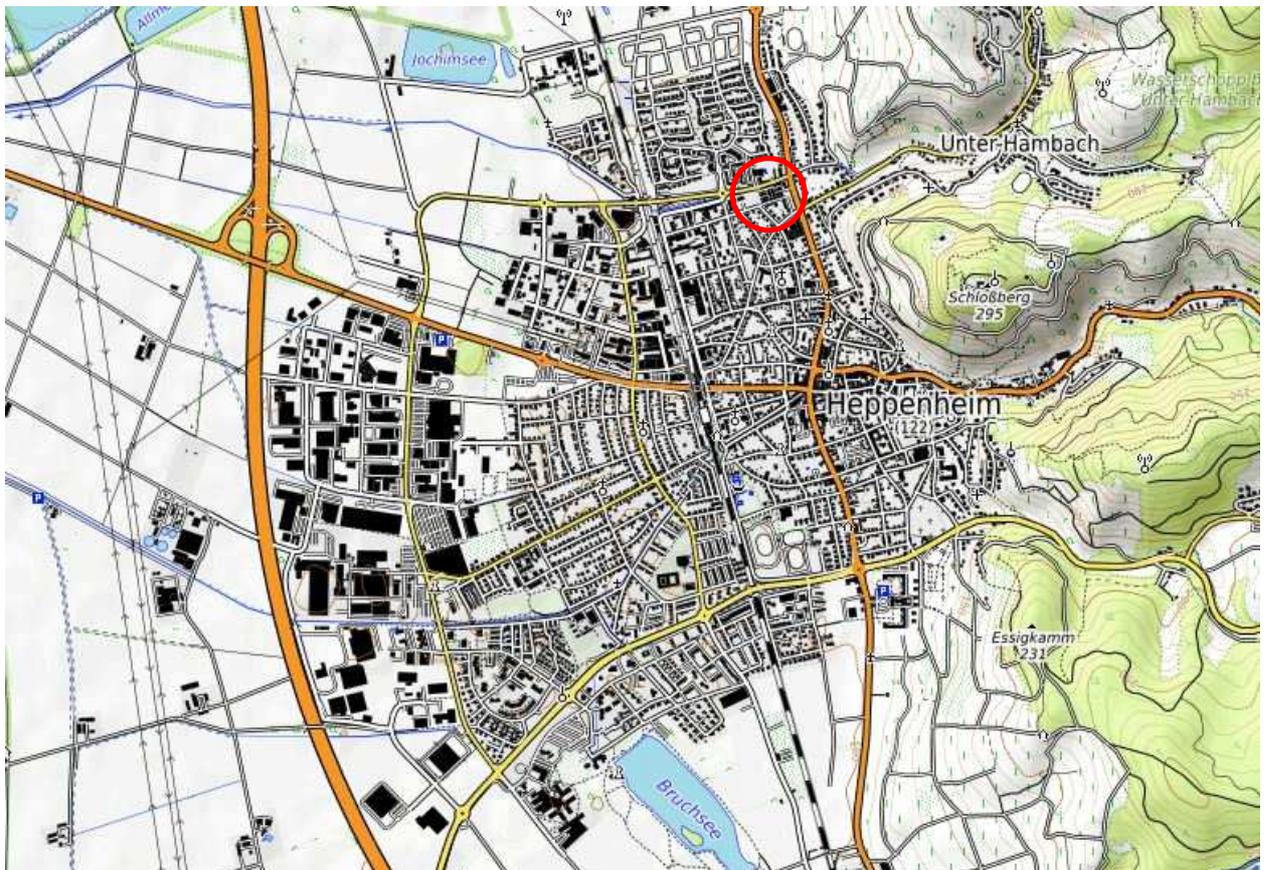




**Stadt Heppenheim**

## **Bebauungsplan „Südlich Bürgermeister-Kunz-Straße“ in Heppenheim**



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

### **Begründung zum Entwurf**

Dezember 2021

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
I.1.3	Planungsvorgaben	7
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	11
I.1.5	Erschließungsanlagen	12
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	13
I.1.7	Altlasten, Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz	16
I.1.8	Denkmalschutz	17
I.1.9	Verkehrliche Belange	17
I.1.10	Immissionsschutz	18
I.1.11	Belange des Artenschutzes	19
I.1.12	Kampfmittelräumdienst	22
I.1.13	Klimaschutz und Energiewende	22
I.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	23
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
I.3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
I.3.3	Stellplätze und Garagen	25
I.3.4	Öffentliche Grünflächen	25
I.3.5	Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	26
I.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	27
I.3.7	Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB	28
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	29
II.	Belange von Natur und Landschaft	29
III.	Planverfahren und Abwägung	30

**Anlagen:**

- Anlage 1:** Artenschutzrechtliche Untersuchung, memo-consulting – Dipl.-Biol. Gerhard Epp-  
ler, Seeheim-Jugenheim, August 2021
- Anlage 2:** Bestandsplan; Maßstab 1:1000, Christina Nolden, September 2021
- Anlage 3:** Erläuterungen zum Bestandsplan, Christina Nolden, September 2021
- Anlage 4:** Schalltechnische Untersuchung, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH –  
Schalltechnisches Büro, Darmstadt, September 2021
- Anlage 5:** Bericht zur orientierenden umweltchemischen Bodenanalyse, GeoService, Bens-  
heim, August 2020

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau mehrerer Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser als Doppel- bzw. Reihenhäuser südlich der Bürgermeister-Kunz-Straße in Heppenheim auf Teilen des bisherigen Geländes der Gärtnerei Mai zu errichten. Die gegenwärtigen Bestandsgebäude (Gewächshäuser der Gärtnerei) sollen im Zuge der Neubauten abgebrochen werden. Die zur baulichen Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke wurden bereits durch den Vorhabenträger erworben. Durch die Bürgermeister-Kunz-Straße und die Breslauer Straße ist das Plangebiet bereits erschlossen. Die vorliegende Planung ist insofern besonders flächenschonend, da auf zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen verzichtet werden kann.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung im Bereich südlich der Bürgermeister-Kunz-Straße mit dem Ziel der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden. Zudem soll eine untergenutzte bzw. brachgefallene Teilfläche der Gärtnerei einer angemessenen baulichen Folgenutzung im Sinne der flächenschonenden Innenentwicklung zugeführt werden.

Folgende Abbildungen zeigen die Planung des Grundstücksinhabers und die zukünftige Stellung der Gebäude. Durch diese Visualisierung lässt sich leichter vorstellen, welche bauliche Dichte der geplanten Wohnnutzung auf dem Baugrundstück zu erwarten ist.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, Draufsicht; Bildquelle: WSW Baubetreuung GmbH, August 2021



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept, Perspektive Süd-Ost von Breslauer Straße; Bildquelle: WSW Baubetreuung GmbH, August 2021



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Ansicht Nord von Bürgermeister-Kunz-Straße; Bildquelle: WSW Baubetreuung GmbH, August 2021

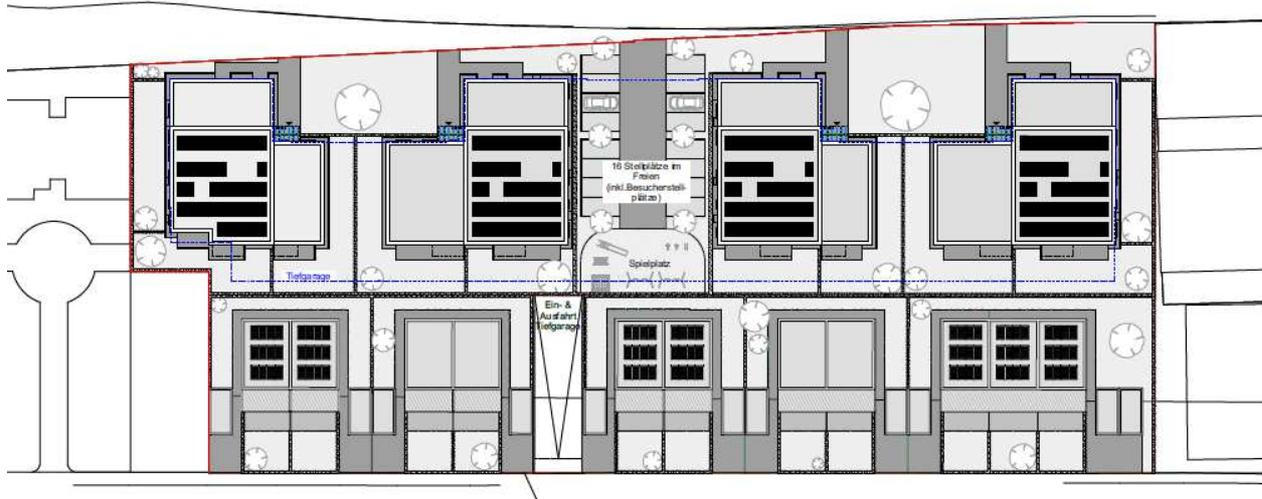


Abbildung 4 Städtebauliches Konzept, Lageplan; Bildquelle: WSW Baubetreuung GmbH, August 2021

### I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Heppenheim, südlich der Bürgermeister-Kunz-Straße, westlich der Darmstädter-Straße (B3) sowie nördlich der Breslauer Straße auf dem Gelände der Gärtnerei Mai. Neben den zur Neubebauung vorgesehenen Flächen werden auch die angrenzenden Flächen mit Bestandswohnbebauung mit in die Planung einbezogen. Diese sind im bislang geltenden Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Nach Realisierung der geplanten Wohnfolgenutzung wird keine hinreichend gleichmäßige Nutzungsdurchmischung (wie für ein Mischgebiet erforderlich) mehr gegeben sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Heppenheim, Flur 10, Flurstücke Nr. 230/10 (teilweise), Nr. 230/16 (teilweise), Nr. 483 (teilweise), Nr. 488/7, Nr. 488/8, Nr. 488/10, Nr. 488/11, Nr. 488/13, Nr. 488/14, Nr. 488/15, Nr. 489/2, Nr. 489/3 und Nr. 490/2 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10.800 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf den für die Wohnfolgenutzung der Gärtnereiteilfläche vorgesehenen Flächenteil. 7160 m<sup>2</sup>

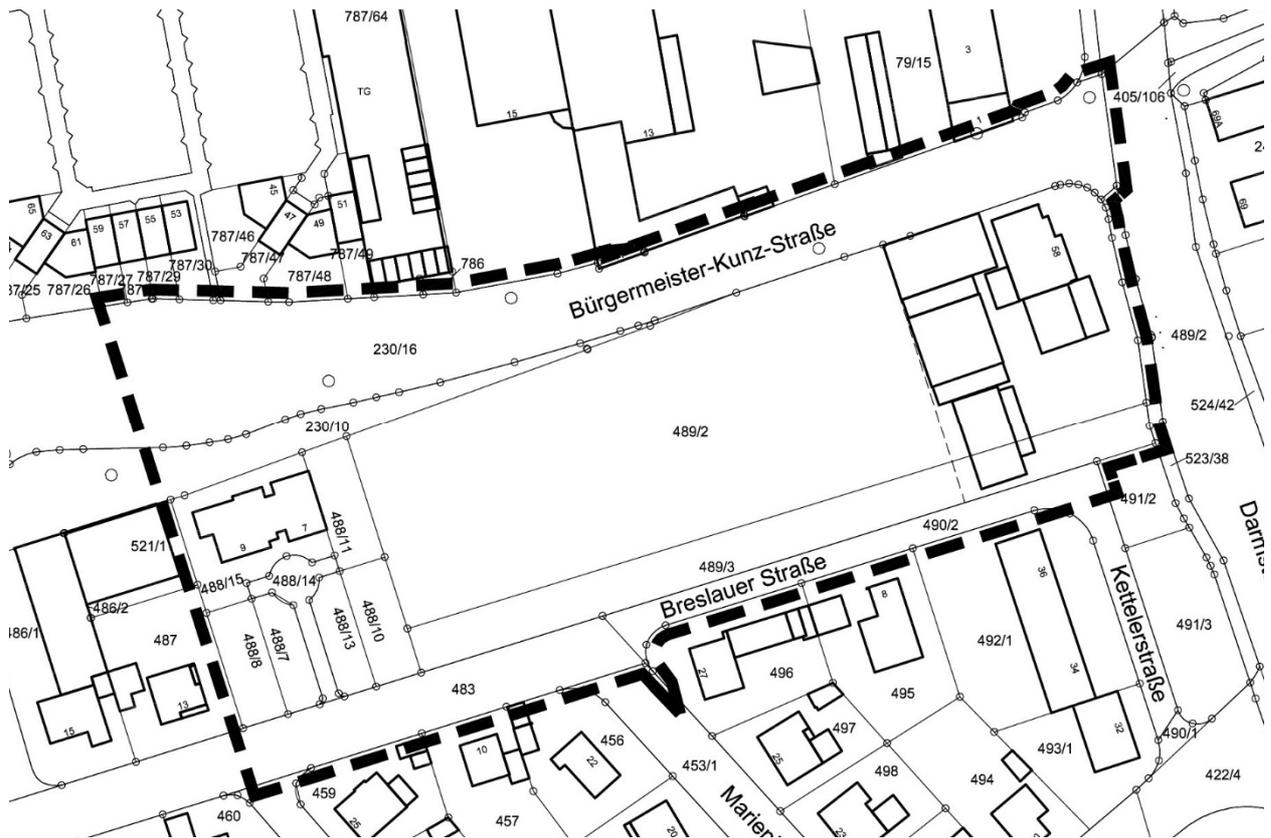


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südl. Bürgermeister-Kunz-Straße“ in Heppenheim (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Juni 2021, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 25.05.2020).

### I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus. Die vorliegende Bauleitplanung ist folglich im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Errichtung von 50 Wohneinheiten in Ergänzung zu den bestehenden 12 Wohneinheiten auf der Fläche von 10.800 m<sup>2</sup> eine Wohnsiedlungsdichte von 57 Wohneinheiten je Hektar erreicht. Die Planung überschreitet damit zunächst die Obergrenze der im Regionalplan Südhessen vorgegebenen Siedlungsdichte.

In verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung sind als Dichtevorgaben des Regionalplanes im Rahmen der Bauleitplanung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten (Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010). Nach einer „Handlungsempfehlung“ des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bearbeitung des Nachweises der Wohndichte sind allerdings kleine Plangebiete unter 5,0 ha (wie das vorliegende mit ca. 1,1 ha) nicht isoliert zu betrachten, sondern sind im Zusammenhang mit umliegenden Wohnbauflächen zu sehen. Daher wird das Bestandsgebiet südlich des Plangebietes, westlich der Bundesstraße, östlich der Schönbacher Straße bis zur Jakob-Maier-Straße im Süden in die Betrachtung der Wohndichte miteinbezogen. Innerhalb dieses Gebiets sind überwiegend Einfamilienhäuser zu finden, weshalb dort von einer geringeren Wohndichte auszugehen ist. In der Gesamtbetrachtung des Plangebiets mit den angrenzenden Wohnbebauungen ist eine geringere Wohnsiedlungsdichte anzunehmen.

Im Zusammenhang mit dem seit 2020 fertiggestellten Ausbau des S-Bahnnetzes Rhein-Neckar, ist auch Heppenheim weiterhin an eine S-Bahnlinie angeschlossen. Da das Plangebiet fußläufig nur ca. 1 km und damit zumindest im weiteren Einzugsbereich von dem S-Bahn-Haltepunkt

Heppenheim entfernt liegt, könnte somit durchaus auch eine Wohndichte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland „im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ in Ansatz gebracht werden.

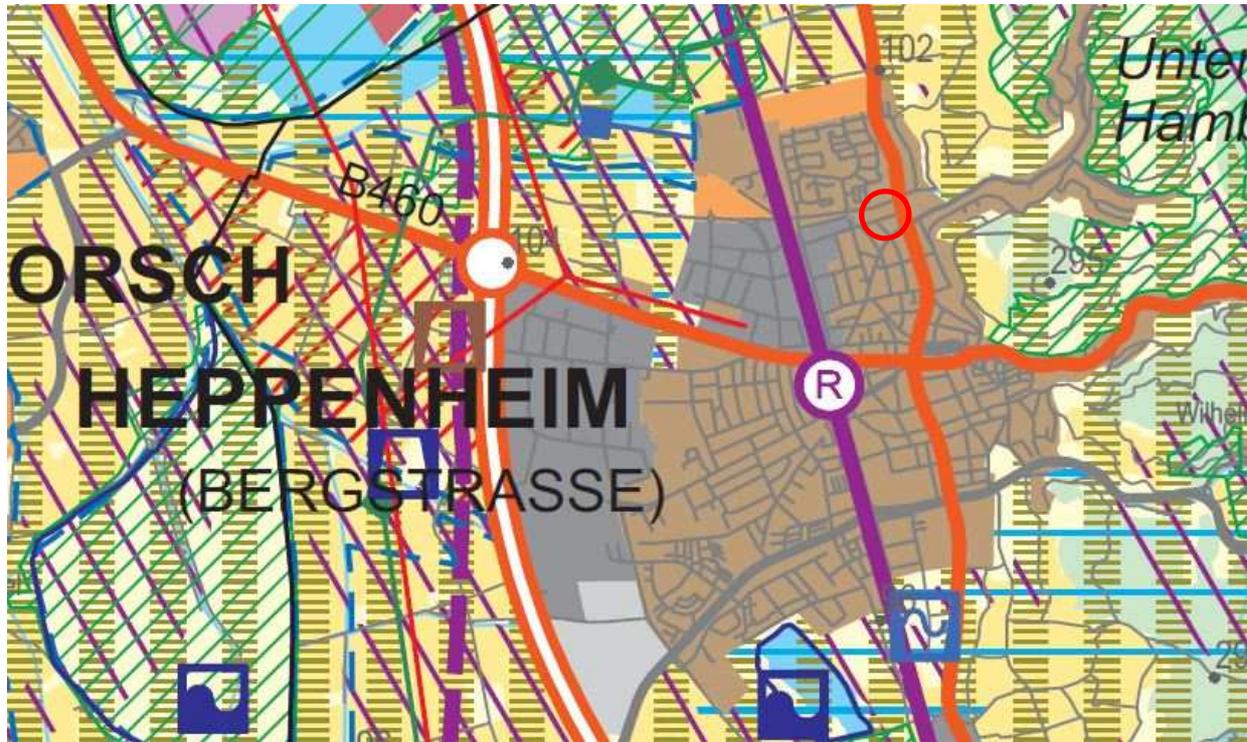


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heppenheim, der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ dar.

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung der benachbarten Grundstücke ist spätestens durch die Umnutzung von Teilflächen der Gärtnerei insgesamt hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung des Quartiers von einem allgemeinen Wohngebiet auszugehen, in Folge derer eine gleichgewichtige Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe fehlt, weshalb für das Plangebiet eine entsprechende Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Das geplante Wohngebiet entspricht damit auf den ersten Blick nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Jedoch kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf Ebene des Bebauungsplanes, auch wenn der Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung darstellt, sogar noch im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da gemischte Bauflächen üblicherweise auch Wohnnutzung umfassen müssen.

Darüber hinaus kann im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Heppenheim, Oktober 2021)

Für das Plangebiet gibt es den Bebauungsplan „Nordstadt“ (in Kraft getreten am 05.07.1985), der in den entsprechenden Teilbereichen vom vorliegenden Bebauungsplan ersetzt und überplant wird.

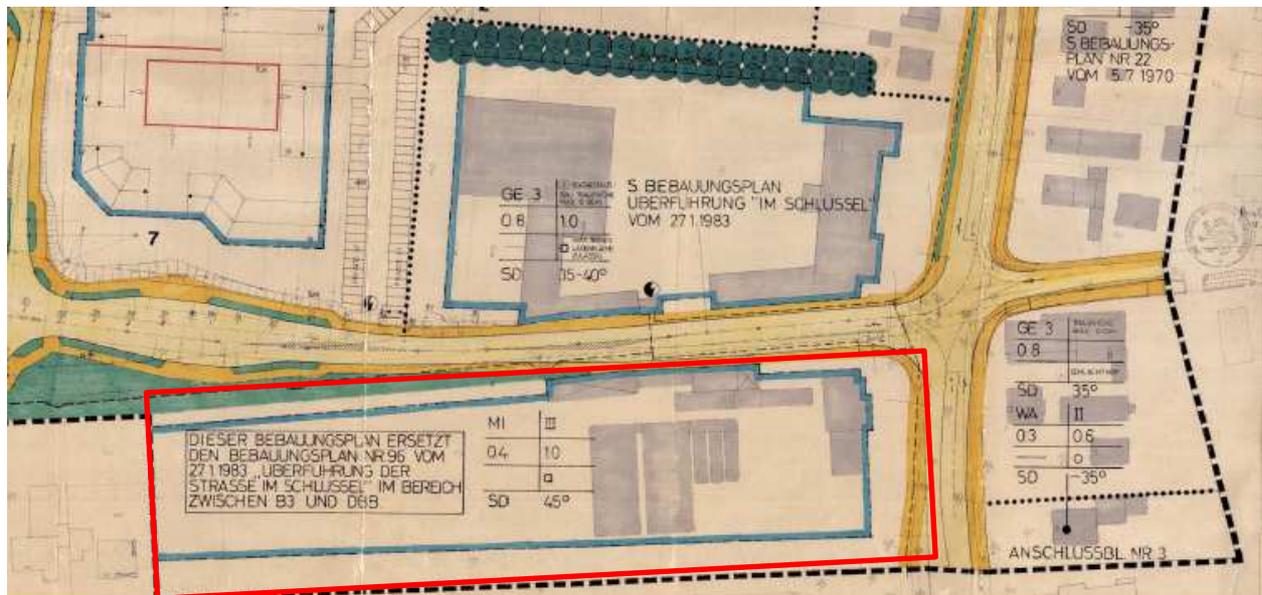


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Nordstadt“ mit Kennzeichnung des durch den neuen Bebauungsplan betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 21.05.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins in einer kilometerweiten Entfernung im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz, welches sich in mehr als 2 km Entfernung westlich zum Plangebiet befindet.

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

### **I.1.3.1 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfun gen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 5-7,5 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Oktober 2015)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

#### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Heppenheim und liegt überwiegend auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Mai. Es liegt südlich der Bürgermeister-Kunz-Straße, westlich der Darmstädter Straße (B3) sowie nördlich der Breslauer Straße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um beplanten Innenbereich. Im Plangebiet selbst befinden sich Gewächshäuser sowie weitere Gebäude der Gärtnerei Mai, die teilweise bereits seit einiger Zeit nicht mehr genutzt werden. Die unbebaute Freifläche des Grundstücks wurde bisher als Grünfläche bzw. Fläche für Pflanzenkulturen genutzt. Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens sollen die Bestandsgebäude im Bereich der geplanten Wohnfolgenutzung abgebrochen werden.

Die umliegende Bebauung ist im Süden überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach geprägt. Im Norden und Westen finden sich gewerblich genutzte Gebäude mit Flachdach oder sehr flach geneigtem Satteldach. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen. Aus der Umgebung ist keine klare Bauweise ersichtlich. Im Osten grenzt die B3 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung, unmaßstäblich, Bildquelle: Stadt Heppenheim, 2019

### I.1.5 Erschließungsanlagen

Das im Norden der Stadt Heppenheim gelegene Plangebiet ist bereits durch die Bürgermeister-Kunz-Straße und die Breslauer Straße erschlossen. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in den bereits vollständig ausgebauten Erschließungsstraßen anzuschließen. Aufgrund des zeitweise sehr hohen Verkehrsaufkommens in der Bürgermeister-Kunz-Straße und dem durch die Lichtsignalanlage an der B3 erzeugten Rückstau ist die Herstellung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an dieser Stelle ungünstig. Insbesondere die Linksein- und Linksausbiegevorgänge dürften zeitweise schwierig werden, bzw. ggf. sogar zu weiteren wesentlichen Verkehrsbeeinträchtigungen beitragen. Die Anbindung der Tiefgarage an das Straßennetz erfolgt daher an der Breslauer Straße.

Veränderungen an den bereits bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Stadt Heppenheim zur Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 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.

Der Heppenheimer Bahnhof befindet sich in ca. 1 km südwestlich des Plangebietes und ist in etwa 15 Minuten fußläufig zu erreichen. Auf der Bürgermeister-Kunz-Straße befindet sich auf Höhe des Plangebiets die Bushaltestelle „Nordstadt“, welche im 45-Min-Takt durch die Stadtbuslinie 678 bedient wird. Das Plangebiet ist somit auch im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als sehr gut erschlossen zu bewerten.

## **I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **I.1.6.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Wasserleitungen bzw. über die entsprechenden Hausanschlüsse.

Neu geplante Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan zunehmen. Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch das Plangebiet zu erwartende Trinkwasserverbrauch wie folgt abgeschätzt werden:

50 Wohneinheiten x 2,3 Einwohner pro Wohnung x 0,15 m<sup>3</sup> Trinkwasser pro Einwohner und Tag x 365 Tage pro Jahr = ca. 6.296 m<sup>3</sup>/a

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dieser Trinkwassermehrverbrauch durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadt Heppenheim abgedeckt. Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

### **I.1.6.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

### **I.1.6.3 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Planbereich gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Der Löschwasserbedarf entspricht der umliegenden bestehenden Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat aber letztlich im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu erfolgen. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden. Auf die Sicherstellung des zweiten Rettungswegs ist vor allem bei den geplanten Gebäuden der Teilbereiche WA 1 zu achten. Dieser ist durch eine Anleiterbarkeit durch die örtliche Feuerwehr oder baulich zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

#### **I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.3).

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz, welches sich in ca. 2 km Entfernung westlich zum Plangebiet befindet. Der am Plangebiet nördlich vorbeifließende Hambach verläuft im Bereich des Plangebiets verrohrt unter der Bürgermeister-Kunz-Straße, so dass Überschwemmungen des Plangebiets durch dieses Gewässer ebenfalls nicht zu erwarten sind. Bei extremen Wasserständen ist es möglich, dass ein Rückstau im Osten am Beginn der Verrohrung am Streitstein z.B. durch Hindernisse eine Überflutung der B3 bedingen kann, sodass Wasser Richtung Westen auf das Grundstück der Verkaufsbauwerke der Gärtnerei Mai fließen würde.

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (vgl. Kapitel I.1.3).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **I.1.6.5 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Im Plangebiet muss daher mit hohen, aber auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 5-7,5 m angegeben (siehe Abbildung 9).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

#### **I.1.6.6 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Durch den geplanten Neubau mehrerer Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem bislang als Gartenbetrieb genutzten Grundstück erhöht sich die Bodenversiegelung.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser im Bereich WA 2 der Einfamilienhäuser (dort ist keine Tiefgarage geplant) zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Es wird an dieser Stelle auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Im Übrigen sollten bei der Versickerung von Niederschlagswasser Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das

Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Grundstücke weisen hierfür auch bei einer GRZ von 0,4 ausreichende Freiflächen auf. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist innerhalb des WA2 nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die zulässige Einleitmenge auf  $10 \text{ l/s ha}$  beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete technische Einrichtungen wie Dachbegrünung, Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen)

Laut aktuellem Abwasserbescheid für die bestehenden Gebäude der Gärtnerei Mai sind  $1.626 \text{ m}^2$  Dachfläche bzw. baulich versiegelter Fläche bereits an den Kanal angeschlossen. Dies entspricht in etwa der Dachfläche der bestehenden Gebäude auf dem östlichen Grundstücksteil. Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche entspricht diese angeschlossene Fläche ca. 40% der im bisher rechtskräftigen Plan festgesetzten GRZ von 0,5. Es ist davon auszugehen, dass die Kapazität des Abwassernetzes auf die bisherige Rechtslage des Plangebiets bzw. die bislang angeschlossenen Flächen ausgelegt ist. Durch die Dachbegrünung und begrünte Tiefgaragenüberdeckung sowie die Versickerungspflicht im Teilgebiet WA 2 wird die Abflussmenge und Abflussgeschwindigkeit aus dem Plangebiet so reduziert, dass keine wesentliche Zunahme des abzuleitenden Niederschlagswassers in Bezug auf die Kapazität des Abwassernetzes zu erwarten ist. Die Begrenzung der gedrosselten Einleitung auf maximal  $10 \text{ l/s ha}$  entspricht dem üblichen Ansatz unbebauter Grundstücke in Bezug auf den Oberflächenwasserabfluss bei Bemessungsregenereignissen.

Die für die geplanten Flachdächer der Neubebauung festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich günstig auf den Niederschlagswasseranfall aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen im Ablauf gedrosselt wird. Auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

#### **I.1.6.7 Abwasser**

Die Menge an Abwasser (Schmutzwasser) wird durch die geplanten Wohnbebauungen analog zum Trinkwasserverbrauch zunehmen (siehe Kapitel I.1.6.1).

Die neuen Gebäude sind an das städtische Abwassernetz anzuschließen. Die Entsorgung des Plangebietes von Abwasser ist nach aktuellem Kenntnisstand über die vorhandenen Abwasseranlagen (Kanäle) in den angrenzenden Straßen gewährleistet.

#### **I.1.6.8 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Nördlich der geplanten Bauflächen verläuft der Hambach verdolt unter der Bürgermeister-Kunz-Straße.

#### **I.1.6.9 Sonstige wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

### **I.1.7 Altlasten, Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz**

Das Plangebiet ist nach Kenntnisstand der Stadt Heppenheim frei von Altablagerungen oder anderen Verunreinigungen von Boden und Grundwasser. Auch aus der vorliegenden Bodenuntersuchung ergeben sich keine entsprechenden Hinweise.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Heppenheim keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Ein durch den Vorhabenträger vorgelegtes Bodengutachten weist auf den Bodenaufbau in den untersuchten Teilbereichen des Plangebiets hin. Je nach Erfordernis durch die baulichen Anlagen insbesondere in den bislang nicht untersuchten Bereichen wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine weitergehende objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Der Grundstückseigentümer hat bereits ein Baugrundgutachten erstellen lassen, welches in Anlage 5 dieser Begründung zu finden ist.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den

Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0\* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

### **I.1.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **I.1.9 Verkehrliche Belange**

Im Rahmen der Planung wurde seitens der Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB eine Abschätzung der durch den Bebauungsplan entstehenden Verkehrszunahme durchgeführt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde davon ausgegangen, dass im WA1 insgesamt 37

zusätzliche Wohneinheiten und im WA2 weitere 13 Wohneinheiten errichtet werden. Im Plangebiet sollen insgesamt 95 Stellplätze entstehen. 75 Stellplätze sollen unterirdisch in der geplanten Tiefgarage entstehen und die übrigen 20 überirdisch im Plangebiet. In Summe ergaben sich aus der Verkehrsuntersuchung eine Gesamtsumme von 247 Fahrten pro 24 Stunden und in der Spitzenstunde ca. 25 Fahrzeuge. Diese Zunahme wirkt sich auf die umliegenden Straßen nur sehr gering aus und wird die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nicht wesentlich beeinflussen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden zwei Varianten der Tiefgaragenein- und -ausfahrt geprüft. Zum einen die Variante der Einfahrt von der Bürgermeister-Kunz-Straße und Ausfahrt auf die Breslauer Straße und zum anderen Ein- und Ausfahrt auf der Breslauer Straße. Beide Varianten wären im Hinblick auf die Verkehrszunahme auf die jeweiligen Straßen vertretbar und die Leistungsfähigkeit ist ausreichend gegeben. Da die Bürgermeister-Kunz-Straße aber durch den bereits bestehenden Verkehr in den Nachmittags-Spitzen-Stunden schon oft überlastet ist und sich Rückstaus des Knotenpunktes zur Darmstädter Straße bilden, entscheidet sich die Stadt Heppenheim in Abstimmung mit dem Vorhabenträger für die Wahl der Variante mit Ein- und Ausfahrt auf Seite der Breslauer Straße.

### I.1.10 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets soll ein zentraler Platz mit Spielplatz entstehen. Spielplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig und die Geräusche spielender Kinder gelten grundsätzlich nicht als planungsrechtlich abwägungsrelevanter Lärm.

Um dem Immissionsschutz in angemessenem Umfang und Detaillierungsgrad Rechnung zu tragen, wurde u.a. bezüglich der geplanten Tiefgarage ein schalltechnisches Gutachten durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung ist unter anderem die Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch die geplante Tiefgarage auf die benachbarte Wohnbebauung gemäß TA Lärm (Immissionsempfindlichkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA)).

Die Schallimmissionsprognose für die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Südlich Bürgermeister-Kunz-Straße" der Stadt Heppenheim geplante Tiefgarage führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm sowohl am eigenen geplanten Gebäude als auch an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten sind:

- *Zur Vermeidung kurzzeitiger störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.*
- *Die Geräusche des Tiefgaragentors inkl. Antrieb dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1:2018-01 in baulich angrenzenden Wohn- und Schlafräumen einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschreiten. Die Einhaltung des Grenzwertes ist durch den Hersteller zu gewährleisten.*

Entsprechend des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchung wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verbindlich festgesetzt, dass Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenzufahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern sind. Bezüglich der Geräusche des Tiefgaragentors inklusive Antrieb sind die entsprechenden Bestimmungen der DIN 4109-1:2018-01 verbindlich, weshalb es keiner weitergehenden Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Zum Schutz vor Straßenlärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmern) gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

In der schalltechnischen Untersuchung werden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung der Lärmeinwirkung auf die Wohnnutzung vorgestellt. Unter anderem auch die Möglichkeit der Errichtung einer 210 m langen U-förmigen 12 m hohen Lärmschutzwand entlang der B3 im Osten sowie entlang der Bürgermeister-Kunz-Straße im Norden und im Süden als aktive Schallschutzmaßnahme. Die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand ist sehr kostenintensiv und vor allem aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Ein solch großes Bauwerk ist nur schwer mit dem Stadtbild der Stadt Heppenheim vereinbar, hat durch die Verschattung der dahinterliegenden Flächen großen Einfluss auf das Mikroklima und führt zu einem „Einbunkerungseffekt“ für die Anwohner. Auch aus Gründen der erforderlichen Erschließung zur Errichtung, Instandhaltung und Umfahrung wird von der Errichtung einer 12 m hohen Lärmschutzwand abgesehen.

Um dennoch gute Wohnbedingungen schaffen zu können, werden den gutachterlichen Empfehlungen folgend passive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden und die Installation von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Diese sollen auch bei geschlossenen Fenstern in Schlafräumen für eine ausreichende Frischluftzufuhr dienen. Zudem kann durch eine Grundrissorientierung eine Minderung der Lärmbeeinträchtigungen in Aufenthaltsräumen erreicht werden. Weiterhin besteht eine Abschirmung durch den Gebäudebestand und durch die Gebäude selbst. So schafft jedes Gebäude auf der lärmabgewandten Gebäudeseite einen eigenen „Schallschatten“, der für angemessene Aufenthaltsqualität auch in den Freiflächen sorgen kann.

### **I.1.11 Belange des Artenschutzes**

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung einer durchzuführenden Maßnahme bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Im von geplanten baulichen Veränderungen betroffenen Teil des Plangebiets befinden sich gegenwärtig ehemalige Gewächshäuser der Gärtnerei Mai, die im Rahmen des geplanten Neubausvorhabens abgebrochen werden sollen. Bei Gebäuden, insbesondere wenn sie leer stehen, besteht immer die Möglichkeit, dass geschützte Tierarten (insbesondere geschützte Vogelarten) Teile der Gebäude als Brut- und Niststätte nutzen könnten. Falls dies der Fall wäre, müssten geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Der Artenschutzbeitrag dient der Überprüfung eventueller Artvorkommen.

#### **I.1.11.1 Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchung**

Die Artenschutzprüfung kommt zum Fazit, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG eintritt. Unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG ein

#### **I.1.11.2 Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen**

Um dem Belang des faunistischen Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, werden folgende Maßnahmen in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

*Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.*

### Installation von Nistkästen:

Als Maßnahme zum Schutz von Höhlenbrütern sind im WA 1 im Bereich der Flurstücke Nr. 489/2, Nr. 488/11 entsprechende Hilfsgeräte auf den Eingriffsgrundstücken zu installieren; es sind fünf Halbhöhlen-Nistkästen an Gebäuden, zehn Nistkästen mit 32 mm Fluglochdurchmesser und drei Nistkästen mit 28 mm Fluglochdurchmesser im Zuge der Eingrünung anzubringen. Als Ausnahme kann die Anbringung der Nisthilfen auch außerhalb der Eingriffsgrundstücke im funktionalen Umfeld erfolgen. (Hinweis: diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen und zu verorten. Die zuständige Naturschutzbehörde muss zudem einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation erhalten, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind. Bei Standorten außerhalb der genannten Eingriffsgrundstücke ist die dauerhafte Verfügbarkeit der Standorte und das Einverständnis des Grundstückseigentümers z.B. durch Baulast und/oder Grundbucheintrag nachzuweisen.)

Minderung von Lockeffekten: Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna sowie zur Energieeinsparung sind, für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken Lampen mit warmweißen LEDs (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zu verwenden. Zudem wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren ist, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Für die Außenbeleuchtung dürfen, zum Schutz von Fledermäusen, keine Lampen mit offenem Glasgehäuse verwendet werden.

Anlegen von Steingärten: Das Anlegen von sterilen Steingärten ist unzulässig.

Regelung zur Anpflanzung: Zum Schutz von Freibrütern (Buchfink, Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz und weiteren Arten) sind bei Neupflanzungen ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Ebenfalls bei der angrenzenden städtischen Grundstücksspitze von Parzelle 230/10. Es sollen ebenfalls Hecken und niedrigen Gehölzen als Brutplätze angepflanzt werden und Wildkräutermischungen bei der Begrünung verwendet werden. Zur Förderung des Grünspechts und weiteren Arten ist im Rahmen der Eingrünung eine kurzgrasige Rasenfläche anzupflanzen. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere von Fledermäusen eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen.

Über die Artenschutzprüfung hinausgehend wird zudem noch die folgende Maßnahme festgesetzt, um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna (z.B. Igel) zu vermeiden:

Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

### **I.1.11.3 Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz**

Eine aktuelle Relevanz für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse ist gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht gegeben, da keine Nutzung der Gebäude als Vogelbrutstätten oder Fledermausquartiere festgestellt wurde. Daher werden hinsichtlich gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse lediglich folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zum Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten wird empfohlen, alle ggf. zukünftig anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sofern diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, sollten 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 nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

- Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes sollten zudem folgende Hinweise und Empfehlungen beachtet werden:

- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Planung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Stadt“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
- Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein

könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

- Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Vollzug des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sowie der gegebenen Hinweise und Empfehlungen nicht zu erwarten.

### **I.1.12 Kampfmittelräumdienst**

Der Stadt Heppenheim liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtessoll aber seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **I.1.13 Klimaschutz und Energiewende**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Stadt Heppenheim geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, wird festgesetzt, dass 75% der Dachfläche des obersten Geschosses bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) extensiv zu begrünen sind. Für das geplante Bauvorhaben wird seitens des Vorhabenträgers die Heizung mittels Wärmepumpen angestrebt, da diese besonders klimafreundlich und zukunftssicher sind. Ebenso soll im Gebiet, sofern möglich, Geothermie genutzt werden. Der Grundstückseigentümer plant den Bau eines zentralen Heizungssystems für das gesamte Gebiet, um eine nachhaltige Versorgung mit Wärme umzusetzen. Darüber hinaus werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass PV-Anlagen insbesondere auch bei Dachflächen mit Dachbegrünung nicht nur möglich sind, sondern diese sich auch gegenseitig positiv beeinflussen.

- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

## **I.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung ist durch einen konkreten Bauherrenwunsch ausgelöst, das auf einem bereits baulich genutzten Grundstück geplant ist. Die mit dem Vorhaben verbundene Nachverdichtung des Stadtgebiets entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung und auch dem Anspruch der Stadt Heppenheim, die Innenentwicklung zugunsten einer Minimierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen voranzubringen. Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung könnten in einer gemischten Folgenutzung gesehen werden, die aber ggf. zu Immissionskonflikten mit der umliegend vorhandenen Wohnnutzung führen könnte, und vor allem keinen entsprechend großen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten könnte. Das Vorhaben berücksichtigt zudem mit der barrierefreien Erreichbarkeit aller Wohnungen die Folgen des demographischen Wandels in besonderem Maße und soll daher anstelle möglicher alternativer Grundstücksnutzungen weiterverfolgt werden.

## **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt.

### **I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die zeichnerisch bestimmten Flächen des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA“ sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Tankstelle“ wird aufgrund der mit ihr möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ausgeschlossen. Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht- und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nordstadt, der im entsprechenden Teilbereich durch den Bebauungsplan „Südlich Bürgermeister-Kunz-Straße“ ersetzt und überplant wird, ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan weist den gesamten Bereich als Allgemeines Wohngebiet aus. Veränderungen der Bebauung sind aktuell nur im mittleren Teil des Grundstückes vorgesehen (siehe Lageplan in Abbildung 4). Die Bereiche östlich und westlich des geplanten Vorhabens werden im Sinne der städtebaulichen Ordnung angepasst. Im östlichen Bereich besteht derzeit noch die Gärtnerei Mai mit wenigen Gewächshäusern und einem Ladengeschäft mit Wohnung. Auf lange Sicht soll die Gärtnerei auf einen Floristikbetrieb reduziert werden und die derzeit noch genutzten Gewächshäuser entsprechend rückgebaut und überplant werden. In Zukunft werden auf dem Gelände voraussichtlich keine gewerblichen Nutzungen mehr zu finden sein, sondern ausschließlich Wohnnutzungen

angesiedelt. Um diese Entwicklung bereits jetzt städtebaulich vorzubereiten, wird das bestehende Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die bestehenden Gebäude stehen unter Bestandsschutz, die Veränderungen in der baulichen Nutzung machen sich erst bei Neubauten innerhalb des Plangebietes bemerkbar. Ein Verkaufsgeschäft für Floristik ist auch weiterhin innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung des Plangebietes. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß des in § 17 Abs. 1 BauNVO gegebenen Orientierungswerts, wird die zulässige Grundflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 begrenzt. Die neu entstehende Bodenversiegelung kann durch die verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung auf dem Staffelgeschoss ausgeglichen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die vorliegende Planung nach wie vor gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche darf im WA 2 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre die Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 19 BauNVO ohnehin bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Die geringfügige Erweiterung der Zulässigkeit bis zu einem Wert von 0,7 wird durch festgesetzte Maßnahmen wie z.B. die Dachbegrünung und Vorgaben für die Grundstücksbepflanzung kompensiert.

Es wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch die begrünte Fläche der Tiefgarage im WA 1 bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf.

Da sich die Höhe der Gebäude an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Darmstädterstraße orientieren soll, wird diese im WA 1 mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ ermöglicht außerdem die wirtschaftliche Nutzung eines Aufzugs zur Ermöglichung der barrierefreien Nutzung möglichst vieler Wohnungen. Durch die Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich entsprechend eine Geschossflächenzahl von 1,2. Im WA2 soll sich die Zahl der Vollgeschosse an der Umgebungsbebauung im Süden (Breslauer Straße) orientieren und wird dort somit auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es ergibt sich daraus eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im WA1 gestaffelt entsprechend der Topografie des Geländes, wie im Planeintrag erkennbar, auf maximal 120,50 müNN im Osten, auf maximal 119,5 müNN (im Gebiet der Neubebauung in der Mitte) und auf maximal 117müNN im westlich gelegenen Teilabschnitt des WA1 begrenzt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist an die bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung angepasst und ermöglicht die Wirtschaftlichkeit der barrierefreien Erreichbarkeit mittels Aufzügen für alle Wohnungen. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe ermöglicht darüber hinaus auch die Herstellung eines ausgebauten Dachgeschosses im Sinne eines Staffelgeschosses mit dem Stand der Technik entsprechenden Dämmstärken. Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 119,5 müNN wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude niedriger sind als der bestehende Kopfbau an der Darmstädterstraße (B3). Im WA2 wird aufgrund der geringeren Geschossigkeit die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 115,5 müNN festgesetzt. Dadurch fügen sich die Gebäude in die Nachbarbebauung an der Breslauer Straße ein und der Bau eines Staffelgeschosses bleibt weiterhin möglich.

Der Fassaden-Rücksprung im Staffelgeschoss wirkt sich auch günstig auf die einzuhaltenden Grenzabstände der Neubebauung aus und ist damit in Bezug auf den schonenden Umgang mit

Grund und Boden sinnvoll. Technische Aufbauten sind zulässig, sodass z.B. erforderliche Klimageräte auf dem Dach errichtet werden können. Insbesondere werden damit auch Aufbauten zur Nutzung der Solarenergie aufgrund ihres ökologischen bzw. energetischen Nutzens zugelassen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

### **I.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die zulässige Gebäudegrundfläche ist durch die mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) begrenzt. Im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung können auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind. Von Baulinien kann ein Vor- oder Zurückspringen von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang nach den Bestimmungen in § 23 Abs. 2 BauNVO durch die Bauaufsicht zugelassen werden. Dies wird vorliegend nicht erforderlich werden, da die im Bereich der Baulinie bestehende Gebäudegrenzwand eine Brandwand ohne Auskragungen ist und solche aus eigentumsrechtlichen Gründen auch nicht zugelassen werden können. Für beide Allgemeinen Wohngebiete gelten die Vorgaben der offenen Bauweise jedoch wird die maximale Baukörperlänge entlang der Straßenfront im WA 1 auf 30 m und im WA 2 auf 20 m begrenzt, um den gewünschten offenen Charakter des Gebiets planungsrechtlich zu sichern. Um eine durchgängige Tiefgarage und Kellerräume unter dem gesamten Wohngebiet WA 1 zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Gebäude durch ein Keller- oder Tiefgaragengeschoss miteinander verbunden werden, wobei das Keller- oder Tiefgaragengeschoss in Anlehnung an die geschlossene Bauweise eine Gebäudelänge von 50,0 m überschreiten darf. Die Tiefgarage wird im Übrigen durch die zeichnerischen Festsetzungen in ihrer Länge begrenzt.

### **I.3.3 Stellplätze und Garagen**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim.

Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksfreiflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen wird festgesetzt, dass Garagen, Tiefgaragen, offene Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit der Planung werden angemessene Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken ausgewiesen, sodass ein Stellplatznachweis üblicherweise problemlos gelingen sollte.

### **I.3.4 Öffentliche Grünflächen**

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ sind bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Anlagen, unzulässig. Mulden und Rohre zur Ableitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers sowie bauliche Anlagen des Straßenbetriebs (z.B. Schilder) sind zulässig. Derzeit ist die Fläche dicht bewachsen. Das stellt eine Abschirmung zu den Wohngebieten dar und fördert die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Außenbereich der Gebäude hinter der Grünfläche.

### **I.3.5 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, der bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.6.6) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.11) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken des WA 2 sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.
- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im WA 2 ist zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße). Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Versickerungsanlage/n sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen. Ein entsprechender Nachweis sollte gelingen, da mit den sandigen Böden und großem Grundwasserflurabstand nahezu ideale Bedingungen für die Niederschlagswasserversickerung vorliegen. Diese Festsetzung dient zum einen der Minimierung des Trinkwasserverbrauchs im Sinne des Hessischen Wassergesetzes und zum anderen der Unterstützung der Grundwasserneubildung.
- Im Bereich der Tiefgarage ist eine Versickerung nicht möglich und daher eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen. Bei der Ableitung von Niederschlagswasser in die Abwasseranlage ist die zulässige Einleitemenge auf  $10 \text{ l/s}_{\text{ha}}$  beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen)
- Um die Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene  $400 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherren und Architekten wird in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig wird.
- Zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen, insbesondere einer ungünstigen Entwicklung des Lokalklimas (großflächige Aufheizung) sowie zur Schaffung eines großflächigen Habitatangebotes für Insekten und auch Vögel sind mindestens 75% der Dachfläche des obersten Geschosses ist bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis  $15^\circ$  Dachneigung) extensiv zu begrünen. Die übrigen 25% stehen für Dachaufbauten, technische Anlagen wie Rauch-Wärme-Abzüge oder Klimageräte etc. zur Verfügung.

- Zur Gewährleistung einer ökologischen Mindestqualität wird für begrünte Flächen über der Tiefgarage als Tiefgaragenüberdeckung eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 0,40 m festgesetzt. Diese Fläche wird den nicht überbauten Flächen zugerechnet und ist für die Berechnung der zu pflanzenden Gehölze anzurechnen.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Baugebietes zu setzen, wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer empfohlenen Gehölzliste zu bepflanzen.
- Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Leuchten sind so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen. Hierdurch soll die Lichtverschmutzung im Stadtgebiet gemindert und vor allem der Lockeigenschaften für Insekten minimiert werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

### **1.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Aus Gründen des Stadt- und Straßenbildes werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) wie folgt getroffen:

#### **1.3.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Wert von maximal 45° begrenzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig.

Aus gestalterischen Gründen wird bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen festgesetzt, dass diese, um mindestens das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut an der Fassade abzurücken sind. Hierdurch sind sie zumindest aus dem Straßenraum für Passanten nicht wahrnehmbar.

#### **1.3.6.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen dauerhaft durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten und damit die Einfriedungen nicht als geschlossene Wand wirken. Deshalb sind Mauern und Wände sowie Gabionen und Trockenmauern als Einfriedung nicht zulässig. Von diesem Ausschluss betroffen sind auch Mauersockel, da solche die gewünschte Austauschfunktion von Kleinsäugetieren unterbinden würden. Für Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind jedoch

ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, die aufgrund der Höhe und des Materials einen offenen Charakter erhalten. Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern sind allerdings ohne Höhenbegrenzung ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

### **I.3.6.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und unerwünschte Steingärten zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen, d.h. die nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen der bebauten Grundstücke von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Klarstellung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen nicht den Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen im Sinne dieser Festsetzung genügt. Der damit beabsichtigte Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, hier insbesondere Insekten.

### **I.3.7 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB**

I.S.d. § 9 (5) BauGB und gemäß § 13 (3) des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zu kennzeichnen:

#### Vernässungsgefahr:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 5-7,5 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

### Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Heppenheim verlangt werden.

### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen, wie z.B. die Verschmelzung der Grundstücke zu einem Baugrundstück oder Teilungen z.B. im Bereich der Einfamilienwohnhäuser, können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

## **II. Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs der Stadt Heppenheim. Gegenwärtig befindet sich im Plangebiet ehemalige Gewächshäuser der Gärtnerei Mai. Die Freiflächen um die Gewächshäuser wurden von den gärtnerisch als Grünfläche genutzt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.3.5). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch die bisherige Bauleitplanung. Nähere Informationen hierzu sind in den Anlagen 2 und 3 dieser Begründung zu finden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen (siehe Kapitel I.1.3 Vorkommen geschützter Arten (Fauna und Flora) werden aufgrund der in der Planung berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen nicht betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.11 sowie das artenschutzrechtliche Gutachten, das der Begründung als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt mit Abstand von über 1 km sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen), weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf die Planung ausgeschlossen sind.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete durch die Planung sind aufgrund der

Entfernungen von mehr als 700 m nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.6.4).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Übrigen entstehen im Verfahren nach § 13a BauGB formal-rechtlich keine neuen Eingriffe, da diese als bereits vor dem Verfahren zulässig gelten. Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen baulichen Nutzung des Planbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann. Daher sind auch Nachweise zur Minimierung von Eingriffen nicht erforderlich. Der Bebauungsplan genügt insofern den diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen.

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Bürgermeister-Kunz-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils befinden. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am \_\_.\_\_.2021 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2021 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens \_\_.\_\_.2021 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensforgang vorzulegen.

Diese Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.