

Stadt Heppenheim

**Bebauungsplan
„Am Pfadacker II“**

Stadtteil Ober-Laudenbach

B E G R Ü N D U N G

Dezember 1997

bearbeitung: dipl.-geogr. patrick kempf



dipl.-ing.
städtebauarchitekt/rt
planungsbüro für siedlung
und landschaft

alte chaussee 4
35614 asslar - wurdorf
telefon: (06443) 471 u. 1411
telefax: (06443) 472

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Pfadacker II“ einschließlich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt am nördlichen Rand des Stadtteiles Ober-Laudenbach, nordwestlich des vorhandenen Baugebietes „Am Pfadacker“, im Bereich mit der Flurbezeichnung „Am Pfadacker“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke: 21/11, 29/5, 27/7, 27/2, 27/3, 27/4, 26/3, jeweils Flur 1, Gemarkung Ober-Laudenbach.

Er wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | von der bestehenden 110 kV-Freileitung, |
| im Osten | durch die bestehende Bebauung entlang der Straße Am Pfadacker, |
| im Süden | von der bestehenden Bebauung entlang der Ober-Laudenbacher Straße und |
| im Westen | durch die bestehende Streuobstwiese (Fläche F1). |

Zur Zeit wird das Gebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

2. Erfordernis der Planung

Der Stadtteil Ober-Laudenbach mit 730 Einwohnern liegt ca. 6 km in südlicher Richtung von der Kernstadt Heppenheim entfernt. Mit der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens soll dort vorwiegend jüngeren Bürgern die Möglichkeit geboten werden, in Form eines Eigenheimes Wohnraum zu schaffen. Ein dem Planangebot entsprechender schriftlich artikulierter Wohnbedarf liegt der Stadt vor.

Mit der geplanten Erschließung von Wohnbauland soll Abwanderungsbewegungen einheimischer junger Wohnungssuchender entgegengewirkt werden. Es muß im Interesse einer Gemeinde liegen, jungen Bewerbern die Möglichkeit zur Errichtung eines Eigenheimes zu bieten, um eine altersgemischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten, in der eine gegenseitige Unterstützung sichergestellt ist. Hierzu bietet sich die Arrondierungsfläche am nördlichen Siedlungsrand von Ober-Laudenbach, oberhalb der Bebauung des Leonhard-Grenz-Weges, nordwestlich des vorhandenen Wohngebietes „Am Pfadacker“ an.

Von der ca. 0,86 ha großen Siedlungsfläche wurden von der Stadt inzwischen ca. 0,63 ha erworben. Von den verbleibenden ca. 0,23 ha weiteren Privatgrundstücken werden zwei erschlossene Grundstücke für die Eigennutzung zurückgegeben. Unter Beachtung des raumordnungsrechtlichen Prinzips der „Eigenentwicklung“ werden die erschlossenen städtischen Grundstücke an Ortsansässige zur kurzfristigen Bebauung veräußert.

Im September 1994 fand mit Vertretern des Regierungspräsidium Darmstadt, des Kreises Bergstraße und der Unteren Naturschutzbehörde ein Behördentermin statt. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, daß das zur Planung anstehende Grundstück nur zu einem sehr geringen Teil im Landschaftsschutzgebiet liegt und in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heppenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Gegen die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens bestehen keine Bedenken. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG kann ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

3. Planerische Absichten

Die Planung von Wohnraum muß der zunehmenden Vielfalt von Lebensformen mit der stetigen Änderung von Haushaltsstrukturen Rechnung tragen. Geplant ist eine hohe Wohndichte mit dem Ziel preisgünstige Wohnbaugrundstücke zu erhalten und dem Gebot einer sparsamen und rationellen Bodennutzung Rechnung zu tragen. Aus den topographischen Gegebenheiten abgeleitet, ist das Baugebiet in drei Bereiche gegliedert:

- WA1 - Mit der geplanten Doppelhausbebauung auf den tiefen, ca. 11,50 m breiten Grundstücken wird eine hohe Ausnutzung der Fläche erreicht. Das topographische Ansteigen der Gelände führt zu einer ein-, maximal zweigeschossigen Bodennutzung mit vorgelagerten Garagen im Untergeschoß. Mit der talseitigen Orientierung der Gebäude nach Ost-Südost bietet es sich an, die Garagen vorgezogen zu errichten:
1. um eine Höhenstaffelung des Gebäudes zu erreichen und damit eine Bebauung mit dreigeschossigem Charakter zu vermeiden
 2. und die Garage zur landschaftlich reizvollen Umgebung hin orientiert auch als Dachterrasse benutzen zu können.
- WA2 - Hierbei handelt es sich um ein Einzelhaus im Anschluß an die gleichartige Bebauung „Am Pfadacker“.
- WA3 - Zwei Einzelhäuser oberhalb der Bebauung Ober-Laudenbacher Straße 60 - 64. Aus den topographischen Gegebenheiten heraus wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Tiefe von ca. 7,00 m abgeleitet. Garagen sind hierbei in die Baukörper integriert.

Darüber hinaus wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den Bereichen WA1 und WA2 auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude und im Bereich WA3 auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Die Begrenzung erfolgt aufgrund der vorhandenen Geländetopographie und dem geplanten Zuschnitt der Grundstücke, die keine höhere Ausnutzung der Gebäude zulassen (insbesondere im Bereich WA3, da hier aufgrund der stei-

len Hanglage nur eine Wohneinheit verwirklicht werden kann). Darüber hinaus wird mit der o.g. Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude erreicht, daß sich das Baugebiet „Am Pfadacker II“ der baulichen Eigenart des umliegenden Baugebietes anpaßt und diese dauerhaft erhalten wird.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ortsbezogene Gestaltung und eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes vorbereitet, deren Verwirklichung einer mitwirkenden Bereitschaft der künftigen Wohnbauinteressenten bedarf. Vor allem an der Westseite des Bereiches WA1 verbleibt eine ausreichende Freifläche, die eine intensive Bepflanzung als Gebietsabschluß ermöglicht. Diese erhält hier ein besonderes Gewicht, da hiermit der neue Ortsrand gebildet wird und diese Randbepflanzung den Übergang zur freien Landschaft darstellt.

4. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bis zum nördlichen Kurvenbereich teilweise befestigte Straße „Am Pfadacker“, die weiterführend als einseitig bebaute Erschließungsstraße mit einer Gesamttrassenbreite von 5,50 m ausgebaut werden soll. Im nördlichen, engen Kurvenbereich wird die Straße aufgeweitet, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Entlang der Erschließungsstraße ist eine Bepflanzung mit Bäumen auf den Privatgrundstücken vorgesehen, um eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu erzielen. Die im Osten verbleibende Fläche, Feldgehölz mit der Ausweisung F2, wird den Privatgrundstücken Leonhard-Grenzweg Nr. 4 und 4a sowie Am Pfadacker Nr. 4 zugeordnet. Im nördlichen Bereich zweigt ein 4,00 m breiter Weg ab, der zur Erschließung der nordwestlichen Grundstücke im Bereich WA1 sowie zur Erschließung des Grundstückes im Bereich WA2 dient. Dieser Weg bildet gleichzeitig auch den Anschluß an den vorhandenen Landwirtschaftsweg nach Norden.

Der im Süden an die Anliegerstraße anschließende Fußweg ermöglicht außer einer kurzen Verbindung zum tiefer liegenden Ort auch die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der ca. 3,00 m breiten Trasse.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Durch die Höhenlage des Gebietes ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich, mit der sowohl die Wasserversorgung der Gebäude als auch die Löschwasserversorgung gesichert werden soll. Die Entsorgung des Gebiets wird im Trennsystem durchgeführt. Damit soll erreicht werden, daß der in der Ober-Laudenbacher Straße liegende Mischwasserkanal nicht überlastet wird. Dieser Begründung wird als Anlage die Ausarbeitung der Stadtwerke Heppenheim vom 20.06.1996 zur Berücksichtigung wasserwirt-

schaftlicher Belange in der Bauleitplanung beigelegt, aus der konkrete Angaben zur geplanten Wasserversorgung des Baugebietes zu entnehmen sind.

Regenwassernutzung

Die Satzung der Kreisstadt Heppenheim über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vom 28.07.1997 gilt für den Neubau baulicher Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung für das gesamte Stadtgebiet. Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Toilettenspülung und die Grünflächenbewässerung das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Anlagen aufzufangen und zu nutzen. Die erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten herausgegebenen Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser in der jeweils neuesten Fassung getroffen werden. Das Ortsrecht über die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung bleibt hiervon unberührt.

Gemäß dieser Satzung der Stadt Heppenheim soll das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken gesammelt und wiederverwendet werden. Überschüssiges Regenwasser kann darüber hinaus in kurzer Entfernung dem Vorfluter zugeleitet werden.

6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung/Grünordnerische Maßnahmen

Das geplante Baugebiet liegt nur zu einem geringen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“. Dieser Teilbereich umfaßt ausschließlich die nicht überbaubaren Freiflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches im Bebauungsplanes. Die Bauflächen und Erschließungsflächen befinden sich vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Somit stehen die Ziele des Landschaftsschutzgebietes einer Ausweisung dieser Wohnbauflächen nicht entgegen (vgl. hierzu auch Behördentermin vom September 1994, Kap. 1).

Die zu beplanenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt, die Grundstücke Nr. 27/7 (tlw.), 27/2 und 27/3, jeweils Flur 1, als Gartenland. Auf den zu bebauenden Grundstücksflächen entsteht eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so sind diese nach § 8a (1) BNatSchG auszugleichen. Zur Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (Bebauung, Erschließung) werden zusätzlich zu den auf den Wohnbaugrundstücken festgesetzten Maßnahmen folgender Ausgleich und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

Am östlichen Rand des Baugebietes wird das bestehende Feldgehölz erhalten und ergänzt (Fläche F2). Am nordwestlichen Rand des Baugebietes wird für die Flä-

che F1 die Entwicklung, Pflege und Ergänzung einer Streuobstwiese festgesetzt. Darüber hinaus wird durch eine vertragliche Vereinbarung im Stadtteil Ober-Hambach auf dem privaten Grundstück Flur 1, Flurstück Nr. 12, die Anpflanzung, Pflege und der dauerhafte Erhalt von 120 Obstbäumen vorgesehen.

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen sind die Bäume entlang der Anliegerstraße vorgesehen.

Durch die Summe der eingriffsvermeidenden und minimierenden Festsetzungen sowie der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit vollständig kompensiert werden.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 1,34 ha. Hierin ist der Anteil der Siedlungsfläche mit ca. 0,86 ha enthalten. Folgende Flächenanteile sind in Einzelnutzung zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
WA gesamt		0,67
davon überbaubar	0,31	
WA1 gesamt	0,48	
davon überbaubar	0,21	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,08	
WA2 gesamt	0,09	
davon überbaubar	0,04	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,03	
WA3 gesamt	0,10	
davon überbaubar	0,06	
Grünflächen		0,02
Private Grünfläche	0,01	
Verkehrsgrün	0,01	
Verkehrsfläche		0,15
davon Straße	0,11	
davon Fußweg	0,03	
davon landwirtschaftlicher Weg	0,01	
Ausgleichsflächen		0,50
F1	0,48	
F2	0,02	
Gesamtfläche		1,34

8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist durchzuführen. Aus der vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche der Flurstücke 26/3 und 26/2 (tlw.) sowie aus den Gartengrundstücken Nr. 27/7 (tlw.), 27/3 und 27/2 werden dreizehn Baugrundstücke sowie die erforderliche Verlängerung der Erschließungsstraße „Am Pfadacker“ gebildet. Der derzeit private Weg Flurstück Nr. 27/4 wird als öffentlicher Fußweg mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugebietes umgewandelt. Der im Norden geplante Fußweg dient zur Erschließung der Ausgleichsfläche F1. Das Grundstück Flurstück Nr. 29/5 wird als Ausgleichsmaßnahme mit herangezogen.

9. Erschließungskosten

Bei der Umsetzung des Planentwurfes entstehen folgende Kosten:

1) Schmutzwasserkanal im Baugebiet bis zum Sammler in der Ober-Laudenbacher Straße (ohne Hausanschlüsse)	ca. 155.000,00 DM
2) Regenwasserkanal im Baugebiet (ohne Hausanschlüsse), bis zum Laudенbach, über Ober-Laudenbacher Straße und private Grundstücke, Flur 3 Nr. 6/3 und 10/5	ca. 170.000,00 DM
3) Wasserversorgungsanlagen mit Druckerhöhung	ca. 110.000,00 DM
4) Ausbau der Erschließungsstraße	ca. 240.000,00 DM
5) Ausbau des im Norden liegenden 4 m breiten Erschließungsweges	ca. 30.000,00 DM
6) Ausbau der übrigen Wege	ca. 70.000,00 DM
Die Summe der Erschließungskosten beträgt rund	<u>775.000,00 DM</u>

Sollte die Planung zur Position 2 an einer Verweigerung von Leitungsrechten für die privaten Grundstücke scheitern, so kann der Regenwasserkanal in der Ober-Laudenbacher Straße in westlicher Richtung bis zur Kreuzung mit dem Steinkopfweg verlegt und dort an die Regenwasserleitung vom Baugebiet Steinkopfweg zum Laudенbach, die in dem städtischen Grundstück der Sporthalle liegt, angeschlossen werden. Um die zusätzliche Regenwassermenge aufnehmen zu können, muß die Leitung DN 250 STZ von der Ober-Laudenbacher Straße bis zum Laudенbach DN 450 erweitert werden.

In diesem Fall betragen die geschätzten Kosten für Position 2

- 2) Regenwasserkanal im Baugebiet (ohne Hausanschlüsse) und bis zum Laudenbach, über die Ober-Laudenbacher Straße und das städtische Grundstück der Sporthalle ca. 200.000,00 DM

In diesem Fall beträgt die Summe der Erschließungskosten rund 805.000,00 DM

10. Bürgerbeteiligung

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen soll, wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen. Den Bürgern wurde daher im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG (Öffentliche Auslegung vom 04.08.1997 bis 20.08.1997) Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Heppenheim/Werdorf, den 11. Dezember 1997

Dipl.-Ing. Bruno Koch • Städtebauarchitekt BfL
Planungsbüro für Siedlung und Landschaft



geprüft: *M. R. 57 P. g*



GRÜNLAND
 G1: ARTENREICHE, TROCKEN-MAGERE GLATTHAFERWIESE
 G2: MÄSSIG ARTENREICHE, MÄSSIG NÄHRSTOFFREICHE GLATTHAFERWIESE
 G3: EUTROPHES ANSAATGRÜNLAND

HALBTROCKENRASEN, BRACH

STREUOBSTWIESE

GÄRTEN

RUDERALVEGETATION, BRACHE

OBSTBAUM

FELDBEHÖLZE, HECKEN

ZIERGEBÜLSE

GRASWEG, FUSSWEG

SCHOTTER

ABGRENZUNG VON VEGETATIONSTYPEN

NR. DER VEGETATIONS-AUFNAHME

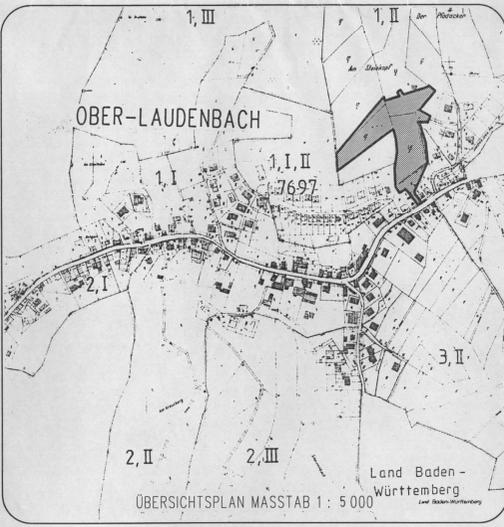
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

bruno koch dipl.-ing. dipl.-biol. d.m.h.n.
 städtebaulich-architekt ertl
 planungsbüro für siedlung und landschaft
 büro: alle chaussee 4
 35614 allar - werderf
 telefon: 06443-471 u. 1411
 telefax: 06443-472

planbearbeitung

datum	gezeichnet/ geändert	datum	gezeichnet/ geändert
28.10.1996	S.M. S. Mankner		

datum	geprüft/ zeichner	datum	geprüft/ planer
07.11.96	E.Br. E. Brühl	4.12.1996	D.T. Elan



STADT HEPPENHEIM
 GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
 "AM PFADACKER"
 ST OBER-LAUDENBACH

—BESTAND—

M/15