

STADT HEPPENHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 109 „GEWERBEGEBIET ENTLANG DER KALTERER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2023

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ..	5
3. Verfahrensart.....	6
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.1. Regionalplan Südhessen.....	6
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
4.3. Flächennutzungsplan.....	8
5. Fachrechtliche Schutzgebiete.....	9
5.1. Naturschutzrecht.....	9
5.2. Wasserrecht.....	9
5.3. Denkmalschutz	9
6. Planungsrechtliche Situation.....	10
6.1. Bislang gültiges Planungsrecht.....	10
6.2. Bebauungspläne im Umfeld.....	12
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	12
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	12
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	13
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	14
7.4. Artenschutz.....	14
7.5. Bodenschutz.....	15
7.6. Kampfmittel.....	15
7.7. Immissionsschutz	15
7.7.1. Verkehrslärm.....	16
7.7.2. Gewerbelärm	16
8. Planung.....	17
8.1. Planungskonzeption	17
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
8.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung	19
8.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	20
8.2.4. Bauweise	20
8.2.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	20
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
8.4. Maßnahmen zum Schallschutz.....	22
8.5. Grünordnung.....	25
8.5.1. Flächenbilanz.....	26

*Stadt Heppenheim, Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109
„Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ Entwurfssfassung vom 30.08.2023*

8.5.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
8.6. Ver- und Entsorgung.....	28
8.7. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	28
9. Bodenordnung	29

Anlage:

Schallgutachten „Schalltechnische Untersuchung - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße" Kreisstadt Heppenheim“, erstellt durch DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 13.06.2023.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Heppenheim, östlich der Kalterer Straße/südlich der Wiegandstraße und umfasst die Grundstücke Kalterer Straße 21 und 23. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,83 ha.



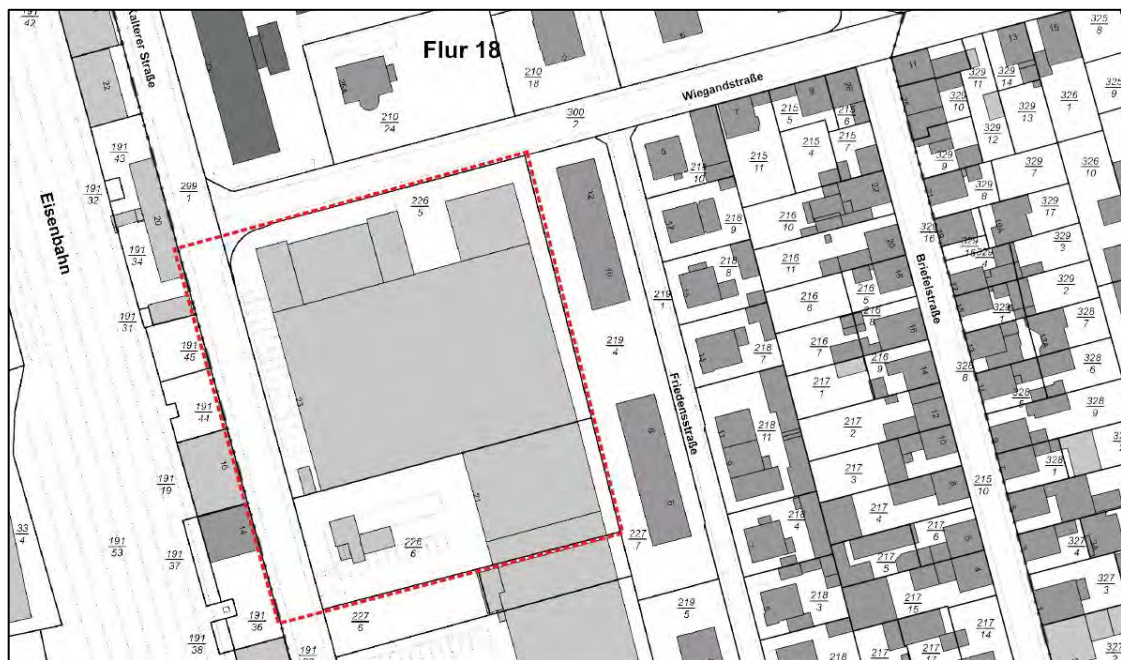
Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 300/2 (Wiegandstraße) sowie durch eine Linie in geradliniger Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 300/2 nach Westen über das Flurstück 299/1 (Kalterer Straße) auf die östliche Grenze des Flurstücks 191/34
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 219/4
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 227/7 und 227/6 sowie durch eine Linie in geradliniger Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 227/6 nach Westen über das Flurstück 299/1 (Kalterer Straße) auf die östliche Grenze des Flurstücks 191/36
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 191/34, 191/45, 191/44, 191/19 und 191/36

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 226/5 und 226/6 vollständig und das Flurstück 299/1 teilweise.

Stadt Heppenheim, Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109
„Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ Entwurfssfassung vom 30.08.2023



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Nach erfolgter Aufgabe der bislang gewerblichen Nutzung des Grundstücks Kalterer Straße 23 verfolgt der Grundstückseigentümer Pläne einer wohnbaulichen Nachnutzung durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit öffentlich geförderten Wohnungen.

Da die rechtskräftige Gebietsfestsetzung als Gewerbegebiet eine solche Nutzung nicht zulässt, zeitgleich eine wohnbauliche Nutzung an dieser Stelle im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vertretbar ist, welche die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ergibt sich das Planungsbedürfnis für die Bebauungsplanänderung. Zur Absicherung des Bestandsbetriebes, zur Konfliktbewältigung zwischen den künftig benachbarten Nutzungen und somit zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung wird das Grundstück Kalterer Straße 21 mit in die Bebauungsplanänderung einbezogen.

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Zuführung von ehemals gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen
- die Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung
- die planerische Konfliktbewältigung mit den im unmittelbaren Umfeld bestehenden Gewerbebetrieben.

3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Ein bereits bebauter Bereich innerhalb einer innerstädtischen Lage soll hierfür umgenutzt und städtebaulich neu entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

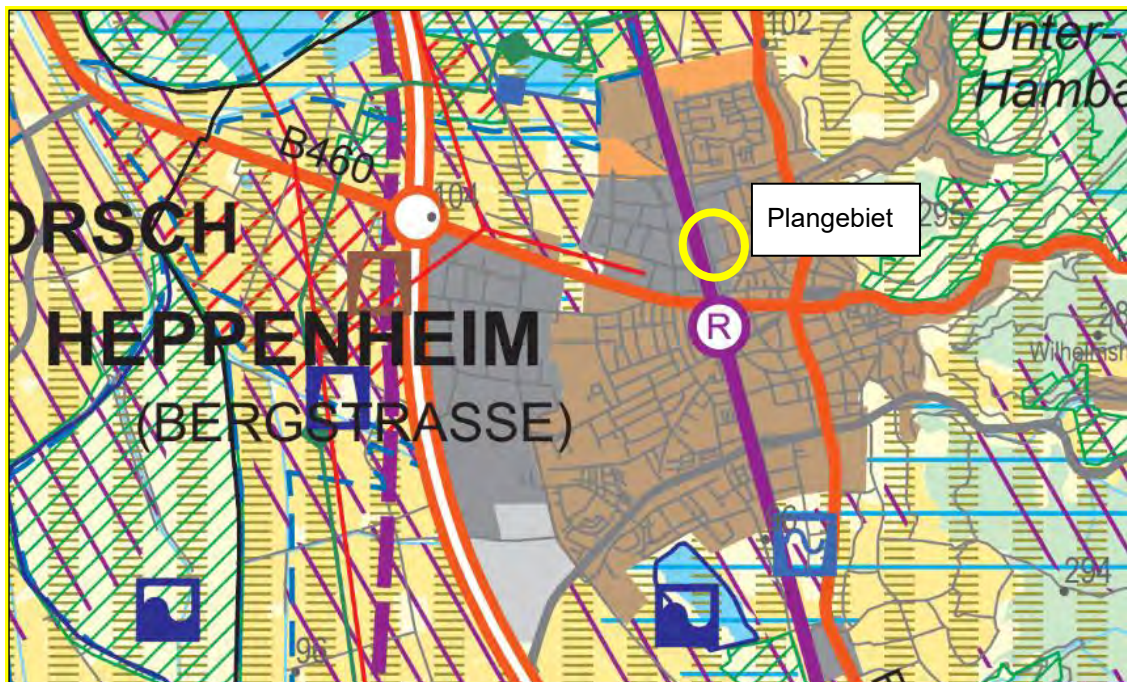
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt, an welches sich im Norden, Südwesten und Westen ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe im Bestand anschließt. Südöstlich und im Osten schließt sich ein Vorranggebiet für Siedlung im Bestand an.

In der Begründung zum Regionalplan Südhessen ist in Kapitel 3.4.2 erläutert, dass *die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat (Z3.4.2-5). Sind die in den "Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe, Bestand und Planung" vorhandenen Flächenreserven gewerblich nicht nutzbar oder verfügbar, können die Gemeinden durch Flächentausch andere für gewerbliche Zwecke geeignete Flächen in Anspruch nehmen (G3.4.2-8).*



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

Gemäß den im Regionalplan Südhessen verankerten Grundsätzen der Raumordnung sind die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Dabei gilt der Grundsatz, dass vor Neuausweisung Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wieder verwendet werden. Hierzu zählen auch Konversionsflächen. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenneuausweisungen.

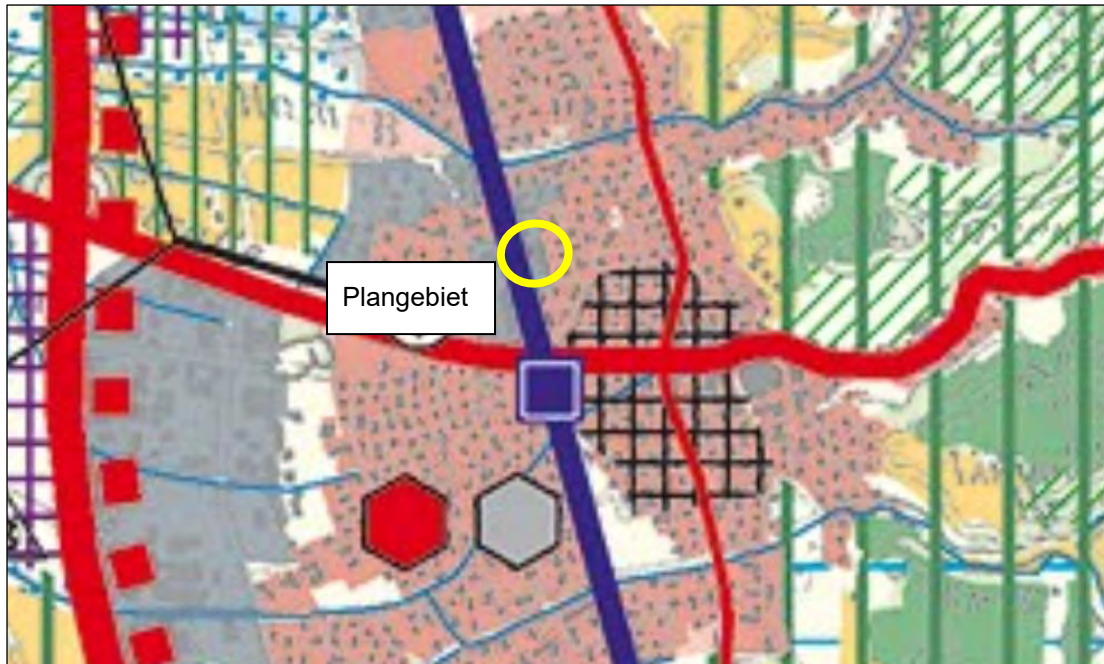
Die Stadt Heppenheim geht davon aus, dass die derzeit unbebauten Teilflächen des Planungsgebiets gewerblich nur schwer nachnutzbar sind. Diese Einschätzung wird gestützt durch die vergeblich gebliebenen entsprechenden Ansätze des Grundstückseigentümers. Daher soll vom Grundsatz G 3.4.2-8 Gebrauch gemacht werden. Mit einem Flächentausch kann der Zielsetzung der Stadt Heppenheim, entlang der Kalterer Straße das unmittelbar aneinander grenzende Gemeinde zwischen Wohnen und Gewerbe aufzulösen und das Gebiet zu einem zukunftsfähigen, urbanen Gebiet umzuwandeln, entsprochen werden. Geeignete Tauschflächen sind im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen zu berücksichtigen. Entsprechende Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium haben stattgefunden.

4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die

Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Darstellung ohne Zielcharakter.

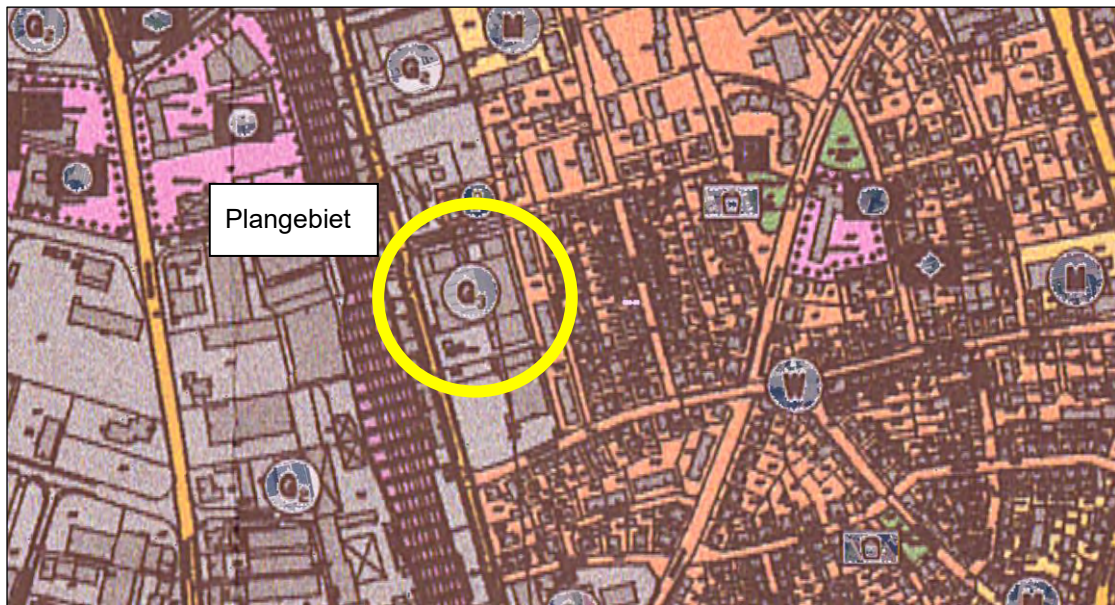


Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim aus dem Jahr 2006 stellt die Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche im Bestand dar. In Richtung Nordosten und Osten folgen bestehende Wohnbauflächen.

In Richtung Nordwesten, Westen und Süden werden ebenfalls Flächen für Gewerbe dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete

5.1. Naturschutzrecht

Laut Kartenviewer des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie bestehen für das Plangebiet keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

5.2. Wasserrecht

Gemäß Kartenviewer des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie befindet sich das Plangebiet nicht im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebiets.

Zudem liegt laut Hochwassergefahrenkarte im Plangebiet keine Überschwemmungsgefährdung vor.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

Im Norden und Nordwesten angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Denkmalschutz stehende Gebäude:

- Westlich der Kalterer Straße – nördlich der Abzweigung Wiegandstraße – steht das 1915 als Massivbau mit Walmdach errichtete Lagergebäude „ehemaliges Getreidemagazin“ in der Kalterer Straße 20.
- Nördlich der Wiegandstraße befindet sich die „ehemalige Strickwarenfabrik Stödt“. Diese wurde im Jahre 1913 als langgestrecktes, zweigeschossiges Fabrikgebäude errichtet. Es handelt sich um einen Putzbau mit betonem Mittelteil. Das Dach ist als Walmdach ausgestaltet.
- Unmittelbar östlich an die ehemaligen Strickwarenfabrik angrenzend befindet sich eine zweigeschossige Villa mit aufgeschobenem Walmdach. Diese wurde ursprünglich als Direktorensitz für die benachbarte Strickwarenfabrik genutzt und steht samt zugehöriger Grünfläche ebenfalls unter Denkmalschutz.

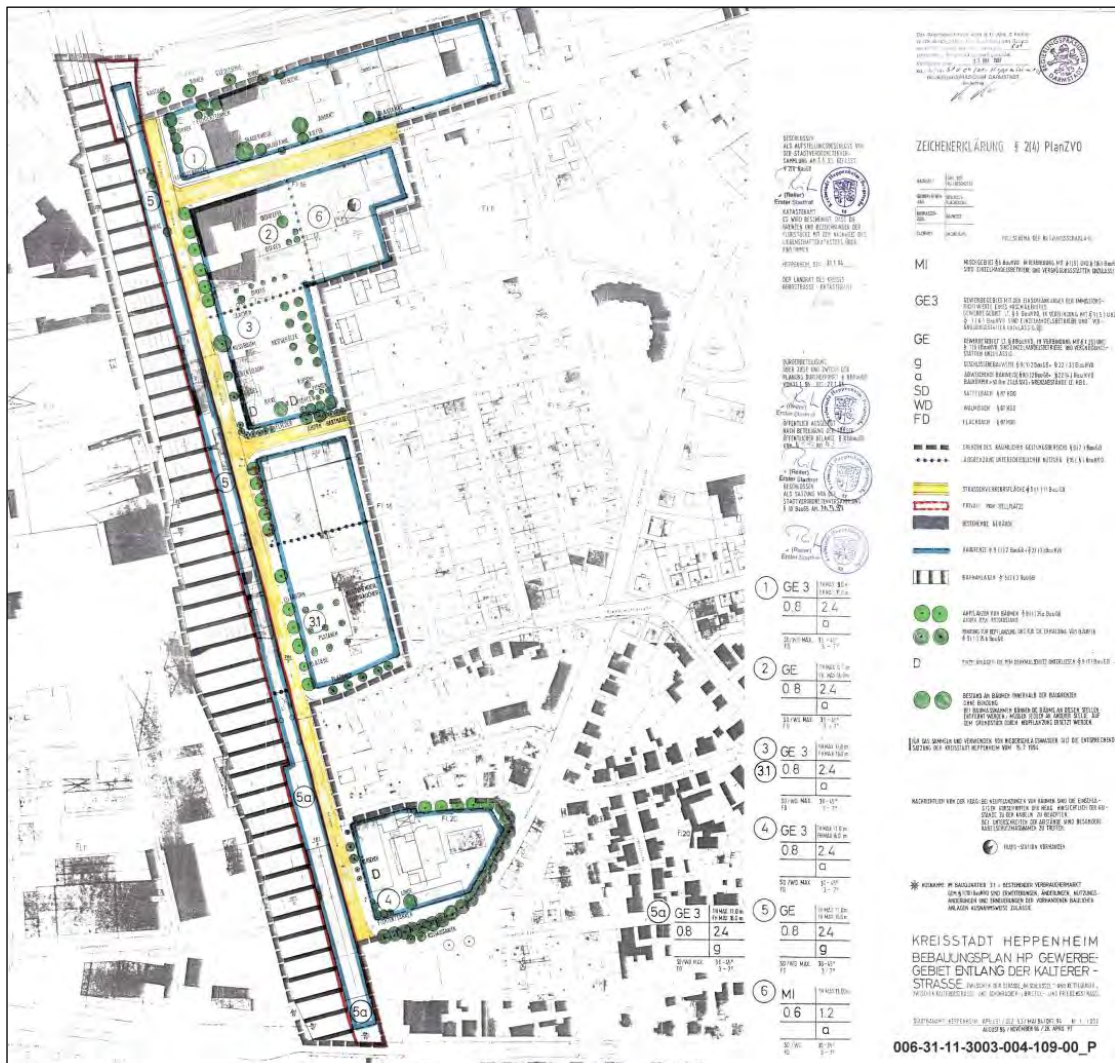
Mit der östlich des Plangebietes liegenden „Gesamtanlage Briefelstraße 1-26 und 4-26, Niedermühlstraße 43 und Wiegandstraße 5-13“, die als Arbeiterwohnstraße entwickelt wurde, befindet sich zudem ein gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG unter Denkmalschutz stehendes Ensemble im weiteren Umfeld der Planung.

6. Planungsrechtliche Situation

6.1. Bislang gültiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ mit Satzungsbeschluss vom 11.07.1997. Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest.

Stadt Heppenheim, Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109
„Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ Entwurfssfassung vom 30.08.2023



Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 11.07.1997.

Der Bebauungsplan “Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ trifft für die als Gewerbegebiet festgesetzten Teile des Plangebiets zudem folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet mit den Einschränkungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes. Gewerbegebiet laut § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4.
- Traufhöhe 11,0 m und Firsthöhe 16,0 m.
- Abweichende Bauweise.
- Zwischen 30 – 45 Grad geneigte Sattel- und Walmdächer sowie zwischen 3 – 7 Grad geneigte Flachdächer sind zulässig.

6.2. Bebauungspläne im Umfeld

Im Süden des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2010, der die dortige Bebauung als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet festsetzt.



Planzeichnung des Bauungsplans „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße – 1. Änderung“ (ohne Maßstab)

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das ursprünglich gewerblich genutzte Flurstück 226/5 im nördlichen Teil des Plangebiets zeigt sich derzeit als ebene Fläche, bei der bereits eine Baufeldfreimachung durchgeführt wurde und die somit mit Ausnahme der im Südwesten des Flurstücks befindlichen Trafo-Station gänzlich unbebaut ist.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Pizzaimbiss untergebracht, im südöstlichen Teil ein Fachgeschäft für Feuerwehrbedarf.



Blick in das Plangebiet Richtung Nordosten, eigene Aufnahme

Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere denkmalgeschützte Walm-dachbauten, in denen neben Wohnnutzung auch verschiedene Praxen und Lehrräume untergebracht sind. Dahinter schließen sich in nördlicher Richtung kleinere Gewerbebetriebe an. Im nordöstlichen Bereich setzt sich Wohnnutzung fort.

Im Osten wird das Plangebiet eingefasst von zwei Mehrfamilienhäusern, die wiederum einen Riegel vor der sich in östlicher Richtung erstreckenden Wohnbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern bilden.

Im Süden grenzt unmittelbar Einzelhandelsmarkt an das Plangebiet an, hinter dem sich in südlicher und südöstlicher Richtung wiederum Wohnbebauung erstreckt.

Im Westen wird das Plangebiet eingefasst von mehreren Lagerhallenbauten, die wiederum einen Riegel zur unmittelbar dahinter verlaufenden Bahnlinie bilden.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird aktuell über die östlich angrenzende Kalterer Straße und die im Norden an das Plangebiet angrenzende Wiegandstraße erschlossen. Diese weisen einen für das Vorhaben ausreichenden Ausbauzustand auf.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der „Kalterer Straße“ und der Wiegandstraße bereits so erschlossen, dass eine ergänzende

Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich als weitestgehend versiegelte Fläche bzw. als Brache nach einem kürzlich erfolgten Gebäudeabriss. Relevante Vegetationsstrukturen bestehen einzig durch drei Einzelbäume auf dem südlich gelegenen Flurstück. Diesen Bäumen kommt keine besondere stadtbildprägende Bedeutung zu.

Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung sind durch den hohen Versiegelungsgrad der Fläche stark eingeschränkt. Die Flächen tragen zudem im Bestand zur Überhitzung innerhalb des Siedlungsbereichs bei.

7.4. Artenschutz

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Das Plangebiet zeigt sich im nördlichen Teil (MU1) als brach liegende, ehemals gewerblich genutzte Fläche. Der dort ehemals bestehende Gewerbebetrieb wurde vollständig beseitigt und eine Baufeldfreimachung durchgeführt. Seit den Abbruchmaßnahmen haben sich dort keine stabilen Lebensräume ausbilden können.

Im südlichen Teil des Plangebiets (MU2) finden gewerbliche Nutzungen in ca. 20 – 30 Jahre alten Gebäuden statt. Gehölzstrukturen sind lediglich in Form von drei ebenfalls ca. 20 – 30 Jahre alten einzelnen Bäumen im Plangebiet vorhanden. Offene Bodenflächen finden sich so gut wie nicht. Das Planungsgebiet weist somit allenfalls eine Lebensraumeignung für anspruchslose gehölzbrütende Vogelarten auf.

Dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten entsprechend den

gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7.5. Bodenschutz

Beim nördlichen Teil des Plangebiets handelt es sich gemäß der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie um eine ehemals baulich durch eine Maschinenfabrik, eine Metallwarenfabrik und eine Buchbinderei (zeitlich nacheinander) genutzte und unter der Nummer 431.011.030-001.294 geführte Fläche. Gemäß Auszug aus der Altflächendatei vom 20.06.2023 ist die Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen. Damit ist bodenschutzrechtlich die Grundlage für eine Umnutzung des Areals gegeben.

7.6. Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 07.05.2020 hat eine Luftbild-Auswertung keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

7.7. Immissionsschutz

Bei der wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um den Verkehrslärm, welcher nach Analyse des Gutachtens (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 13.06.2023) durch den Schienenverkehrslärm westlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke Heidelberg-Darmstadt dominiert wird. Weiterhin sind im Umfeld gewerbliche Nutzungen vorhanden, die auf das Planungsgebiet einwirken.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung und möglicherweise erforderlicher Maßnahmen wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch Gewerbe auf den Geltungsbereich

durchgeführt (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 13.06.2023).

7.7.1. Verkehrslärm

Laut dem Schallgutachten werden im aktuell unbebauten Teil des Planungsgebiets unmittelbar östlich der Kalterer Straße Tag-Beurteilungspegel von ca. 66 dB(A) auf Höhe eines möglichen Erdgeschosses und bis zu ca. 69 dB(A) auf Höhe eines möglichen 3. Obergeschosses erreicht. An den möglichen Nord- und Südfassaden liegen die Tag-Beurteilungspegel um bis zu ca. 5 dB(A) unter diesen Werten. Im gewerblich genutzten südlichen Teil des Plangebietes steigen die Tag-Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) im Osten auf ca. 70 dB(A) im Westen hin an.

Die Nacht-Beurteilungspegel erreichen im aktuell unbebauten Teil des Planungsgebiets unmittelbar östlich der Kalterer Straße Werte von bis zu ca. 69 dB(A). Im gewerblich genutzten südlichen Teil des Plangebietes steigen - vergleichbar zu den Tag-Beurteilungspegeln - die Nacht-Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) im Osten auf ca. 70 dB(A) im Westen hin an.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau werden somit um bis zu 10 dB(A) im Tageszeitraum und um bis zu 20 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Daher werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

7.7.2. Gewerbelärm

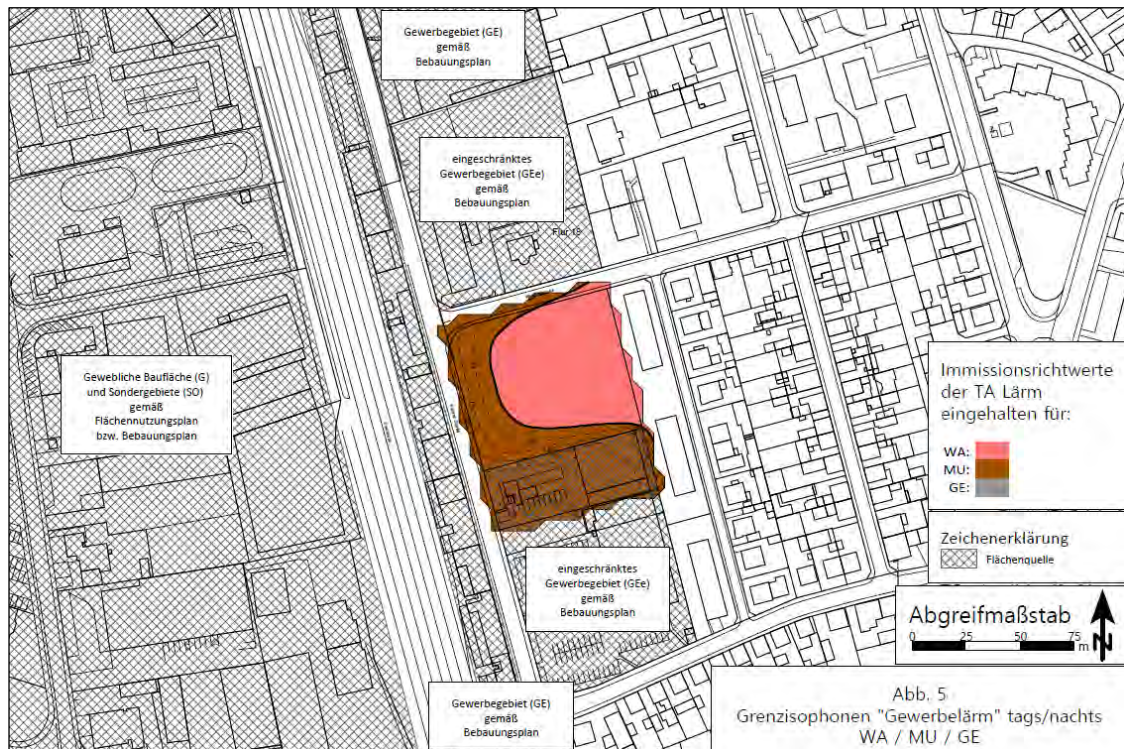
Im Norden, Westen und Süden wirken Betriebe aus (eingeschränkten) Gewerbe- und Sondergebieten auf das Plangebiet ein.

Zur Abschätzung auf der sicheren Seite der potenziellen Gewerbelärmeinwirkungen wurden diese im Schallgutachten nach Ortsbesichtigung und festgestellter Realnutzung mit den hierfür einschlägigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt. Höhere flächenbezogene Schallleistungspegel würden bereits innerhalb der Gewerbe- und Sondergebiete bzw. in den bestehenden angrenzenden Wohngebieten zu Überschreitungen der jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen und wären somit bereits heute nicht zulässig.

Dem Gutachten zufolge werden die Anforderungen an den Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen tags und nachts in den Urbanen Gebieten (im Nordosten des Plangebietes sogar die Anforderungen für allgemeine Wohngebiete) eingehalten. Somit erfüllt die Planung im Hinblick auf die umliegenden (eingeschränkten) Gewerbe- und Sondergebiete den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Dies gilt in gleicher Weise auch hinsichtlich möglicher Gewerbelärmeinwirkungen aus dem geplanten Urbanen Gebiet auf die bestehende Wohnbaufläche östlich der Friedensstraße.

Daher werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt und es entsteht durch die Planung kein neuer oder erhöhter Immissionskonflikt.

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm werden nicht erforderlich.



Beurteilungspegel Gewerbelärm. Aus: DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 13.06.2023.

8. Planung

8.1. Planungskonzeption

Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Bebauung der brach liegenden, ehemaligen Gewerbefläche durch Wohngebäude. Laut Konzeption des Vorhabenträgers sollen hier insgesamt 6 viergeschossige Gebäude mit jeweils 7 Wohneinheiten errichtet werden. Diese geplanten 42 Wohneinheiten, die vom Land Hessen gefördert werden, sollen künftig an Menschen mit geringem Einkommen vermietet werden.

Die Plangebietsfläche ist bereits durch die direkte Lage an der Kalterer Straße und an der Wiegandstraße erschlossen.



Entwurf städtebauliches Konzept (Quelle: Damm Architektur, Karlsruhe)

Der Stadt Heppenheim ist bewusst, dass die vorliegende Planungskonzeption nicht zwingend umgesetzt werden muss. Maßgebend für die Abwägung im Bebauungsplan sind daher die baulichen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan eröffnet.

Für das südlich gelegene, gegenwärtig gewerblich genutzte Grundstück sind der Stadt Heppenheim keine Planungsabsichten für eine Änderung der gegenwärtigen Nutzung bekannt. Ungeachtet dessen soll eine Umnutzung grundsätzlich unter Beachtung der Restriktionen, die sich aus dem südlich angrenzenden Einzelhandelsmarkt ergeben, planungsrechtlich ermöglicht werden.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von den unterschiedlichen angrenzenden Misch-, Wohn- und Gewerbenutzungen in der unmittelbaren Umgebung wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt. Ein Festhalten am bislang festgesetzten Gewerbegebiet wird als städtebaulich nicht zielführend erachtet, da aufgrund der unmittelbar angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung keine ausreichende Standort-eignung für eine gewerbliche Nutzung mehr gegeben ist. Zudem besteht in Heppenheim ein erheblicher Wohnungsbedarf, der innerhalb der bereits bebauten Ortslage an hierfür geeigneten Standorten gedeckt werden soll. Abgesehen von der erheblichen Immissionsbelastung sieht die Stadt den Bereich an der Kallerer Straße aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt, zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof) als

geeignete Fläche für eine verstärkte Wohnbauentwicklung, aber auch für kleinteiliges Gewerbe und Dienstleistungen, an.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Da die durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung entstandene Konversionsfläche im urbanen Gebiet zumindest in einem größeren Umfang einer wohnbaulichen Nachverdichtung zugeführt werden soll, sind Vergnügungsstätten aller Art und Tankstellen, aufgrund ihres besonderen Störpotenzials, unzulässig. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten entspricht zudem der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans „Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“, Vergnügungsstätten bei zukünftigen Planungen auszuschließen.

Zur Sicherung der auch in einem Urbanen Gebiet erforderlichen – wenngleich nicht zwingend gleichgewichtigen – Nutzungsmischung wird festgesetzt, dass im nördlichen Teil des Gebiets oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Zur Nutzung im Erdgeschoss wird keine Regelung getroffen. Damit sind dort alle im Urbanen Gebiet möglichen Nutzungen zulässig. Zudem sind im südlichen Teil des Urbanen Gebiets, der bislang ausschließlich gewerblich genutzt wird, künftig mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche gewerblich zu nutzen. Damit wird dort auch dem Umstand Rechnung getragen, dass unmittelbar südlich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit entsprechenden betriebsbedingten Emissionen angrenzt, so dass dort eine ausschließliche Wohnnutzung als städtebaulich nicht vertretbar erscheint.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der Umgebungsbebauung angepasste, angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO wird dadurch um 0,3 unterschritten.

Die zulässige GRZ darf allerdings durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche auf bis maximal 0,8 überschritten werden.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse – wie im Bestand bei der nördlichen und östlichen Nachbarbebauung vorhanden - auf maximal vier Vollgeschosse beschränkt. Zugleich wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zugelassen. Mit 14 m Gebäudehöhe ist davon auszugehen, dass oberhalb eines IV. Vollgeschosses kein zusätzliches Staffelgeschoss mehr entstehen kann.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 2,0 festgesetzt. Auch hier wird der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten.

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan kommt es zu einer Reduzierung der Grundflächenzahl um 0,3 und der Geschossflächenzahl um 0,4. Diese Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung wird angesichts der erweiterten

Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als vertretbar erachtet.

8.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt. Entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen verlaufen sie in einem Abstand von 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien. Damit werden die Baufluchten der umgebenden Bebauung aufgegriffen. Nur in einem kurzen Abschnitt im Westen des Plangebietes kragt die Baugrenze auf einen Abstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie der „Kalterer Straße“ aus und umfasst an dieser Stelle das bestehende Trafo-Gebäude auf dem Flurstück 226/5.

Im Süden ist die Baugrenze bis an die nördliche Grenze der Flurstücke 227/6 und 227/7 geführt. Damit bleibt dort – das nachbarliche Einverständnis und eine öffentlich-rechtliche Sicherung vorausgesetzt – eine Grenzbebauung möglich.

Richtung Osten ergibt sich im südlichen, aktuell bebauten Teil des Planungsgebietes ein Abstand von 3,5 m zur östlichen Grenze des westlich gelegenen Flurstücks 219/4, wodurch das bestehende Betriebsgebäude vollständig vom Baufenster umschlossen wird. Damit wird die bestehende Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert.

Im Bereich der Neubauflächen wird Richtung Osten ein Grenzabstand von mindestens 5 m vorgegeben, wodurch zur angrenzenden Wohnbebauung ausreichende Abstände eingehalten werden müssen.

Um die Ausformung der geplanten Gebäude nicht zu eng einzugrenzen, kann eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m mit einer Einzelbauteilbreite von jeweils bis zu 5 m durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und sonstige untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden, da diese Gebäudeteile städtebaulich nicht prägnant in Erscheinung treten.

8.2.4. Bauweise

Für die Festsetzung einer Bauweise wird angesichts der bereits bestehenden Bebauung und der unterschiedlichen Baustrukturen in der Umgebung keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen. Es genügt eine Regelung über die überbaubaren Grundstücksflächen.

Ein Anbau an die südliche Grenze ist gemäß der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, soll jedoch nicht über eine Festsetzung zur Bauweise zwingend vorgegeben werden. Der Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen bzw. Anbaurechte muss daher im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

8.2.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

In Bezug auf Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten wird nur Regelungsbedarf in Bezug auf Standorte von Garagen und Stellplätzen gesehen:

- oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit sollen Garagen unmittelbar an den Straßenrändern, aber

auch im Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

- Kfz-Stellplätze entlang der östlichen Grenze werden ausgeschlossen, um die östlich angrenzende Wohnbebauung zu schonen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Fahrradstellplätze werden klarstellend im gesamten Planungsgebiet zugelassen, da diese untergeordneten Anlagen keine städtebauliche Relevanz hervorrufen.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher lediglich zur Dachgestaltung und den technischen Aufbauten auf den Gebäuden sowie zu Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Im Sinne eines verträglichen Einfügens in die umgebenden Bebauungsstrukturen sind im urbanen Gebiet ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig, welche zu begrünen sind. Damit soll die Flächenversiegelung und die Klimaerwärmung abgemildert und eine Verbesserung im Vergleich zu dem heutigen Bestand erzielt werden. Daher werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan auch die anderen Dachformen nicht mehr übernommen.

Zudem müssen technische Dachaufbauten – mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie - von der Außenkante einer Attika bzw. der Außenkante einer Dachfläche mindestens 1,50 m zurückweichen und dürfen die Höhe der Attika bzw. – bei geneigten Dächern - der Dachfläche nur um maximal 1,50 m überschreiten.

Auf diese Weise soll ein sanfter Übergang zwischen den westlich angrenzenden Pult- und Satteldachbauten und den im Norden und Osten des Gebietes bestehenden Walmdachbauten geschaffen werden. Gleichsam werden die baulichen Voraussetzungen für eine extensive Dachbegrünung sowie die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie geschaffen, deren Realisierung sich untereinander nicht ausschließt und kumulativ eine positive klimatische Wirkung entfaltet.

Zur Sicherung eines offenen Straßenraumcharakters werden für Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich offene Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Für pflanzliche Einfriedungen in Form von Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern wird kein Regelungsbedarf gesehen. Diese sind somit ohne Höhenbegrenzung zulässig. Eine Bepflanzung mit höheren Sträuchern hinter den Zäunen ist möglich.

Entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken wird ebenfalls kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen. Dort gelten somit die regulären Regelungen des Nachbarrechts.

8.4. Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht, werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahmen stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Maßnahmen an der Quelle,
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung),
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen).

Im Folgenden werden für die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

Maßnahmen an der Quelle

Die Analyse der Ergebnisse des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 13.06.2023) zeigt, dass die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Schienenverkehr dominiert werden. Eine Reduzierung des Zugaufkommens und/oder der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bahnstrecke sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erfahrungsgemäß bei der Deutschen Bahn AG allerdings nicht umzusetzen.

Lärm mindernde Maßnahmen an der Kalterer Straße (z. B. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, lärm mindernde Straßenbeläge) werden angesichts der Dominanz des Schienenverkehrslärms zu keiner wahrnehmbaren Pegelminderung des Gesamtverkehrslärms führen. Maßnahmen an der Quelle scheiden damit aus.

Einhalten von Mindestabständen

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist die Einhaltung der Orientierungswerte "Verkehr" für Urbane Gebiete (MU) von tags/nachts 63/50 dB(A) durch Vergrößerung der Grundstücks- und Gebäudeabstände zur Bahntrasse nicht realisierbar. Sollten die Mindestabstände eingehalten werden, wäre eine wohnbauliche (Teil-)Nutzung nicht möglich.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

In Bereichen mit erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen können aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen werden. Dies würde allerdings dem Ziel des

Bebauungsplans, vorrangig Flächen für eine innenstadtnahe Wohnnutzung zu schaffen, zuwider laufen. Zudem würden Kern-, Gewerbe- oder Industriegebietsnutzungen für sich wiederum Lärmemissionen auslösen, die auf die östlich direkt angrenzende Wohnbebauung einwirken würden.

Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet anstelle eines Allgemeinen Wohngebiets wird der innerstädtischen Lage, die eine erhöhte Akzeptanz an Schallmissionen rechtfertigt, in einer noch angemessenen Weise Rechnung getragen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) sind aufgrund des hohen baulichen Aufwands nicht realistisch. Zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte "Verkehr" für Urbane Gebiet (MU) von tags/nachts 63/50 dB(A) bis ins oberste Geschoss müsste voraussichtlich eine mindestens $(75 + 95 + 75) \text{ m} = 245 \text{ m}$ lange und mindestens 12 m hohe U-förmige Lärmschutzanlage im Norden, Westen und Süden des Plangebietes errichtet werden. Um einen wirksamen aktiven Schallschutz zu erreichen, wäre quasi eine Einhausung des Baufeldes notwendig werden. Dies wäre stadtgestalterisch jedoch nicht zu verantworten.

Gebäudestellung

Durch riegelförmige Gebäude parallel zur Bahntrasse kann auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden. Auf den schienenabgewandten Seiten entstehen hierdurch lärmgeschützte Bereiche.

Der Bebauungsplan gibt eine riegelförmige Gebäudestellung nicht zwingend vor, da hierzu eine enge Fixierung der überbaubaren Grundstücksflächen – gegebenenfalls in Verbindung mit Festsetzungen von Baulinien und zu abweichenden Bauweisen – erforderlich wären. Dies würde eine enge Fixierung auf die konkrete Planung bewirken, für die jedoch keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist. Es wird vielmehr als ausreichend erachtet, dass über eine Ausnahmeregelung zur Schalldämmung der Außenbauteile ein Anreiz durch Abschirmung rückwärtiger Bauteile geschaffen wird.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Da sonstige Maßnahmen zum Schallschutz nicht sinnvoll umsetzbar sind bzw. aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, erfolgt eine Konzentration auf Schutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen. Hierzu werden folgende Maßnahmen vorgegeben:

- Schalldämmung der Außenbauteile

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN

4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2018-01) erforderlich. Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw..

Da als schützenswerteste Nutzung eine Wohnnutzung zulässig ist, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel des Nachtzeitraums für die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Sofern keine Wohnnutzung geplant ist oder Räume in Wohnungen nicht zum Schlafen genutzt werden können, kann ausnahmsweise eine Reduzierung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zugelassen werden. Gleiches gilt, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die tatsächlichen maßgeblichen Außenlärmpegel geringer als die gutachterlichen errechneten Werte liegen, z.B. aufgrund der abschirmenden Wirkung anderer Gebäude oder der Orientierung der Fassaden.

Von der Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens oder des Freistellungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

- Grundrissorientierung

Aufgrund der hohen Immissionsbelastung bei Nacht werden Fensteröffnungen von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den nach Norden, Westen und Süden orientierten Fassaden ausgeschlossen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am Fenster des Schlafraums ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms entsprechend des Orientierungswerts für Mischgebiete und somit von 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Bei diesem Nachweis können spezielle bauliche Maßnahmen vor dem Fenster Berücksichtigung finden. So können zum Beispiel vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben geschützt werden ("Prallscheiben"). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger HafenCity-Fenster"). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden und ein gewisser Außenbezug ist sichergestellt. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

Von der Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn der Schlafräum neben Fenstern an den nach Norden, Westen und Süden orientierten Fassaden auch über Fenster an der ruhigeren Fassadenseite eines Gebäudes (Ostfassade) verfügt.

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Zur Gewährleistung eines ausreichend ruhigen Nachtschlafs bei ausreichender Belüftung der Schlafräume wird geregelt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von der Festsetzung kann zudem ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 50 dB(A) in der Nacht an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern nicht überschritten wird (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

- Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind an Fassaden, bei denen am Tag ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) überschritten wird, nur als geschlossene (öffnbare) Wintergärten oder als Dachterrassen mit mindestens 2 m hohen (verglasten) Brüstungen zulässig. Damit soll gesichert werden, dass den Außenwohnbereichen eine Erholungsfunktion zukommen kann.

Von der Festsetzung kann allerdings abgewichen werden, wenn einer Wohnung ein weiterer Außenwohnbereich zugeordnet ist, an dem ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Explizit zugelassen wird auch die Zuordnung einer gemeinschaftlichen Gartenfläche, allerdings nur, wenn je zugeordneter Wohnung eine Mindestfläche in der Größe eines üblichen Balkons und somit von je 6 m² nachgewiesen wird.

Mit diesen Regelungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Nutzung von Außenwohnbereichen - im Unterschied z.B. zu Schlafräumen, bei denen eine Nutzung aus der Zweckbestimmung einer Wohnung zwingend folgt - in das Eigermessen der Bewohner gestellt ist.

8.5. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

8.5.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8.300 m² auf und zeigt sich aktuell im nördlichen Teil als brachliegende Fläche, im südlichen Teil Gewerbefläche sowie im westlichen Teil als Verkehrsfläche.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bislang gültiger Bebauungsplan in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Zulässige Versiegelung mit Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	5780	5780	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.070	1.070	-
Summe versiegelte Fläche	6.850	6.850	0
Unversiegelte Flächen			
Nicht versiegelte Flächen bei Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	1.450	1.450	0
Summe unversiegelte Flächen	1.450	1.450	0
Gesamtsumme	8.300	8.300	

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 wird im Plangebiet gegenüber dem bislang gültigen Baurecht keine Mehrversiegelung zugelassen. Auch gegenüber dem Bestand vor Durchführung der Abbruchmaßnahmen ist nicht mit einer Mehrversiegelung zu rechnen. Durch die erneute Bebauung einer ehemals bereits überbauten Fläche und die unveränderte maximal mögliche Grundflächenzahl ergeben sich somit keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Ein wesentlicher Eingriff in das Siedlungsbild ergibt sich ebenfalls nicht.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit ohnehin nicht erforderlich.

8.5.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ungeachtet dessen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine neuen Eingriffe in Boden, Natur und

Landschaft ermöglicht werden, werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu mindern:

- Das im urbanen Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist - soweit nicht wasser- oder bodenrechtlichen Bestimmungen entgegen stehen - über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen, um dadurch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren und gleichsam eine Entlastung der örtlichen Kanalisation im Falle von Starkregenereignissen zu entlasten.
- Durch die Regelung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind alle Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Durch die Dachbegrünung wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zwischengespeichert und zum Teil durch die Vegetation wieder zur Verdunstung gebracht bzw. zeitverzögert abgegeben, so dass die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entsprechend entlastet werden. Die Dachbegrünung wirkt darüber hinaus der sommerlichen Überwärmung entgegen und bietet Lebensraum für Insekten sowie für die Flug- und kletterfähigen Tiere der Siedlung. Auch das Raumklima des jeweils obersten Geschosses wird durch die zusätzliche Isolierung bzw. den kühlenden Effekt der Dachbegrünung verbessert und damit der energetische Aufwand für Heizung und Klimatisierung der Räume vermindert.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Bei Einfriedungen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, ist auf durchgehende Mauersockel zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der

durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „Pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung sowie Rodungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 1. Oktober und dem 29. Februar ausgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums sind Erdarbeiten zur Baufeldfreimachung ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.

8.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Kalterer Straße und der nördlich angrenzenden Wiegandstraße vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Gemäß Mitteilung der Stadtwerke ist die Löschwasserversorgung ausreichend gesichert.

Die Abfallentsorgung kann – wie für die bestehenden Bebauung im Umfeld – über die Kalterer Straße und die Wiegandstraße erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Kalterer Straße bzw. in der Wiegandstraße eingeleitet. Aufgrund der in der Vergangenheit bereits erfolgten baulichen Nutzung der Fläche ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig orts-nah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

8.7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB

abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer gewerblich oder gemischt genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die bestehenden Gebäude sind bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Heppenheim vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Allerdings ist künftig verstärkt mit Starkregenereignissen in gegebenenfalls zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann gegebenenfalls nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Hierdurch können Straßen dann unter Umständen zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Die Bebauung der Grundstücke ist daher 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.

Durch die Planung wird jedoch insbesondere durch die Minderung der Versiegelung und die vorgeschriebene Dachflächenbegrünung eine Entlastung des Kanalnetzes gegenüber dem Bestand erreicht.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegenstehen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

*Stadt Heppenheim, Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109
„Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße“ Entwurfsfassung vom 30.08.2023*

Anlage:

„Schalltechnische Untersuchung - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbegebiet entlang der Kalterer Straße" Kreisstadt Heppenheim“, erstellt durch DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 13.06.2023.