Verkehrszeichen 242/243/250 StVO). Sollte durch diese Einschränkung eine Realherstellung nicht möglich sein, so ist ein Ablösebetrag in diesem Bereich nicht vorgesehen.“

Die besondere Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen in den Gebieten MK 4 und MK 5 ist zur Gewährleistung der Attraktivität der Lage für Wohnungen unverzichtbar. Das Risiko für Leerstände in der vermietungskritischen Erdgeschosslage, die auch das Umfeld nachteilig beeinträchtigen würden, kann somit weitgehend minimiert werden.

9. Ver- und Entsorgung

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Heppenheim vom 04.07.2006 befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes im innerstädtischen Bereich und ist ver- und entsorgungstechnisch über die angrenzenden Straßen erschlossen.

Die geplante bauliche Nutzung des Bereiches sei mit der bisherigen Nutzung vergleichbar; es entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, sowie die Ableitung und Reinigung des anfallenden Abwassers können durch die vorhandenen Anlagen der Stadtwerke sichergestellt werden.

Aufgrund der im Stadtkern bestehenden und auch weiterhin zulässigen dichten Bebauung stehen Flächen zur Niederschlagswasserversickerung nicht zur Verfügung. Es gilt aber die „Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in der Kreisstadt Heppenheim“ (in Kraft getreten am 01.10.2002), die zumindest zu einer Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge beiträgt. In der Friedrichstraße verläuft im Übrigen der Stadtbach, in den anfallendes Niederschlagswasser auf kurzem Weg eingeleitet werden kann. Einzelheiten sind im Rahmen der ergänzenden Gebietserschließung festzulegen.

10. Brandschutz

Der Brandschutz entlang der Blockrandbebauung ist nicht weiter zu thematisieren, da es sich hier überwiegend um die Sicherung des Bestandes handelt.

Gemäß Stellungnahme des Stadtbrandinspektors vom 26.10.2006 kann der Brandschutz im Blockinnenbereich wie folgt gesichert werden:

1. Bei einer teilweisen dreigeschossigen Bebauung mit einem Dachgeschoss das auch als Vollgeschoss zur Ausführung kommen kann, ist eine Feuerwehrezufahrt für ein Hubrettungsfahrzeug (DLK 23/12) zu schaffen. Diese kann nur über den Graben erfolgen.
2. Die Zufahrt ist nach DIN mit einer Breite von 3,50 m zu versehen. Eine Unterschreitung der Breite im Bereich des Grabens auf 3,25 m kann erfolgen, wenn der Baum im Bereich der Feuerwehrezufahrt entfernt wird. (Hinweis: Der entsprechende Baum wurde im Zuge der Erneuerung und Umgestaltung des Grabens bereits beseitigt).

3. Die Feuerwehrezufahrt soll eine maximale Neigung von 16 % haben, wobei eine Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (DLK 23/12) 10 m vor dem Objekt gegeben sein muss.

Die vorliegende Planung wurde entsprechend der o.g. Angaben modifiziert.

Des Weiteren muss die Löschwasserversorgung durch den Einbau eines weiteren Hydranten am Zufahrtsbereich verbessert werden.

Abwehrender Brandschutz

1. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Dieses Erfordernis ist gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Heppenheim gegeben.

2. Zugänglichkeit

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen. Die DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“ muss Berücksichtigung finden. Die an die Feuerwehrezufahrt angrenzenden Bauteile sind feuerhemmend auszuführen. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnelleren Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Die vorliegende Planung wurde entsprechend modifiziert.

11. Bodenneuordnung

Von der Neuordnung des Blockinnenhofes sind sowohl private wie auch öffentliche Grundstücke betroffen. Insofern ist eine Bodenneuordnung zwingend erforderlich.

Hierbei ist darauf hinzuwirken, dass möglichst große zusammenhängende Baugrundstücke entstehen, um in den ohnehin beengten räumlichen Verhältnissen angemessen nutzbare Grundrissflächen zu ermöglichen. Im Sinne entsprechend zeitgemäß nutzbarer Grundrissflächen sollen die Gebiete MK 4 und MK 5 möglichst im Rahmen der Bodenordnung zu je einem Baugrundstück zusammengefasst werden. Die Zusammenfassung möglichst großer Flächen zu Baugrundstücken dient auch der zeitlichen Beschleunigung der Realisierung und reduziert die Zahl der zulässigen ebenerdigen Stellplätze und Garagenzufahrten im Sinne der städtebaulichen Qualität des Quartiers. Durch die Bodenneuordnung und möglichst zeitnahe bauliche Realisierung der zulässigen Neubauten soll auch die zeitliche Fertigstellung der neuen Erschließungsflächen im Sinne der Qualität des städtischen Quartiers beschleunigt werden. Eine zügige Realisierung der Bebauung der Platzkanten des neuen „Innen-

hofs“ wirkt sich auch positiv auf die Standortqualität der Bestandsbebauung aus, da Störungen durch Bautätigkeit zeitlich minimiert und die Vorteile der fußläufigen Durchlässigkeit und Nutzungsverdichtung unmittelbar wirksam werden können.

12. Bodenschutz

12.1 Nachsorgender Bodenschutz/Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich im Plangebiet Hinweise auf Altstandorte. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Friedrichstraße 4, 6 - 8, 8, 14 und Graben 1.

Diese stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Friedrichstraße 4

Art der Anlage: Transporte mit Lieferwagen
Branche: Kleintransporte von 05.1932 bis unbekannt

2. Friedrichstraße 6 - 8

Art der Anlage: Elektrische Anlagen und Motorreparaturen
Branche: Motorinstandsetzung (nicht Kraftfahrzeugmotoren), Herstellung von 02.1925 bis 08.1934

Hinweis:

Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet. Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Kulturdenkmal, für das keine Veränderungsabsichten bekannt sind. Die derzeitige Einzelhandels- bzw. gastronomische Nutzung ist in Bezug auf das Gefährdungspotential unkritisch.

3. Friedrichstraße 8

Art der Anlage: Elektroinstallationen
Branche: Elektroinstallationen von 08.1945 bis 06.1952

4. Friedrichstraße 14

Art der Anlage: Elektro-Installationen, Radio-Reparaturwerkstatt, Einzelhandel, Elektrogeräte
Branche: Montage und Reparatur von Erzeugnissen der Elektrotechnik
Von 05.1955 bis 12.1989

5. Graben 1

Art der Anlage: Einzelhandel mit Farben und Tapeten usw.
Branche: Farben, Lacke, Anstreichbedarf, Einzelhandel
Von 01.1976 bis unbekannt.

Allgemein:

Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfälle hat es bei der Stadt zu keiner Zeit gegeben. Auch der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt liegen nach Auskunft aus der Beteiligung am Bauleitplanverfahren keine Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke vor und sind Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet nicht bekannt.

Es ist festzustellen, dass für die Altflächen, bei denen es sich überwiegend um Kulturdenkmale handelt, an denen schon aus Gründen des Denkmalschutzes keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen werden können, derzeit auch keine Umbauabsichten oder Absichten zur Nutzungsänderung bekannt sind. Insofern sind derzeit auch keine Bodenuntersuchungen auf Kosten der Stadt sinnvoll, nicht zuletzt, weil sich bis zu einer eventuellen künftigen Nutzungsänderung ein veränderter Zustand der Grundstücke in Bezug z.B. auf Bodenverunreinigungen ergeben könnte. Für die derzeit unbebauten und zur Neubebauung vorgesehenen Flächen liegen keine Hinweise und Erkenntnisse bezüglich Altflächen vor.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt keinerlei diesbezügliche Untersuchungen vorgenommen hat, vor Erwerb oder Umbau entsprechender Immobilien aber die Klärung der Altflächen in Bezug auf Altlasten bzw. Boden- oder Gebäudeverunreinigungen dringend empfiehlt.

12.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer Brachfläche und auf einer bereits weitgehend bebauten Fläche im Siedlungsverbund, die damit im Vergleich zu einer Planung im oder in den Außenbereich hinein unmittelbar die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) berücksichtigt. Eine detailliertere Ausarbeitung der Begründung zum Thema Bodenschutz geht deutlich über das Maß einer vorliegend angemessenen Detaillierung hinaus, zumal im Verfahren nach § 13a BauGB kein Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB) gefordert ist. Die entsprechenden Belange werden als angemessen in der Planung berücksichtigt angesehen.

13. Verfahrenswahl

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß damaligen gesetzlichen Vorgaben als Regelverfahren begonnen. Aufgrund der zwischenzeitlichen Novellierung des Baugesetzbuchs kann der Bebauungsplan für den im Zusammen-

hang bebauten Innenbereich der Stadt zuzurechnende Bereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Verfahren wird vor Durchführung der förmlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB entsprechend umgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Möglichkeit zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels (Nr. 18.6.1 und Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG) ist faktisch nicht gegeben. Die kleinteilige Grundstücks- und Eigentumssituation, aber auch die Vorgaben der Denkmalpflege machen entsprechende großflächige Vorhaben tatsächlich unmöglich. Auch der überwiegend gute und sehr gute bauliche Zustand der Gebäude spricht für die Beibehaltung der kleinteiligen Eigentumssituation und den Ausschluss jeglicher Option zur Einrichtung großflächigen Einzelhandels. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist daher nicht erforderlich.

Es bestehen im Übrigen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (siehe Ergebnis der Umweltprüfung).

Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

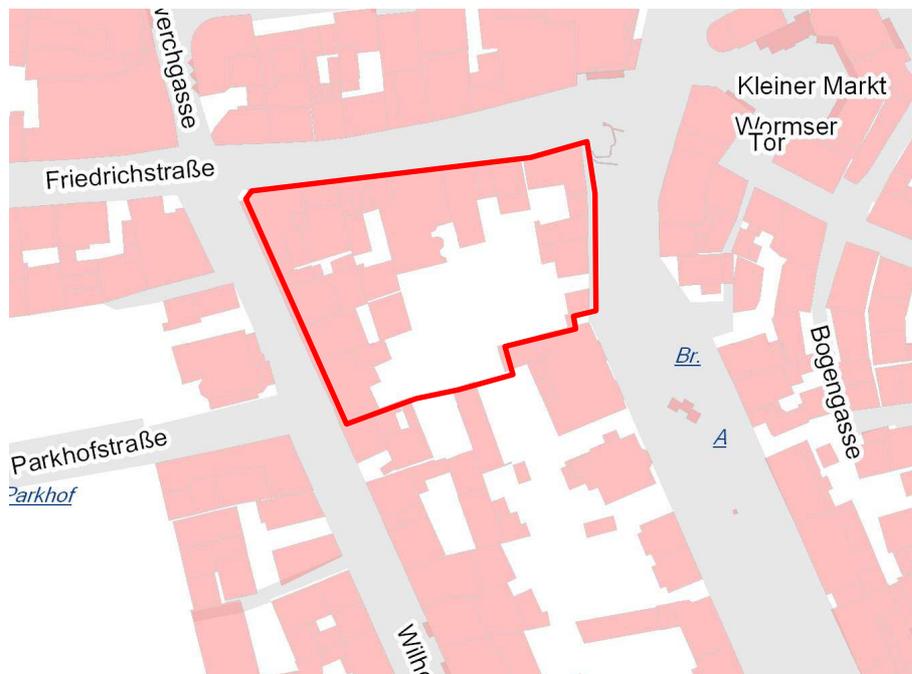


KREISSTADT

HEPPENHEIM

Bebauungsplan für den Bereich
» Südlich Friedrichstraße «

Begründung, Teil II: Umweltbericht



STAND: März 2015

II. Umweltbericht

=====

1. Einleitung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen für die im Plangebiet durch die Planung vorbereiteten Eingriffe sind nicht erforderlich. Das Erfordernis zur Aufstellung eines formalen Umweltberichts ist im beschleunigten Verfahren nicht gegeben. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was vorliegend u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Nachdem im bisherigen Verfahren bereits ein Umweltbericht erstellt wurde, wird dieser, unabhängig vom hier nicht gegebenen Erfordernis der Ausarbeitung eines entsprechenden Berichts nachfolgend als Teil der Begründung dargestellt.

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 sollen im Planbereich eine städtebauliche Ordnung und eine innerstädtische Freifläche geschaffen werden. Die im Blockinnenbereich geplante Neubebauung wird nur durch einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen. Die neu zu erschließende Platzfläche beläuft sich einschließlich Zufahrt zum Graben auf ca. 265 m². 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 Kerngebiet genutzt. Das Plangebiet wurde überwiegend vor 1962 bebaut; Teilbereiche bereits im 16. Jahrhundert.

Die überplante Fläche beträgt 3.813 m² (ca. 0,38 ha).

Der Umfang der derzeit zulässigen Baurechte nach § 34 BauGB im Bereich der vorhandenen Blockrandbebauung (Wilhelmstraße, Friedrichstraße und Graben) wird durch die geplante Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 dem Grunde nach nicht verändert.

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 § 44 BNatSchG (i.V.m. § 7 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
- Denkmalschutz

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

Der Bebauungsplan ermöglicht 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 die direkte Anbindung an die Fußgängerzone der Stadt Heppenheim bestimmt, die eine Grundbelastung bzw. Vorbelastung verursachen.

Die Gebäude der Blockrandbebauung besitzen eine innenstadtrelevante Qualität.

Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der bereits erfolgten Bodennutzung auch in den bislang unbebauten Innenhofbereichen sieht die Stadt keinen Verdacht auf Kampfmittelreste. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der intensiven Nutzung der wenigen noch vorhandenen Grünflächen, sind im Plangebiet keine naturnahen bzw. ursprünglichen Biotopflächen vorhanden. Schutzgebiete und geschützte Biotopflächen nach Naturschutzrecht sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Folgende Vegetationsbestände waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch das Fachplanungsbüro Zieger-Machauer zum Zeitpunkt Anfang 2009 vorhanden¹ (s. Grünbestandsplan und Fotos):

- Einzelbaum
Markanter alter Walnussbaum (Stammumfang ca. 2,40 m) auf Flst. 351/3. Am Graben stehen junge Kugelrobinien. (Hinweis: Der Walnussbaum wurde zwischenzeitlich gefällt, ebenso im Zuge des Umbaus des Grabens die früheren Kugelrobinien. Hier wurden Neuanpflanzungen an anderer Stelle vorgenommen)
- Ruderalvegetation (Hinweis: Die Ruderalvegetation wurde durch zwischenzeitliche Pflege- und Aufräumarbeiten weitgehend beseitigt)
 - Ruderalfläche mit Holunderbüschen, Gestrüpp und Ablagerungen auf Flst. 351/3 und 353/3.
 - Niedrigwüchsige, lückige Ruderal- und Spontanvegetation mit viel Brombeergestrüpp auf Flst. 350/4, 352/3, 353/3, 353/4 und 369/3. Stellenweise Erdweg/Rampe mit offenen Bodenstellen und Grasbewuchs.

¹ Ob weitere kleinere Grünflächen in Innenhofbereichen vorhanden sind, ist nicht bekannt, da ein Betreten oder Einsehen teilweise nicht möglich war.

- Hochwüchsige, dichte Ruderalvegetation mit viel Weidenjungwuchs, Hasel und Brombeergestrüpp, teilweise mit Ranken aus Waldrebe überwuchert auf Flst. 355/5.

Im Ganzen handelte es sich bei den in 2009 festgestellten Vegetationsbeständen um anthropogen stark beeinflusste und gestörte Grünflächen. 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.



Foto 1: Walnussbaum (Flst. 351/3)



Foto 2: Östlicher Zugangsbereich/Rampe zum Graben



Foto 3: Ruderalflur im Südwesten (Flst. 369/3)



Foto 4: Ruderalflur im Südosten (Flst. 353/4, 352/3)

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 stör anfällige Arten geeignet.

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

In den Vegetationsbeständen wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Jahr 2009 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.

Aufgrund der Lage inmitten des Stadtgebiets sind ausschließlich siedlungsangepasste Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten im Plangebiet zu erwarten, für die im Umfeld des Plangebiets und auch im Gebiet selbst ausreichende Lebensräume bestehen. Die Belange des Artenschutzes sind im Übrigen eingriffsbezogen, also im Zusammenhang mit konkreten Abbruch- oder Neubauvorhaben zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Natürliche Oberböden sind im Planungsgebiet weitgehend nicht mehr vorhanden, der bestehende Versiegelungsgrad beträgt über 70 %.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie ergeben sich Hinweise auf 5 Altstandorte (s. Ziffer 11 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.

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 Höhenwindsysteme und zu einem erhöhten Auftreten von Schwüle- und Inversionswetterlagen. Insbesondere die schlecht durchlüfteten Innerortslagen, wie sie im Umfeld des Planungsgebiets gegeben sind, sind als klein-klimatische 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 stammt teilweise aus dem 16. Jahrhundert. 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 sich in den rückwärtigen Garten- und Hinterhofbereichen durch die ungeordnete Bebauung (Aufstockungen, Anbauten, Überdachungen, unterschiedliche Höhenentwicklung).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Teile der Anwesen sind als denkmalgeschützte Einzelobjekte ausgewiesen (s. Ziffer 6 im Teil I der Begründung).

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 Bereich der vorhandenen Blockrandbebauung 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.

Für den Blockinnenbereich ist anzunehmen, dass die ungeordneten Verhältnisse weiter bestehen und die Flächen brach liegen.

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. Das gesamte Plangebiet wird nur durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erschlossen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die vorhandene sehr geringe Bedeutung des Plangebietes für Tiere und Pflanzen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nur unwesentlich verändert. Der geringfügige Verlust von Ruderalflächen stellt keine erhebliche Umwelteinwirkung dar.

Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Gemäß § 42 Abs. 5, Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Sie gelten nicht für besonders geschützte Arten.

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

Es liegen der Stadt keine schriftlichen oder mündlichen Informationen/Daten über Nachweise von besonders oder streng geschützten Arten für den Änderungsbereich vor. Im Rahmen zahlreicher Ortstermine während der langjährigen Planung wurden durch die Mitarbeiter der Stadt und des Planungsbüros keine entsprechenden Beobachtungen gemacht. Eine gezielte Nachsuche erfolgte nicht und ist im Rahmen der Bauleitplanung auch nicht geschuldet, da aufgrund des aktuellen Zustands der Flächen kein Verdacht auf Vorkommen geschützter Arten vorliegt.

In den Vegetationsbeständen und an den Gebäuden wurden keine Brutvogelarten angetroffen. Das Vorkommen bestandsgefährdeter Vogelarten der Roten Liste ist unwahrscheinlich. Künstlich angelegte Gartenteiche mit Amphibienarten oder Fledermaus-Quartiersbäume sind nicht vorhanden.

Im Ergebnis der Abschichtung, Potentialabschätzung und des Ortstermins ist festzustellen, dass im Plangebiet Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, aufgrund der landesweiten Verbreitung und/oder der artspezifischen Habitatansprüche auszuschließen sind.

Vorkommen von Europäischen Vogelarten sind jedoch nicht auszuschließen, da alle wildlebenden Vogelarten durch EU-Richtlinie als besonders geschützt gelten, einschließlich Amsel, Kohlmeise etc.

Bei möglichen Vorkommen von Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist jedoch davon auszugehen, dass die Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG entweder nicht erfüllt sind oder die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird bzw. die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vermieden.

Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzung führt nach heutigem Kenntnisstand nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Auch wenn artenschutzrechtlich relevante Arten bislang nicht festgestellt werden konnten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zwischenzeit oder auch im Zeitraum zwischen Aufstellung des Bebauungsplans und Realisierung der Bauvorhaben entsprechende Arten einwandern. Hier sind aufgrund der baulichen Struktur möglicherweise vor allem Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten relevant. Maßgeblich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zum Zeitpunkt der Eingriffe, d.h. der Realisierung von Abbruch-, Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen. Daher werden Festsetzungen getroffen, mit denen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände weitgehend ausgeschlossen werden können. Zum Schutz siedlungsbewohnender Insektenarten werden zudem die heute ohnehin üblichen LED-Leuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) für die Außenbeleuchtung festgesetzt, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte für entsprechende Arten zu minimieren.

Folgende Festsetzungen dienen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich möglicher Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten:

Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Alternativ ist folgendes Vorgehen zulässig: Im obersten Bereich der Gebäudeteile, die über Quartierpotenziale verfügen, ist ein aufgerolltes, feinmaschiges (Maschenweite maximal 1 cm) Kunststoffnetz zu befestigen (beispielsweise Vogelschutznetze für den Gartenbedarf). Frühestens ab 24:00 Uhr, spätestens um 02:00 Uhr ist dieses Netz an der Fassade nach unten zu ziehen und unmittelbar am unteren Wandbereich zu verankern. Hierbei muss das Netz dicht am Mauerwerk anliegen, um ein „Hinterfliegen“ zu verhindern. Zur Gewährleistung einer fachgerechten Ausführung ist eine entsprechende Einweisung der Ausführenden durch eine fachlich geeignete Person notwendig. Der Abriss hat dann unmittelbar am nächsten Tag zu erfolgen. Funktional gleichwertige Methoden zur Funktionalitätsstörung von Quartierpotenzialen sind in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person möglich. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in allen Fällen ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die dargestellte Maßnahme sowie die dargelegte Alternative (Überspannen mit einem Netz) im Winterhalbjahr (Oktober bis März/April), also die Zeit der Winterruhe der Fledermäuse, nicht durchführbar sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Maßnahmenalternative sichergestellt sein muss, dass alle Tiere ausfliegen können, bevor eine Überspannung des Mauerwerks mit einem Netz erfolgt. Auszuschließen ist somit bspw. auch der Zeitraum, wenn sich flugunfähige Jungtiere im Gebäudebestand aufhalten.

Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets können andere artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten nach heutigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Dies entbindet die Bauherren jedoch nicht von der Pflicht zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach BNatSchG. In Zweifelsfällen ist die zuständige Naturschutzbehörde oder eine fachlich geeignete Person hinzuzuziehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Da sich der bisher bereits zulässige Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert und eine hohe Vorbelastung besteht, bleibt die Planung ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der bisherige bereits zulässige Versiegelungsgrad wird nicht wesentlich verändert, wodurch die Planung ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser bleibt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Da keine klimarelevanten Vegetationsflächen verloren gehen, kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima.

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 und eine innerstädtische Freifläche geschaffen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Herstellung der Rettungszufahrt vom Graben aus ist der dort vorhandene Torbogen als Teil des unter Denkmalschutz stehenden Transformatorengebäudes abzubauen. In Vorgesprächen mit der Denkmalschutzbehörde wurde eine Denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt,

dass der Torbogen auf der Südseite des Transformatorgebäudes in die Eingangssituation zum benachbarten Vereinshaus integriert bzw. dort aus dem vorhandenen Abbruchmaterial neu errichtet wird.

Im Übrigen 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. Vorschriften zur Flachdachbegrünung
3. Vorgaben zur Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen

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

Eingriffsregelung

Für den Bereich der vorhandenen Blockrandbebauung ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB aufgrund der zulässigen Baurechte (Lage im Innenbereich) nicht erforderlich.

Im Blockinnenbereich lässt der Bebauungsplan erstmals bauliche Nutzungen und somit geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft zu. Die Anwendung der Eingriffsregelung bzw. die Erstellung einer separaten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erscheint jedoch entbehrlich, da dies aufgrund der geringen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit bzw. des kaum relevanten Umfangs eine überzogene Anforderung darstellen würde.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB für ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt. Die Eingriffsregelung ist für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwen-

den. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Planbereich eine städtebauliche Ordnung und eine innerstädtische Freifläche 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. Im Bereich der Blockrandbebauung werden im Vergleich zu den bisher zulässigen Baurechten geringfügige 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 erheblich
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. Fachgutachten 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 beachtet wurden.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Planbereich eine städtebauliche Ordnung und eine innerstädtische Freifläche geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und wird als Kerngebiet genutzt. Der Umfang der derzeit zulässigen Baurechte nach § 34 BauGB im Bereich der vorhandenen Blockrandbebauung (Wilhelmstraße, Friedrichstraße und Graben) wird durch die geplante Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 dem Grunde nach nicht verändert. Im Blockinnenbereich lässt der Bebauungsplan erstmals bauliche Nutzungen und somit geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft zu.

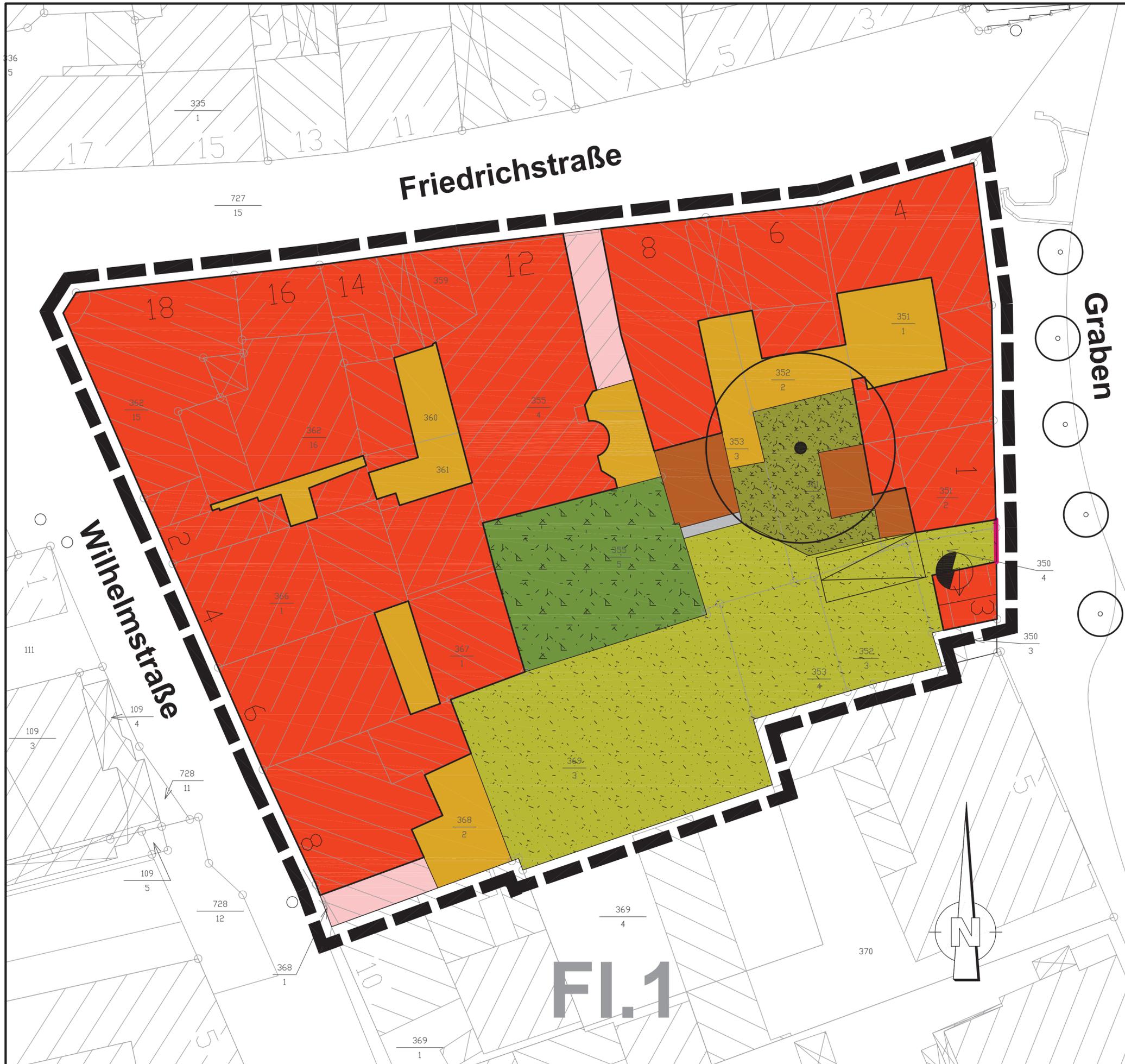
Die Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen zeigt, dass Umweltbelange durch das Vorhaben nicht oder nicht erheblich betroffen sind. Im Bereich der Blockrandbebauung werden im Vergleich zu den bisher zulässigen Baurechten nach § 34 BauGB geringfügige Verbesserungen erreicht, indem eine Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen sowie Vorschriften zur Flachdachbegrünung erfolgen.

Für den Bereich der vorhandenen Blockrandbebauung ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB aufgrund der zulässigen Baurechte (Lage im Innenbereich) nicht erforderlich.

Für den Blockinnenbereich erscheint die Anwendung der Eingriffsregelung bzw. die Erstellung einer separaten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entbehrlich, da dies aufgrund der geringen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit bzw. des kaum relevanten Umfangs eine überzogene Anforderung darstellen würde. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Eingriffsregelung frei gestellt ist.

Anlage

Grünbestandsplan vom Januar 2009



-  Gebäude
-  Schuppen
-  Innenhof / Freifläche
-  Lagerfläche
-  überbauter Durchgang
-  Rampe
-  Tor / Mauer
-  Fläche für Versorgungsträger (Strom)
-  Walnußbaum
-  Kugelrobinie
-  Niedrigwüchsige, lückige Ruderal- und Spontanvegetation; viel Brombeergestrüpp
-  Hochwüchsige, dichte Ruderalvegetation; viel Weidenjungwuchs und Brombeergestrüpp, teilweise mit Ranken aus Waldrebe überwuchert.
-  Ruderalfläche mit Holunderbüschen, Gestrüpp und Ablagerungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH, 68794 Oberhausen-Rheinhausen Rheinstraße 24, Tel.: 07254/9268-0, Fax: -22, E-Mail: info@pbzm.de		Datum	Name
	bearbeitet	01.09	Se
	gezeichnet	01.09	SB
	Blattgr. qm/Maß	0,24	48,5x71,5
	Proj. Nr.:	906	

	KREISSTADT HEPPENHEIM	
	BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH FRIEDRICHSTRAßE"	
	Maßstab:	1:200
	Plan:	1
	Datum:	Januar 2009
Umweltbericht Grünbestandsplan		