

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS.....	SEITE
1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	2
3. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN	3
3.1 Schalltechnische Untersuchung.....	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN	4
4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020	4
4.2 Natura 2000- FFG Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)	4
4.3 Biotop (Naturschutzgesetz).....	4
4.4 Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)	4
4.5 Altlasten (Bodenschutzgesetz)	4
4.6 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz).....	4
4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung	4
4.8 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
4.9 Verbindliche Bauleitplanung	5
5. BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE	5
5.1 Lage und infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde.....	5
5.2 ÖPNV	5
5.3 Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung	5
5.4 Angrenzende Bebauungspläne.....	6
5.5 Bestehender Verkehrsanschluss	6
5.6 Bestehende und geplante Ver- und Entsorgung	6
5.7 Eigentumsverhältnisse	6
6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	7
6.1 Allgemeines	7
6.3 Schallschutzkonzept	7
6.4 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	10
6.5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	11
6.6 Geplante Erschließung und Gehwege	12
7. BODENORDNUNG	12
8. STATISTIK	12

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Heddeshheim beabsichtigt das Areal zwischen Schaafekstraße, Werderstraße und Johannes-Lehmann-Straße neu zu ordnen. Die von der Planung betroffenen und zwischenzeitlich geräumten Grundstücke befinden sich derzeit noch im Eigentum der Gemeinde. An dieser zentralen, städtebaulich bedeutenden Stelle soll ein Ärztehaus realisiert werden. Dafür liegen seitens eines Projektentwicklers Hochbauplanungen vor, die eine deutliche städtebauliche Verbesserung des Areals erwarten lassen. Gleichzeitig besteht ein großes Interesse von Ärzten und einer Apotheke, sich hier in dem projektierten Ärztehaus niederzulassen und sich gemeinsam zu präsentieren.

Mit der Entwicklung des Areals ist das städtebaulich Ziel verbunden, den Auftakt in die Innerortslage der Gemeinde Heddeshheim (von Süden kommend) nutzungsbezogen und architektonisch aufzuwerten. Dafür soll ein dreigeschossiger, aus zwei Gebäuden bestehender Gebäudekomplex mit steilem Satteldach realisiert werden. Die Anordnung der Gebäude erfolgt straßenbegleitend entlang der Schaafekstraße und der Werderstraße. Dadurch kann der Kreuzungsbereich betont und gleichzeitig ein kleiner Platz an der Kreuzung sowie ein rückwärtig gelegener ruhiger Innenbereich geschaffen werden. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in der Hauptsache in Form einer Tiefgarage beabsichtigt. Für Kurzparker sollen auch ebenerdige Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung können auch die schwierigen Sichtverhältnisse und die Situation für die Fußgänger an der Ecke Werderstraße/Schaafekstraße optimiert werden.

Die beabsichtigte Hochbauplanung wurde dem Gemeinderat vorgestellt. Auf Basis dieser Hochbauplanung ist - zur Sicherung der Planungsabsichten - die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen hohen Verkehrslärmbelastungen durch die angrenzenden Straßen ist es erforderlich, die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet zu ermitteln und zu bewerten. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben mit seiner Tiefgarage Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten sind. Zur Überprüfung der beiden Aufgabenstellungen wurden entsprechende Lärmgutachten erstellt, deren Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen sind.

Das Planungsgebiet beinhaltet die Grundstücke Flst.-Nr. 430, 431 und 8241, die für den genannten Zweck – Errichtung eines Ärztehauses - an einen Vorhabenträger veräußert werden sollen. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Teile des Flst.-Nr. 8241 liegen derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Schaafekstraße“. Der betroffene Teil wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat in der Summe eine Größe von ca. 1.487 m² und liegt somit deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².

Eine Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 BauGB ist somit nicht durchzuführen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung in der genannten Größenordnung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung wird im vorliegenden Fall für entbehrlich gehalten, da die Grundstücke im Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits geräumt waren und derzeit ohne jeglichen Bewuchs brachliegen. Anhaltspunkte in Bezug auf den Lebensraum irgendwelcher oder gar geschützter Arten ergeben sich deshalb nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

3. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

Dem Bebauungsplan sind folgende Untersuchungen beigelegt:

3.1 Schalltechnische Untersuchung

Verkehrslärm

Von der Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH wurde im Mai 2017 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die den Unterlagen beigelegt ist. Es wurde die Straßenverkehrslärmeinwirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans geprüft. (Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Dr. Frank Schaffner: Schalltechnische Untersuchung „Straßenverkehr“ Bebauungsplan „Areal zwischen Schaafekstraße, Werderstraße und Johannes-Lehmann-Straße, Gemeinde Heddeshheim, Bericht Nr. 17-2693/Str vom 29.05.2017)

Parkierungsverkehr

Von der Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH wurde im Februar 2017 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die den Unterlagen beigelegt ist. Es wurde eine Schallimmissionsprognose zum Parkierungsverkehr durch eine geplante Tiefgarage und einen oberirdischen Parkplatz im Geltungsbe-

reich des Bebauungsplans geprüft. (Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbG, Schalltechnisches Büro, Dr. Frank Schaffner: Schalltechnische Untersuchung „Parkierungsverkehr“ Bebauungsplan „Areal zwischen Schaafleckstraße, Werderstraße und Johannes-Lehmann-Straße, Gemeinde Heddesheim, Bericht Nr. 17-2693/TG vom 05.02.2017)

4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 ist die Fläche des Planungsgebiets als bestehende Siedlungsfläche enthalten.

4.2 Natura 2000- FFG Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

4.3 Biotop (Naturschutzgesetz)

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 32 LNatSchG-BW geschützten Biotop.

4.4 Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines Artenschutzfachliches Gutachten entbehrlich, da sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keinerlei artenschutzrechtlichen Anhaltspunkte ergeben und somit keine Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind.

4.5 Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Aus dem Altlastenkataster sind keine Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen zu entnehmen. Für das Bauvorhaben wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die auch eine Prüfung der Bodenbeschaffenheit beinhalten wird.

4.6 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt weder in einem hochwassergefährdeten Bereich noch in einem Wasserschutzgebiet.

4.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Die hier zu überplanende, innerörtliche Fläche liegt nicht in einem Bereich von hoher bioklimatischer Bedeutung. Da die überplante Fläche allerdings in weiten Teilen derzeit schon bebaut war bzw. hätte bebaut werden können (Flst.-Nr. 8241), und dadurch zum großen Teil bereits versiegelt war und verkehrsmäßig erschlossen ist, wird die hier vorliegende Planung auch hinsichtlich des Klimaschutzes für effizient und sinnvoll gehalten.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten.

Des Weiteren stehen der Nutzung von regenerativen Energien keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung der Grundstücke.

4.8 Vorbereitende Bauleitplanung

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.9 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Planungsgebiet lediglich für das Grundstück Flst.-Nr. 8241 vor. Hier gilt derzeit der Bebauungsplan „Östlich der Schaafleckstraße“, der durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird.



Ausschnitt B-Plan „Östlich der Schaafleckstraße“

5. BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

5.1. Lage und infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage von Heddeshcim an der Werderstraße, Ecke Schaafleckstraße. In der Gemeinde sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. In der Ortsmitte befindet sich ein neuer Lebensmittelmarkt.

In der Gemeinde gibt es eine Grundschule sowie eine Werkrealschule. Kindergärten und ein ausreichendes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Freizeitausstattung mit Badesee, Sporthallen und Sportgelände, Kunsteisbahn und Golfanlage.

5.2. ÖPNV

Die Gemeinde Heddeshcim ist über eine Stadtbahnverbindung nach Mannheim und Viernheim angeschlossen, sie verfügt zudem über Buslinien innerhalb von Heddeshcim sowie nach Hirschberg und Ladenburg, über ein Ruftaxi Heddeshcim-Hirschberg und über Verbindungen der Deutsche Bahn AG. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle. Nähere Informationen sind der Homepage der Gemeinde Heddeshcim zu entnehmen.

5.3. Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich von Heddeshcim, im Bereich des Knotenpunktes Ladenburger Straße, Schaafleckstraße, Werderstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schaaf-

eckstraße befindet sich die Freifläche Am Hirschplatz. Die restliche Umgebung des Planungsgebiet ist vollständig bebaut, in der Regel mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden bzw. mit einem Hochhaus aus den 70-er Jahren. Entlang der Schaafleckstraße sind im weiteren Verlauf in Richtung Ortsmitte teilweise noch klassische giebelständige Wohngebäude mit Hofbildung anzutreffen. Im rückwärtigen Bereich an der Johannes-Lehmann-Straße wurde durch den Bebauungsplan „Östlich der Schaafleckstraße“ eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht. In der Regel sind die umliegenden Gebäude mit Satteldach bzw. Walmdach ausgeführt. Die Gebäudehöhen betragen ca. 9 bis 11 m. Die Gebäude Am Hirschplatz sind dreigeschossig mit Satteldach und besitzen einer Firsthöhe von bis zu ca. 17 m. Die von der Planung betroffenen Grundstücke wurden zwischenzeitlich freigelegt, so dass diese Flächen nun der geplanten neuen Entwicklung zur Verfügung stehen.

5.4. Angrenzende Bebauungspläne

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplans „Östlich der Schaafleckstraße“ an, der Allgemeines Wohngebiet mit einer Doppelhausbebauung festsetzt. Es sind noch nicht alle Baugrundstücke bebaut.

5.5. Bestehender Verkehrsanschluss

Im Zuge des Bebauungsplans „Östlich der Schaafleckstraße“ wurde die Johannes-Lehmann-Straße geplant und gebaut, im Einfahrtsbereich mit einem begleitenden Gehweg, im weiteren Verlauf als verkehrsberuhigter Bereich. Somit sind die zu überplanenden Grundstücke von drei Seiten (Johannes-Lehmannstraße, Werderstraße und Schaafleckstraße) erschlossen. Als Zufahrt geeignet sind dabei allerdings nur die Johannes-Lehmann-Straße und die Schaafleckstraße. Von der Werderstraße aus sollte aufgrund der Verkehrsmengen und des geringen Abstands zum bestehenden Knotenpunkt keine direkte Anbindung erfolgen.

5.6. Bestehende und geplante Ver- und Entsorgung

Die geplante Nutzung kann an das in den umliegenden Straßen vorhandene Mischsystem der Gemeinde Heddesheim angebunden werden. Das bestehende Entwässerungssystem ist ausreichend, um das Niederschlags- und Schmutzwasser der veränderten Bebauung (Grundstück war vorher bereits bebaut) aufzunehmen.

5.7. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich in gemeindlichem Eigentum. Die Flächenbereitstellung zur Bebauung der Grundstücke nach dem Bebauungsplan wird durch Kaufvertrag gesichert.

5.7. Belange des Umweltschutzes

Die aus rechtlichen Vorgaben abzuleitende Belange des Umweltschutzes sind in Ziffer 4 der Begründung bereits beschrieben. Darüber hinaus ist folgendes auszuführen.

Das Grundstück war schon bisher bebaut und annähernd vollständig versiegelt. Weitergehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind demnach nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Schaafleckstraße und der Werderstraße vorbelastet. Es wurde deshalb ein Lärmgutachten erstellt, dessen Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen wurden. Durch die Eigenabschirmung des Gebäudes sind auf der lärmabgewandten Seite ruhige Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Darüber hinaus sind durch die Planung keine weiteren umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Auch führt das Planungs-

gebiet als solches nicht zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft. Siehe hierzu auch Begründung Ziffer 6.2 Schallschutzkonzept.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

In der Summe stehen relevante Belange des Umweltschutzes der Planung nicht entgegen.

6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Allgemeines

Im Sinne eines „schlanken“ Bebauungsplans werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Festsetzungen aufgenommen. Als örtliche Bauvorschrift wird lediglich in der Planzeichnung die Dachform Satteldach mit 40° bis 45° festgesetzt. Die Bebauung wird straßenbegleitend angeordnet. Am Knotenpunkt soll ein kleiner öffentlicher Platz ausgebildet werden, der dazu führt, dass deutlich bessere Sichtbeziehungen für den Verkehr und für Fußgänger gewährleistet werden können. Als Nutzungsart für das zentral gelegene Areal soll Sondergebiet festgesetzt werden. Die geplante Tiefgarage wird von der Johannes-Lehmann-Straße aus angedient.

6.2 Schallschutzkonzept

Verkehrslärm

Von der Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH wurde im Mai 2017 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es wurde die Straßenverkehrslärmeinwirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans geprüft.

Die nachfolgende Zusammenfassung ist der genannten Untersuchung Ziffer 0 entnommen.

0 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zu Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Areal zwischen Schaafleckstraße, Werderstraße und Johannes-Lehmann-Straße", Gemeinde Heddeshcim, führt zu den folgenden Ergebnissen:

Gemäß den Abbildungen x.1 (x = 1 bis 5) im Anhang ist im Tagzeitraum an den Gebäuden innerhalb des Planungsgebiets der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005/1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) eingehalten, bzw. an den straßenseitigen Fassaden im EG und 1. OG um bis zu ca. 6 dB(A) überschritten.

Gemäß den Abbildungen x.2 (x = 1 bis 5) im Anhang ist im Nachtzeitraum an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005/1/ für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) eingehalten. An den Fassaden mit Sichtbeziehung zu den Straßen betragen die Orientierungswertüberschreitungen nachts bis zu ca. 6 dB(A).

Die Beurteilungspegel „Verkehr“ nehmen an den straßenseitigen Fassaden zu höheren Geschossen hin ab.

Mögliche Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm werden in Kap. 6.2 diskutiert.

In Kap. 6.3 werden die Grundlagen für erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angegeben (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/4b, 4c/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer).

Der Gutachter schlägt folgende mögliche Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm vor.

Maßnahmen an der Quelle: Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens von 50 km/h auf 30 km/h würden zwar zur Pegelminderung führen, eine Umsetzung der Maßnahme kann aber nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens gewährleistet werden und kann deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden. Der Einsatz von „Flüsterasphalt“ führt i.d.R. erst bei Geschwindigkeiten über 50 km/h zu wahrnehmbaren Pegelminderungen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen: Lärmschutzwände entlang der Schaafekstraße und der Werderstraße müssten annähernd in der Höhe der Gebäude realisiert werden, um auch die obersten Geschosse der geplanten Bebauung vollständig vor den Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen. Eine solche Maßnahmen scheidet innerorts aus städtebaulichen Gründen aus.

Die Gebäudestellung wird riegelförmig entlang der Werderstraße und der Schaafekstraße angeordnet. Somit reagiert die Planung hier auf die Straßenverkehrslärmeinwirkung. Denn hierdurch wird ein vom Lärm abgeschirmter rückwärtiger Bereich geschaffen, in dem die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebiets eingehalten werden können.

Durch die differenzierte Baugebietsausweisung eines unempfindlichen Sondergebiets mit der Immissionsempfindlichkeit eines Mischgebiets reagiert die Planung ebenfalls auf die Verkehrslärmeinwirkung. Die Festsetzung eines Sondergebiets entspricht darüber hinaus der geplanten Nutzungen.

Zur Einhaltung von Mindestabständen (Orientierungswerteinhaltung durch Abstand) müsste das Gebäude in den rückwärtigen Bereich verschoben werden. Damit würde die im rückwärtigen Bereiche beabsichtigte Abwicklung des ruhenden Verkehrs und die Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze nicht mehr gewährleistet werden können. Aus diesem Grund kann ein Abrücken der Bebauung von der Straße nicht empfohlen werden.

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden:

Wintergärten: Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können durch eine erhöhte Brüstungsverglasung geschützt werden. Diese Möglichkeiten werden in die Hinweise aufgenommen. Aufgrund der Tatsache, dass auf den vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten (insbesondere durch die riegelartige Eckbebauung) deutlich geringere Lärmwerte einwirken als auf den Straßenseiten, können die Außenwohnbereiche problemlos auf diese rückwärtigen Seiten orientiert werden.

Grundrissorientierung: Die Grundrisse von Wohnungen an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können so organisiert sein, dass zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den straßenabgewandten Gebäudeseiten orientiert sind.

Verglasung: Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden („Prallscheiben“) montiert werden. Da derzeit noch kein exakter rechnerischer Nachweis zur Bemessung der Größe und der Wirksamkeit von Prallscheiben existieren, soll eine solche Maßnahme zwar möglich sein, aber nicht zwingend festgesetzt werden. Gleiches gilt für die sogenannten Hamburger HafenCity-Fenster, die durch eine Dämmung der Leibungen zu verbesserten Werten im Innenraum führen können.

Aufgrund der bisherigen Ausführungen kommen zum Schutz vor Verkehrslärm im vorliegenden Fall neben der Gebäudestellung und der Gebietsausweisung nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Unter Berücksichtigung und Abwägung aller Gesichtspunkte sollen zusammenfassend folgende Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen werden:

1. Gebäude werden entlang der Werderstraße und der Schaafekstraße angeordnet. Damit können ruhige rückwärtige Bereiche geschaffen werden. Dies wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet.
2. Als Gebietsart soll Sondergebiet (SO) mit der Immissionsempfindlichkeit eines Mischgebiets festgesetzt werden. Damit wird bereits durch die Festsetzung der Gebietsart die Schutzbedürftigkeit auf ein vertretbares Maß gebracht.
3. Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen mit Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume für Bereiche, die im Einwirkungsbereich des Straßenverkehrslärms liegen und durch entsprechende passiver Schallschutzmaßnahmen geschützt werden müssen.
4. Kennzeichnung von Fassaden, an denen für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf zentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
5. Empfehlungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden in die Hinweise aufgenommen.

Parkierungsverkehr

Von der Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH wurde im Februar 2017 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die den Unterlagen beigelegt ist. Es wurde eine Schallimmissionsprognose zum Parkierungsverkehr durch eine geplante Tiefgarage und einen oberirdischen Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans geprüft.

Die nachfolgende Zusammenfassung ist der genannten Untersuchung Ziffer 0 entnommen.

0 Zusammenfassung

Die Schallimmissionsprognose zum Parkierungsverkehr durch eine geplante Tiefgarage und einen oberirdischen Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Areal zwischen Schaafekstraße, Werderstraße und Johannes-Lehmann-Straße", Gemeinde Heddeshheim, führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Hinweise die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TAG Lärm /1/ 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 Tiefgaragentores und dessen Antriebes dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109 /6/ in Wohn- und Schlafräumen den maximal zulässigen A-bewerteten Schalldruckpegel von $LAF,max,n = 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten, in Unterrichts- und Arbeitsräumen nicht den Wert von $LAF,max,n = 35 \text{ dB(A)}$.

Die vorgenannten Anforderungen sind bei heutigen Standards üblich, können aber nicht als bauliche oder sonstige technische Vorkehrung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bezeichnet und festgesetzt werden. Deshalb erfolgt lediglich ein Hinweis im Bebauungsplan. Eine weiterführende Sicherung könnte bei Bedarf im Kaufvertrag oder in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

6.3 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Als Art der Nutzung wird Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie dem Wohnen.

Zulässig sind

- Arztpraxen,
- sonstige Praxen und Dienstleistungen mit medizinischem/gesundheitlichen Bezug wie z.B. Krankengymnastik, Physiotherapie, Logopädie,
- Soziale Einrichtungen wie z.B. Beratungsstellen, Hilfs- und Pflegedienste
- Handel, Handwerk und Gewerbe mit medizinischem/gesundheitlichen Bezug wie z.B. Apotheken, Augenoptiker, Sanitätshaus, Reformhaus,
- Wohnungen,
- dem Sondergebiet zuzuordnenden Betriebs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen

Die Festsetzung eines Sondergebiets ist erforderlich. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, lediglich den Bereich für das neu geplante Ärztehaus planungsrechtlich zu sichern und ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke und Wohnungen zuzulassen. Es ist folglich ein besonderes, eigenes städtebauliches und nutzungsbezogenes Gepräge und damit eine sehr einseitige Nutzungsstruktur beabsichtigt, die sich von Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Für ein Mischgebiet fehlt die notwendige Durchmischung mit allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet. Denn es wird ausschließlich auf gesundheitliche und soziale Zwecke abgehoben.

Für ein Kerngebiet fehlen die allgemein zulässigen Handelseinrichtungen, die an dieser Stelle städtebaulich nicht vorgesehen sind und im Übrigen auch aus raumstrukturellen Gründen im geplanten Baukörper nicht untergebracht werden könnten. Denn Kerngebiete dienen aufgrund der Bestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Da wesentliche Teile der in § 7 Abs. 2 .Nr. 1 - 6 BauNVO genannten Nutzungsarten nicht möglich sind, kann dieser Gebietscharakter mit den vorliegenden Planungsabsichten nicht erreicht werden. Denn auch beim - im vorliegenden Sondergebiet zulässigen Handel - wird ausschließlich auf gesundheitliche und soziale Zwecke abgehoben.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe vorgegeben. Die Grundflächenzahl beträgt in Sondergebieten 0,8.

Aufgrund der zentralen Lage, der Anforderungen an die Größe der Gebäude, der beabsichtigten Freiraumgestaltung entlang der Straßen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine erhöhte Ausnutzung für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 notwendig und festgesetzt. Diese Ausnutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird für städtebauliche vertretbar gehalten.

Für die Gebäude werden die Traufhöhen und die Firsthöhen festgesetzt. Für das Gebäude an der Schaafekstraße wird eine Traufhöhe von 11,60 m zugelassen. Das Gebäude an der Werderstraße soll sich in der Höhe etwas zurücknehmen, hier wird eine Traufhöhe von 11,10 m festgesetzt. Die Firsthöhen werden mit 16,80 m für das Gebäude an der Schaafekstraße bzw. 15,30 m für das Gebäude an der Werderstraße festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf die Höhe der Gehweghinterkante. Mit diesen zulässigen Trauf- und Firsthöhen kann hier die städtebaulich gewünschte Eckbetonung realisiert werden. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind Gebäude mit ähnlichen und auch größeren Höhen bereits anzutreffen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, da durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Kubatur ausreichend definiert ist.

Diese Rahmenfestsetzungen werden für ausreichend gehalten, die geplante Bebauung abzubilden und die gewünschte Gestaltungsfreiheit zu erhalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche: Für die Bebauung des Grundstücks wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, aber ohne Längenbeschränkung. Bei dieser Bauweise sind zu den Nachbargrundstücken Grenzabstände nach LBO einzuhalten. Die gesamte Abwicklung des geplanten Gebäudes über Eck darf aber eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

Tiefgarage / Stellplätze / Nebenanlagen: Die Flächen für Tiefgarage (einschließlich des Ein- und Ausfahrtbereiches), für Stellplätze und für Nebenanlagen sind im Bebauungsplan vorgegeben. Diese Anlagen sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grünordnung: Das Grundstück wird eine hohe Ausnutzung erfahren. Zur gestalterischen Einbindung der ebenerdigen Stellplätze und Nebenanlagen soll die Fläche zwischen diesen Anlagen und der angrenzenden Werderstraße bzw. Johannes-Lehmann-Straße mit einer Bepflanzung aus heimischen Gehölzen und einem Baum versehen werden. Damit kann die gestalterische Qualität des Grundstücks aufgewertet werden.

6.5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Auf die schriftliche Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften kann verzichtet werden. Lediglich in den zeichnerischen Festsetzungen werden die Dachform für die geplanten Gebäude entsprechend der umgebenden Bebauung als Satteldach mit 40 bis 45° Dachneigung und deren Firstrichtung aufgenommen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen im Sondergebiet ergibt sich aus der Landesbauordnung (LBO), für Wohnungen aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heddeshheim. Es ist für den vorliegenden Bebauungsplan deshalb nicht erforderlich, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung als örtliche Bauvorschrift aufzunehmen.

Auch sonstige örtliche Bauvorschriften wie z.B. Vorgaben zu den Einfriedungen und zur Außengestaltung der Grundstücke sind durch die LBO ausreichend definiert, so dass weitere örtliche Bauvorschriften für entbehrlich gehalten werden.

6.6 Geplante Erschließung und Gehwege

Die Grundstückszufahrt und -abfahrt wird von der Johannes-Lehmann-Straße und der Schaafleckstraße aus erfolgen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Johannes-Lehmann-Straße.

Die vorhandenen Gehwege entlang der Werderstraße und der Schaafleckstraße bleiben erhalten bzw. können bei Bedarf geringfügig verbreitert werden. An der Ecke (Knotenpunkt) wird ein kleiner öffentlicher Platz ausgebildet, der hinsichtlich der Sichtbeziehungen und der Aufstellmöglichkeiten eine deutliche Verbesserung bedeutet.

7. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen und Grundstücke sind gebildet und bedürfen keiner Änderung bzw. können über Grundstücksverschmelzungen zusammengelegt werden.

8. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 1.487 m ²
davon:	
Sondergebiet	ca. 1.242 m ²
Verkehrsfläche	ca. 245 m ²