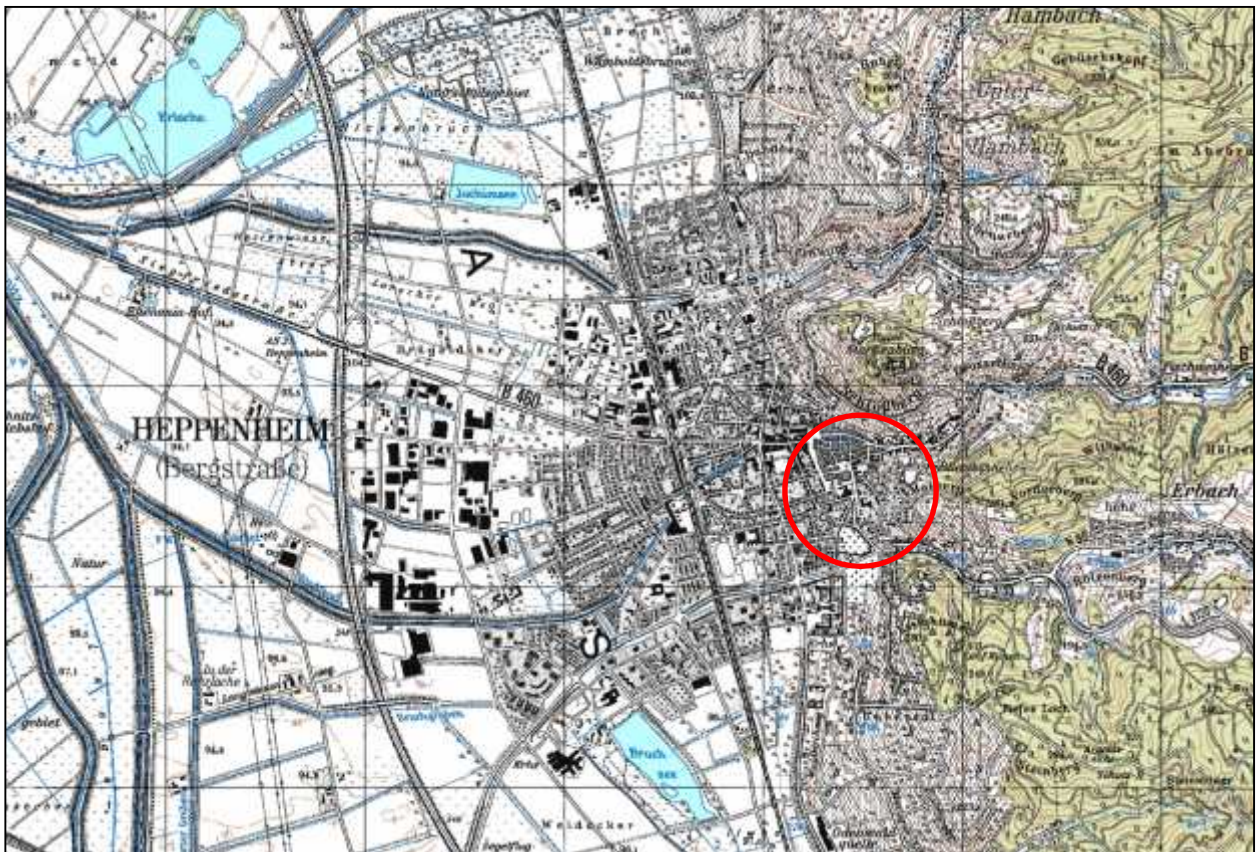




Kreisstadt Heppenheim

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Ehemaliges Schwesternwohnheim“



Begründung zum Entwurf

Juni 2017

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	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	8
I.1.7	Denkmalschutz	9
I.1.8	Bodenschutz / Altlasten	9
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	9
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
I.2.3	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	11
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
I.2.5	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	12
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	13
II.	Belange von Natur und Umwelt	13
II.1	Belange des Artenschutzes	13
III.	Planverfahren und Abwägung	14

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzbeitrag

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der konkrete Bauwunsch eines Bauherrn zur Errichtung eines Wohnhauses mit vier Mietwohnungen in Verlängerung des bestehenden Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück „Ernst-Ludwig-Straße Nr. 7“. Hierbei sind Wohnungen mit ca. 80-90 m² Wohnfläche auf der Fläche des ehemaligen Schwesternwohnheimes geplant.

Die nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sollen überwiegend auf einem Parkdeck untergebracht werden, das sich innerhalb des Untergeschosses des geplanten Neubaus bzw. auf den Flächen hinter dem neuen Gebäude befindet. Die entsprechenden Stellplätze wurden bereits baurechtlich durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße genehmigt.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 90 ist für die Bauflächen des vorliegenden Plangebiets eine „Fläche für Gemeinbedarf, hier: Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. In der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung soll als Art der baulichen Nutzung nun ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Darüber hinaus trifft die Änderungsplanung noch ergänzende textliche Festsetzungen im Sinne einer zeitgemäßen städtebaulichen Ordnung und angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange, um eine den städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessene Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Verwirklichung einer wohnbaulichen Nachverdichtung als „Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb des im Zusammengang bebauten Stadtbereichs handelt, kann für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt westlich der Ernst-Ludwig-Straße und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Heppenheim, Flur 50, Flurstücke Nr. 60/7 und Nr. 321/7 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,31 ha.

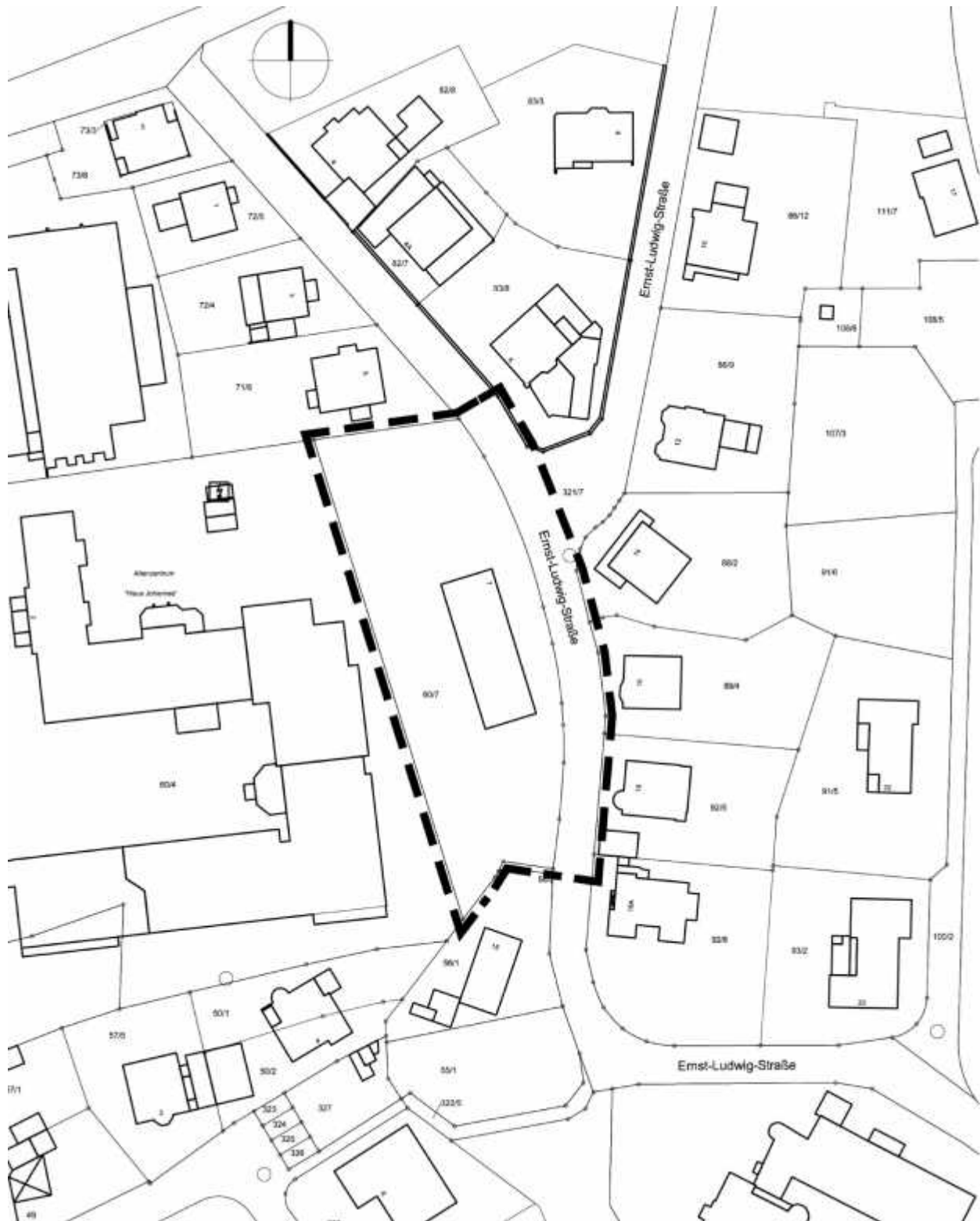


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Schwesternwohnheim“ in Heppenheim (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

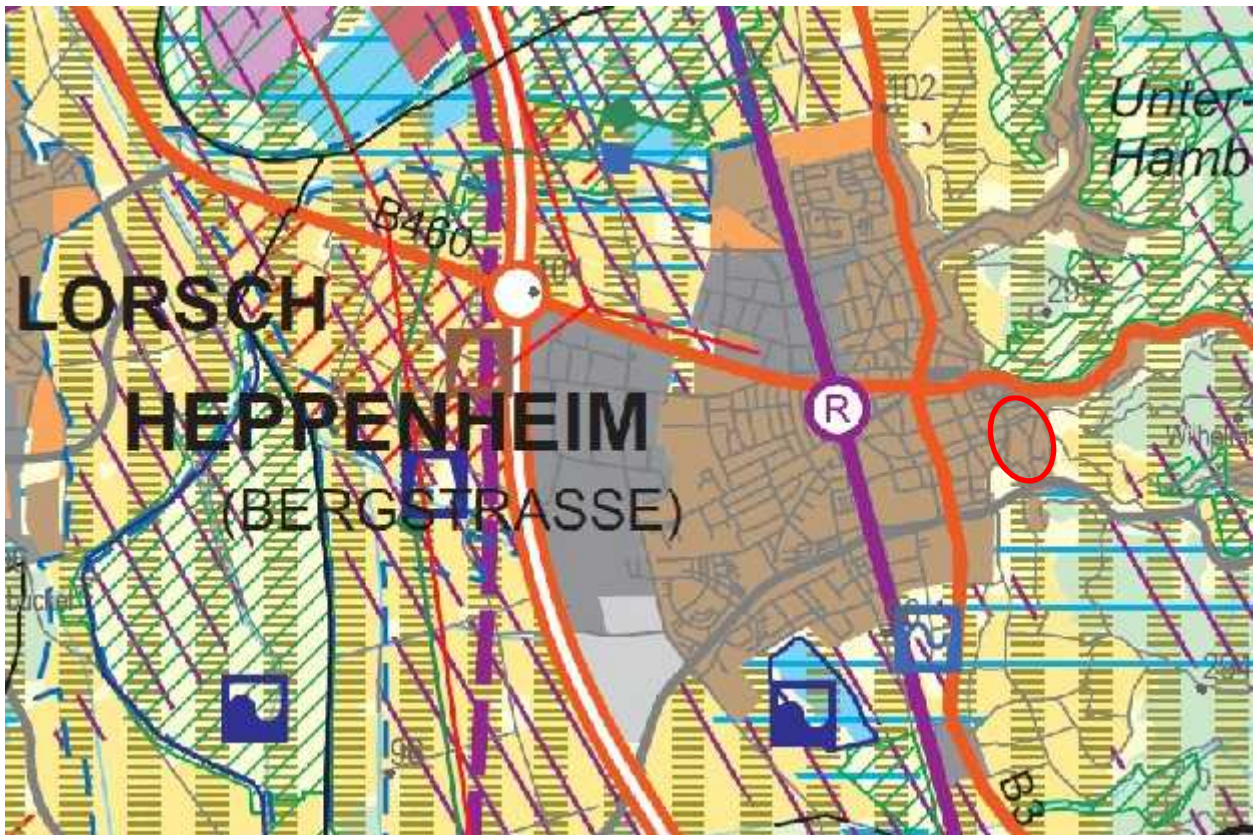


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

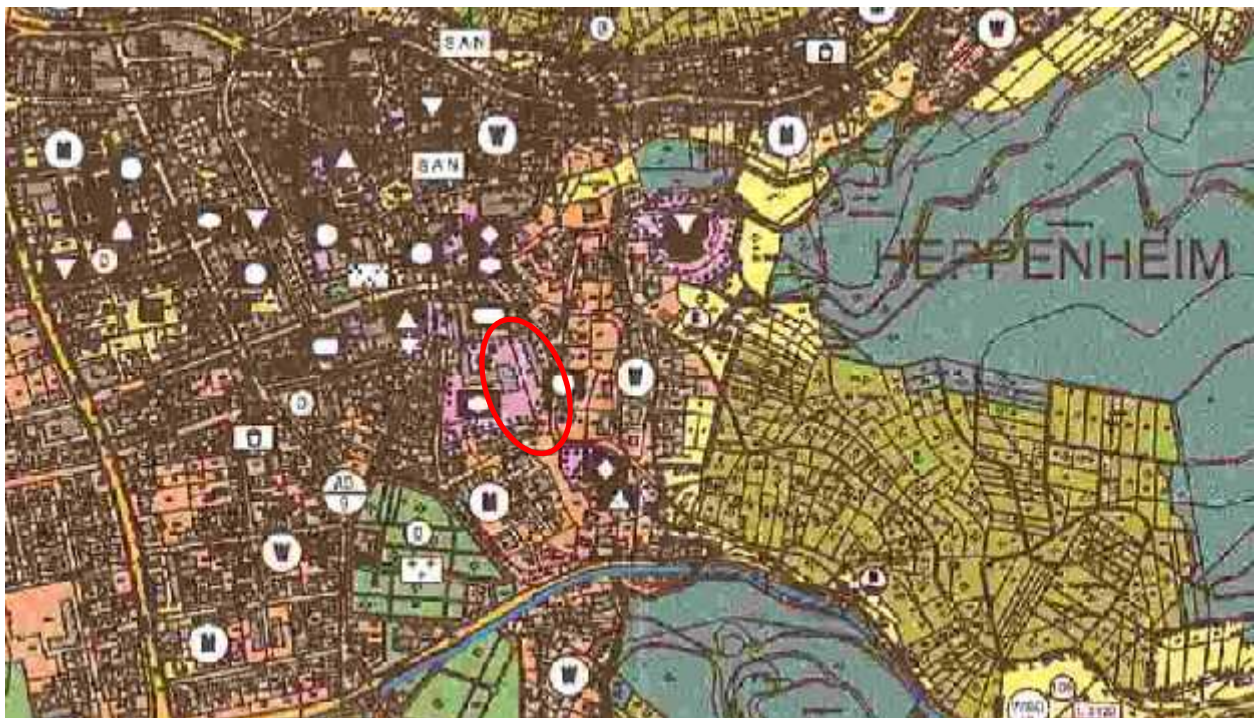


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim (unmaßstäblich)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Heppenheim stellt das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Anlage / Einrichtung“ dar. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Belange, die gegen die Änderung stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

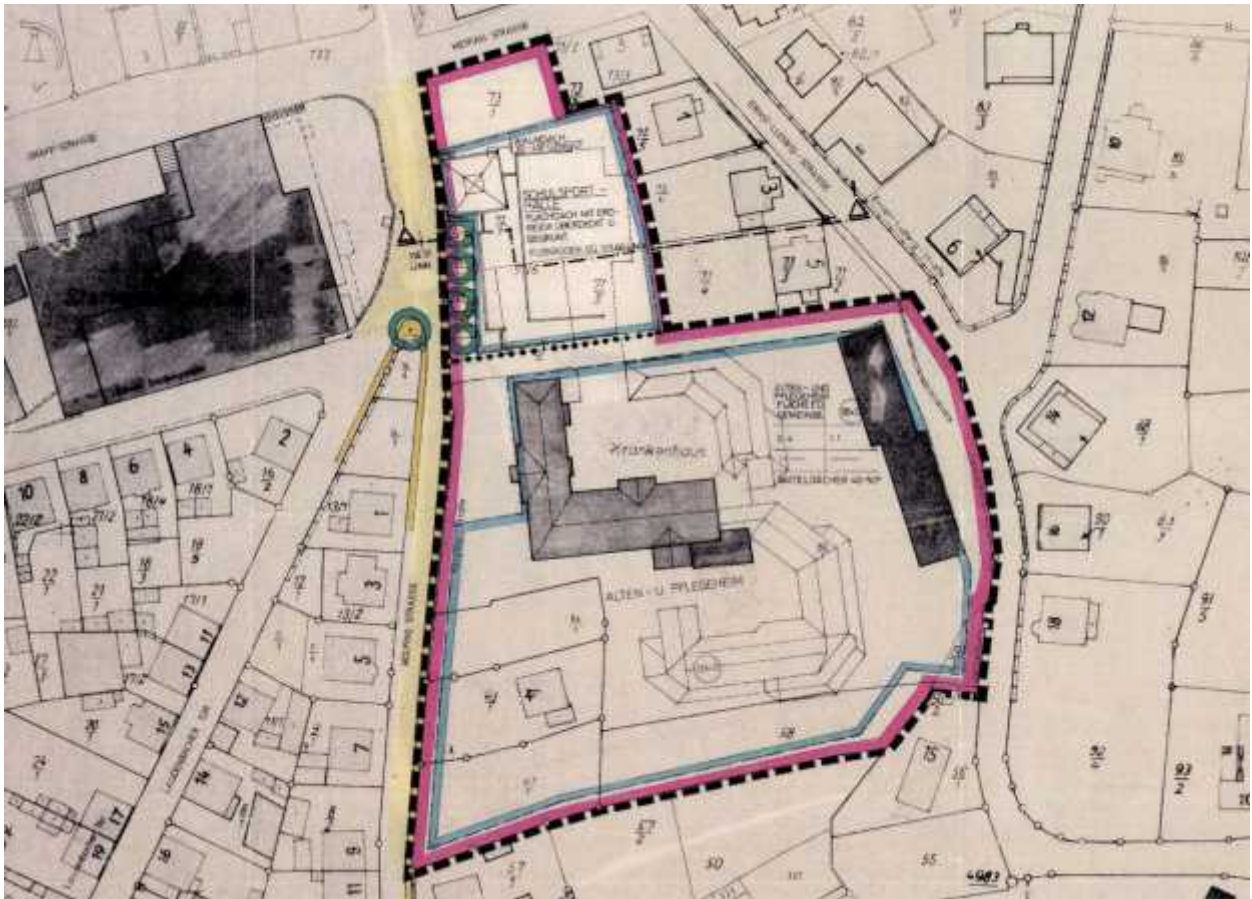


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 90 in Heppenheim (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Ehemaliges Schwesternwohnheim“ in Heppenheim wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 90 (in Kraft getreten am 07.12.1984) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist daher nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrll.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Das Vorhaben liegt nach den Darstellungen des „Hessenviewers“ des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden (<http://hessenviewer.hessen.de>) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines attraktiven Wohngebietes südöstlich der Altstadt von Heppenheim zwischen dem bestehenden Altenzentrum „Haus Johannes“ und der „Ernst-Ludwig-Straße“.

Während westlich des Plangebietes unmittelbar das Altenzentrum „Haus Johannes“ mit seiner drei- und viergeschossigen Bauweise angrenzt, besteht die Bebauung entlang der „Ernst-Ludwig-Straße“ überwiegend aus freistehenden, zweigeschossigen Einzelhäusern, die überwiegend Anfang des vergangenen Jahrhunderts entstanden sind. Die deutlich dominierenden Dachformen der umgebenden Bebauung sind das Sattel- und das Walmdach.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein dreigeschossiges Wohn- und Bürogebäude mit Flachdach und den zugehörigen Stellplätzen im südlichen Bereich an der „Ernst-Ludwig-Straße“.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Teil des Gebäudes des ehemaligen Schwesternwohnheimes abgerissen worden. Auf diesem derzeit brachliegenden Gelände ist die Errichtung des geplanten Wohnhauses beabsichtigt.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet wird über die „Ernst-Ludwig-Straße“ erschlossen. In der Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden, an die das Vorhaben entsprechend anzuschließen ist. Erschließungsaufwendungen der Kreisstadt Heppenheim werden nicht erforderlich. Es sind ausschließlich Hausanschlüsse herzustellen. Eine weitergehende Berücksichtigung der Erschließungsbelange im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung ist daher nicht erforderlich.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nur unwesentlich zunehmen und es ist davon auszugehen, dass er von den vorhandenen Leitungen gedeckt ist. Unter Berücksichtigung der früheren Nutzung des Grundstücks durch ein Schwesternwohnheim ist von einem ehemals zumindest in etwa gleichen Trinkwasserverbrauch auszugehen.

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 Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die geplante Bebauung ist an das Abwassernetz anzuschließen. Der Abwasseranfall wird durch die vorliegende Planung nur unwesentlich zunehmen und es ist davon auszugehen, dass er von dem vorhandenen Kanalbestand gedeckt ist.

I.1.6.3 Löschwasser

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

Der Löschwasserbedarf entspricht der umgebenden Bebauung und steht über das Trinkwassernetz zur Verfügung.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

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

I.1.6.4 Wasserqualität

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

I.1.6.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.6 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan Nr. 90 war bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die mit der vorliegenden Planung nicht erhöht wird.

Auf dem privaten Baugrundstück anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb des Baugrundstücks zu versickern.

Zusätzlich sind Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

Durch diese in der vorliegenden Änderungsplanung getroffenen Festsetzungen zur Versickerung und die Tatsache, dass im bisherigen Bebauungsplan keine Versickerung festgesetzt war, wird der Aspekt der Bodenversiegelung angemessen berücksichtigt.

Zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - werden im Übrigen verschiedene Hinweise und Empfehlungen im Textteil des Bebauungsplanes gegeben.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.7 Denkmalschutz

An das Plangebiet angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage „südöstliches Villengebiet („Höhnsches Viertel“)“. Das Villengebiet mit seinen künstlerisch und bauhistorisch wertvollen Metzendorf-Häusern ist für die Entwicklung der Stadt Heppenheim von geschichtlicher Bedeutung. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesamtanlage.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.8 Bodenschutz / Altlasten

Zum Planbereich liegen der Kreisstadt Heppenheim keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Aufgrund der früheren Grundstücksnutzung durch ein Schwesternwohnheim ergibt sich kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die Eingriffe in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die von der vorliegenden Änderungsplanung betroffenen Festsetzungen erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung war im ursprünglichen Bebauungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf, hier: Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. Nun soll der Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt werden, um die bereits bestehenden sowie geplanten Nutzungen als Büro- und Wohngebäude angemessen zu berücksichtigen.

Es wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind, um eine ggf. störende Immissionsbelastung im benachbarten Wohngebiet zu unterbinden.

Weiter sollen die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ebenfalls wegen der mit ihnen zu erwartenden höheren Emissionen im Plangebiet, zum Ausschluss von Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung, nicht zulässig sein und werden daher textlich ausgeschlossen. Für entsprechende Nutzungen bestehen an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignete Flächen.

Es wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Hiermit soll der bereits existierenden Nutzung als Bürogebäude Rechnung getragen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die vorliegende Planung dahingehend verändert, dass die bisher zulässige GFZ von 1,1 auf 1,2 erhöht wird, um die zulässigen drei Vollgeschosse baulich umsetzen zu können.

Weiter ist bestimmt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf, um die Errichtung des geplanten rückwärtigen bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Parkdecks zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Der bisherige Bebauungsplan regelte keine zulässige Gebäudehöhe. Er regelte die zulässige Gebäudehöhe lediglich über die bestimmte Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Dachneigung. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird die zulässige Gebäudehöhe nun eindeutig auf 7,0 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche („Ernst-Ludwig-Straße“) in Fahrbahnmitte festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen (z.B. Aufzüge) auf maximal 5% der Gebäudegrundfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Hierdurch werden entsprechend sinnvolle oder notwendige technische Anlagen zugelassen, ohne dass die gesamte Gebäudehöhe mit einem entsprechend höheren Wert festgesetzt werden muss.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes werden durch Baugrenzen bestimmt innerhalb derer neben dem Bestandsgebäude auch Gebäudeerweiterungen zulässig sind. Die Größe und Lage der überbaubaren Fläche orientiert sich zwar an der konkret geplanten Gebäudefläche, lässt zu dieser aber im Sinne einer Angebotsplanung noch geringfügige Spielräume. Daher wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass die nach BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m bei offener Bauweise überschritten werden darf. Dennoch sind die Gebäude sind unter Wahrung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu errichten.

I.2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Heppenheim sind zu den Gebäuden die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, für die entsprechende Flächen festgesetzt werden. Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der entsprechend festgesetzten Teilflächen bzw. der überbaubaren Flächen unzulässig.

Direkt an der „Ernst-Ludwig-Straße“ bestehen bereits im südlichen Bereich neun ebenerdige Stellplätze, die auch weiterhin zulässig sein sollen. Der Hauptteil der Stellplätze soll aber auf einem Parkdeck im nordwestlichen Teil des Plangebietes errichtet werden. Die Zufahrt zu diesem Parkdeck führt über eine Rampe von der „Ernst-Ludwig-Straße“ auf die Höhe des Untergeschosses des geplanten Neubaus. Das Parkdeck befindet sich zum Teil innerhalb des Untergeschoß des Wohngebäudes und ist über einen Aufzug barrierefrei mit den darüber liegenden Wohnungen verbunden.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Neubebauung wurden bereits im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachgewiesen und durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße genehmigt. (Aktenzeichen: BAV-2015-2903-1101).

I.2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Insbesondere da der im Jahr 1984 genehmigte Ursprungsbebauungsplan keine Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe getroffen hatte. Die diesbezüglichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung stellen daher durchweg Verbesserungen für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft dar.

Mit der Änderungsplanung werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

Innerhalb des Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig. Entsprechende Leuchten gewährleisten neben der Energieeinsparung auch eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna.

Eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen sowie Sträuchern gemäß einer Artenauswahl-liste gesichert. Die Grundstücksfreiflächen sind nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung im Übrigen, soweit sie nicht baulich genutzt werden (Nebenanlagen, Einfahrten, Zuwege, Stellplätze, Garagen etc.), als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten. In dem aktuell zur Bebauung vorgesehenen Bereich sind keine Gehölze vorhanden. Die Festsetzung regelt den entsprechenden Sachverhalt insofern vor allem über die konkret geplante Baumaßnahme hinaus für die dauerhafte Bewirtschaftung und Pflege des Grundstücks.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Das Ziel dieser festgesetzten extensiven Gehölzpflege ist die Minimierung der Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen, um eine Durchgrünung des Plangebietes auf Dauer zu gewährleisten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpapeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.

Durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert. In der Änderungsplanung wird daher festgesetzt, dass Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen zu versickern ist. Eine wasserundurchlässige Flächenbefestigung von Pkw-Stellplätzen und Erschließungsflächen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)

Darüber hinaus wird bestimmt, dass nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen innerhalb der Grundstücke zu versickern ist, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Eine weitere Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes ist die Möglichkeit begrünende Dächer herzustellen. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Auf den Dachflächen sind aus Gründen der regenerativen Energiegewinnung Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zulässig.

1.2.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung werden Festsetzungen getroffen, die dem Plangebiet und seiner Umgebung entsprechen. So wird die zulässige Dachneigung nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 40° festgesetzt. Die Dachform wird hierbei freigestellt. Weiter ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) ausschließlich mit kleinformatischen, roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Darüber hinaus sind aus Umweltaspekten außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben auch begrünte Dächer zulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht. So werden Maschendraht- und Stabgitterzäune zugelassen, wenn sie mindestens einseitig durch Hecken begrünt werden. Weiterhin zulässig sind Hecken, Holzstaketenzäune und Mauersockel mit Mauerpfeilern und dazwischen liegenden Zaunelementen aus Stabgittern oder Holzstaketen. Als Ausnahme werden gegebenenfalls erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen zugelassen. Darüber hinaus sind zur Begrünung des rückwärtigen Parkdecks Zäune aus Holz oder Metall zulässig, die mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken sind.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksveränderungen können durch Teilungsvermessung erfolgen.

II. Belange von Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bereits erläuterten Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt.

II.1 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durch einen Gutachter geprüft. Der entsprechende Artenschutzbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

Der Gutachter kommt im Rahmen der Prüfung zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine besonders oder streng geschützten Arten vorkommen und daher eine Artenschutzprüfung nicht erforderlich ist.

Weiter werden in dem vorliegenden Artenschutzbeitrag seitens des Gutachters Empfehlungen zur Stabilisierung und Entwicklung von Populationen geschützter Arten in der Umgebung aufgeführt. Diese Empfehlungen werden im Bebauungsplan in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen, soweit sie nicht bereits durch andere textliche Festsetzungen berücksichtigt sind.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich geeignete Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Heppenheim hat in ihrer Sitzung am 21.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Schwesternwohnheim“ in Heppenheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um die Überplanung im Bereich einer bereits bebauten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. 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. 7 b BauGB

genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

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

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 28.08.2017 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 06.10.2017 gegeben.

Alle im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Stadtverordnetenversammlung zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Die Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.