

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN	3
3. PLANGEBIET	3
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	4
4.2. Schutzgebiete	5
4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	5
4.4. Vorbereitende Bauleitplanung	5
5. EINZELHANDELSKONZEPT DER GEMEINDE HEDDESHEIM	6
6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
6.1. Art der baulichen Nutzung	10
6.2. Maß der baulichen Nutzung	12
6.3. Bauweise	13
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.5. Verkehrliche Erschließung	13
6.6. Ver- und Entsorgung	14
6.7. Rückhaltung von Niederschlagswasser / Öffentliche Grünfläche	14
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	14
8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	15
8.1. Straßenverkehrslärm	15
8.2. Gewerbelärm	18
9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	19
9.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)	19
9.2. Biotop (Naturschutzgesetz)	19
9.3. Klimaschutz und Klimaanpassung	19
9.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
9.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	20
9.6. Umweltbericht	20
10. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	20
11. BODENORDNUNG	21
12. STATISTIK	22

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kreuzmorgen“ wurde am 02.10.1986 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kreuzmorgen“ aus dem Jahr 2005 schloss Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus. Die Gemeinde hatte die 1. Änderung insbesondere unter dem Aspekt des Ausschlusses von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben aufgestellt. Die Gemeinde ging deshalb auch davon aus, dass das geplante städtebauliche Ziel mit dieser Änderung erreicht werden könnte und bestehende Einzelhandelsbetriebe lediglich Bestandsschutz genießen, aber in keinem Fall die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben ist.

Aufgrund eines formalen Fehlers wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kreuzmorgen“ in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2005 durch Urteil des VG Karlsruhe im Wege der Inzidentkontrolle für ungültig erklärt.

Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist eine Bauvoranfrage, die auf den Grundstücken Flst.-Nr. 7803 und 7804 gestellt wurde, mit der Absicht, den bestehenden Einzelhandelsmarkt, der bereits jetzt knapp oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt, auf eine Verkaufsfläche von 1.120 m² zu vergrößern. Dieser Antrag widerspricht diametral den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Heddesheim.

Die Gemeinde Heddesheim verfolgt das dringende städtebauliche Ziel, den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwischen Großsachsener Straße und Raiffeisenstraße“ neu aufzustellen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und die Ziele des aufgehobenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kreuzmorgen“ in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2005 zu sichern (insbesondere den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten). Die Gemeinde Heddesheim ist sehr bestrebt, ihre Einzelhandelsfunktionen im Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planung (Regionalplan) in zentraler Lage im Innerort zu sichern und möglichst künftige Einzelhandelsnutzungen in wohnortnaher Lage anzusiedeln. Zu diesem Zweck sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten wie dem vorliegenden Gewerbegebiet entsprechend des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Heddesheim ausgeschlossen werden. Bereits im Jahr 2005 hatte die Gemeinde Heddesheim die städtebauliche Zielsetzung, zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet auszuschließen. An dieser Zielsetzung hat sich bis heute nichts geändert. Im Gegenteil, durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird ersichtlich, dass diese Zielsetzung zur Sicherung und Stabilisierung des Innerorts und der wohnortnahen Lagen dringend weiter zu verfolgen ist.

Zur Sicherung ihrer städtebaulichen Ziele hat die Gemeinde noch während des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens beim VG Karlsruhe planändernde Maßnahmen eingeleitet und einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre gefasst, mit dem Ziel auch künftig (wie bereits seit 2005 beabsichtigt) den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es deshalb, das Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Zwischen Großsachsener Straße und Raiffeisenstraße“ möglichst schnell abzuschließen und den Bebauungsplan in Kraft zu setzen, solange die Veränderungssperre dem Vorhabenträger noch individuell entgegengehalten werden kann. Nur so können die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Heddesheim zur Steuerung des Einzelhandels gewähr-

leistet werden, wie sie das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Heddeshheim vorsieht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Planungsgebiet noch zwei unbebaute Grundstücke anzutreffen sind.

Die Gemeinde Heddeshheim ist der Auffassung, dass die Ziele des vorliegenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans noch erreicht werden können.

Das VG Karlsruhe hat mit Urteil vom 30.06.2016 den Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides für die geplante Erweiterung des Marktes auf 1.120 m² Verkaufsfläche aufgrund der entgegenstehenden Veränderungssperre abgelehnt. Das Urteil ist rechtskräftig. Zugleich hat das VG Karlsruhe festgestellt, dass ein Bauantrag mit einer weiteren Vergrößerung der Verkaufsfläche vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre nicht hätte abgelehnt werden können, da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kreuzmorgen“ in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2005 unwirksam sei und der Antragsteller zwischen dem Zeitpunkt der Ablehnung des Bauvorbescheides am 24.06.2014 bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre nach § 34 BauGB einen Anspruch auf Genehmigung der Erweiterung des Marktes hatte, da bereits der bestehende Markt mit einer Verkaufsflächengröße von 818 m² großflächig sei.

Am 07.06.2017 wurde von der gleichen Firma eine neue Bauvoranfrage eingereicht, die mit der damaligen Bauvoranfrage inhaltsgleich ist. Der Antragsteller behauptet, die Veränderungssperre könne ihr wegen der faktischen Zurückstellung nicht mehr individuell entgegengehalten werden, da die Dreijahresfrist abgelaufen sei und keine besonderen städtebaulichen Gründe nach § 17 Abs. 2 BauGB vorliegen würden. Dies beurteilt die Gemeinde Heddeshheim anders, da jedenfalls zwischen dem Urteil des VG Karlsruhe vom 30.06.2016 bis zum 07.06.2017 kein Antrag vorlag und dieser Zeitraum deshalb nicht bei der faktischen Zurückstellung in Ansatz gebracht werden kann.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen weitgehend übernommen bzw. an heutige Gegebenheiten angepasst.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

3. PLANGEBIET

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 6 ha und befindet sich im Gewerbegebiet von Heddeshheim. Die Grundstücksflächen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Alle Baugrundstücke des Plangebiets sind, bis auf zwei Grundstücke im Süden des Plangebiets, derzeit vollständig bebaut und gewerblich genutzt. Im Norden befindet sich eine öffentliche Grünfläche, auf der die Gemeinde eine Abwasseranlage betreibt, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.

Die Nutzungsbelegung der Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

- Flst.-Nr. 7803, 7804: Einzelhandelsbetrieb Lebensmittel, zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant, großflächig (Lidl), 812 m² VK
- Flst. Nr. 7807: Fitnessstudio (Fit Plus) und Getränkemarkt (400 m² VK)
- Flst. Nr. 7808: Gewerbebetrieb (Terra Deutschland GmbH, grabenlose Bohrsysteme), Energieversorger
- Flst. Nr. 7811: Großhandelsbetrieb (Gebrüder Kyriakis Import – Großhandel oHG)
- Flst. Nr. 7812: Autowerkstatt (Arnold + Grüterich), Lebensmittelgroßhändler (Bio Mediterra)
- Flst. Nr. 7813: Dachdeckerbetrieb
- Flst. Nr. 7814: Baubranche
- Flst. Nr. 7815: Wohnhaus, Werbeagentur, Dienstleistungen
- Flst. Nr. 7816: Autowerkstatt, Kfz-Handel (Willi Morast)
- Flst. Nr. 7817: Dreherei (Günter Hönig)
- Flst. Nr. 7818: Wohnhaus, Dienstleistungen
- Flst. Nr. 7819: Lagerfläche, lt. Luftbild
- Flst. Nr. 7820: Wohnhaus, Metallverarbeitung (Graf)
- Flst. Nr. 7821, 7822: Metallverarbeitung (Graf)
- Flst. Nr. 7827: Recycling-Betrieb (REL – Recycling, Entsorgung und Logistik), Maschinenbau, Transportanlagen GmbH, Unternehmensberatung, Dienstleistungen
- Flst. Nr. 7828: unbebaut
- Flst. Nr. 7829: unbebaut
- Flst. Nr. 7830: Gastronomiebetrieb (Pizza Heimservice, Schnitzelhaus), Installateur, Dienstleistung, Handelsvermittlung
- Flst. Nr. 7835: Dienstleistungen, Vertrieb
- Flst. Nr. 7835/1: Industrie Brenner Systeme GmbH, Installateur
- Flst. Nr. 7837: Schlossereibetrieb, Metallbau (Gilbert)
- Flst. Nr. 7838: Gewerbebetrieb (Germania Feuerschutz GmbH), Baubranche, Dienstleistungen, Immobilien
- Flst. Nr. 7839: Regenrückhaltung

Die Straßen und Grünflächen sind im Eigentum der Gemeinde. Das Plangebiet besitzt mit seiner Lage im Gewerbegebiet von Heddeshheim eine gute Standortgunst und eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Die Fläche ist im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe enthalten. Zudem ist die Fläche als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik definiert.

Laut Plansatz 1.5.2.3. handelt es sich dabei um für die wirtschaftliche Entwicklung und die Stärkung der Region als europäischer Wirtschaftsstandort besonders bedeutsame und geeignete Standorte in regionalen Gewerbeschwerpunkten. Diese sind als „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ festgelegt. Die „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sind im

Anhang Nr. 1.5 konkretisiert und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegt. Eine solche Festlegung wurde für das Gewerbegebiet in Heddesheim getroffen.

Laut Plansatz 1.5.2.4 sind die „Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen bzw. -agglomerationen sowie Veranstaltungszentren sind unzulässig.

Zum Thema Einzelhandel ist laut regionalplanerischer Vorgabe in der Gemeinde Heddesheim, die regionalplanerisch nicht als zentraler Ort ausgewiesen ist, grundsätzlich kein großflächiger Einzelhandel mit regionaler Bedeutsamkeit vorgesehen.

Eine Ausnahme ist nur für ein raumverträgliches und somit nicht regionalbedeutsames Vorhaben möglich. Dabei muss es sich um einen Lebensmittelmarkt handeln, der zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung notwendig ist und der die übrigen regionalplanerischen Zielsetzungen (u. a. Standort in integrierter Lage, Versorgungsbedeutung ganz überwiegend auf die Standortgemeinde selbst beschränkt) sowie das interkommunale Abstimmungsgebot einhält. Eine solcher Lebensmittelmarkt wurde im Ortszentrum 2015 geschaffen.

Seitens der höheren Raumordnungsbehörde wird die Planungsabsicht der Gemeinde Heddesheim unterstützt, im fraglichen Bereich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen. Dieses Planungsziel dient auch der Umsetzung der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in Plansatz 1.7.4.1. enthaltenen Regelung zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen. Die vorgenannte Regelung hat die Qualität eines „Ziel der Raumordnung“ und ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

4.2. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 222039 Mannheim Käfertal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

4.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg als Gewerbefläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. EINZELHANDELSKONZEPT DER GEMEINDE HEDDESHEIM

Die Gemeinde Heddesheim hat die GMA, Ludwigsburg beauftragt, das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Heddesheim fortzuschreiben, um eine sachgerechte Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet, insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung in der Ortsmitte und der geplanten Siedlungsentwicklung, zu erhalten. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH hat inzwischen das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Heddesheim mit Stand 18.10.2017 vorgelegt. Das Einzelhandelskonzept wurde mit dem Nachbarchaftsverband Heidelberg-Mannheim, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt und im Gemeinderat am 15.11.2017 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept vom 18.10.2017 ist dem Bebauungsplan beigelegt. Darauf wird verwiesen.

Ziel des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Heddesheim ist es danach, *„eine geordnete und langfristige Grundversorgung ihrer derzeit rund 11.600 Einwohner sicherstellen, wozu auch die Sicherung einer wohnortnahen Lebensmittelversorgung gehört. Hierzu wurde durch die GMA ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, wie es auch die Regionalplanung empfiehlt (vgl. ERP G 1.7.4.3). Eine Einzelhandelskonzeption für die Gemeinde wurde bereits im Jahr 2005 erarbeitet, die nun mit dem neuen Bericht der GMA aktualisiert und präzisiert wurde.“*

Dabei wird *„eine ganzheitliche Strategie zur Stabilisierung der innerörtlichen Versorgungs- und Einzelhandelsstruktur und zur Sicherung der Nahversorgung in Heddesheim [angestrebt]. Die Stärkung und Belebung der Ortsmitte ist dabei ein zentrales Ziel des Einzelhandelskonzepts. Das Einzelhandelskonzept soll hierfür eine gezielte Lenkung und Steuerung des Einzelhandels, insbesondere von großflächigen Betrieben, an geeignete, integrierte Standorte bewirken. Zugleich soll die Deckung des täglichen Bedarfs möglichst wohnortnah erfolgen. Das Einzelhandelskonzept formuliert daher Standortprioritäten und legt zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente fest. Durch die ergänzende Ausweisung von geeigneten Versorgungsbereichen für die Lebensmittelnahversorgung wird sichergestellt, dass für das Gemeindegebiet eine flächendeckende, bedarfsgerechte Versorgung im Grundbedarf erreicht wird.“*

Maßgebend für den vorliegenden Bebauungsplan ist die in Ziffer V, ab Seite 44 formulierte Zielsetzung, dort werden folgende Ziele und Grundsätze definiert:

„Das Einzelhandelskonzept soll als zukunftsorientiertes Planungskonzept für die geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Heddesheim dienen, damit gewünschte Branchen künftig gezielt an hierfür geeignete Standorte gelenkt werden können. Damit fungiert das Konzept als Grundlage für eine sachgerechte und transparente Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben. Gleichzeitig werden damit Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung formuliert.“

Als wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzepts können festgehalten werden:

- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich*
- Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs*
- Geregelter Entwicklung in Gewerbegebieten: restriktive Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten*
- Sparsamer Umgang mit Flächenressourcen, als Voraussetzung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Industrie, Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft und Natur.*

Die Steuerung des Einzelhandels umfasst zwei sich gegenseitig ergänzende Prinzipien:

Sortimentskonzept: Dieses stellt das sortimentsbezogene Leitbild der Gemeindeentwicklungsplanung dar, das als Grundlage für die künftige Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben heranzuziehen ist. Es wird nach zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Die Zuordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz soll sich an der Sortimentsliste im Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 ausrichten; begründete Abweichungen sind in Abstimmung mit der Regionalplanung aber möglich (vgl. ERP 2014, Begründung zu Z 1.7.3.3).

Standortkonzept: Dieses formuliert räumliche Prioritäten, um großflächigen Einzelhandel gezielt weiterzuentwickeln und in verschiedene Standortlagen zu lenken. Gemäß ERP 2014 sind zentrale Versorgungsbereiche bei Ansiedlungsvorhaben zu bevorzugen. Auch im Sinne des Baugesetzbuchs gelten zentrale Versorgungsbereiche als besonders schutzwürdige Bereiche. Einzelhandelsgroßbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (z. B. in Gewerbegebieten) grundsätzlich unzulässig. Einzige Ausnahme bilden Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Nahversorgung (insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) dienen, an städtebaulich integrierten und in einem Einzelhandelskonzept als „zentraler Versorgungsbereich“ begründeten und abgegrenzten Standort realisiert werden und deren Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben nachgewiesen wird (vgl. ERP 2014, Begründung zu Z 1.7.3.1).“

Die GMA hat in dem Einzelhandelskonzept vom 18.10.2017 folgende Heddesheimer Sortimentsliste vorgeschlagen:

Abbildung 9: Sortimentskonzept der Gemeinde Heddesheim 2017 (GMA-Vorschlag)

Kategorie	Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesundheitsartikel, Apotheken- und Sanitätswaren ▪ Schnittblumen ▪ Bücher, Zeitschriften ▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Sportartikel ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi, Elektroartikel, Leuchten ▪ Fotobedarf ▪ Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Matratzen), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe ▪ Kunst / Antiquitäten ▪ Haushaltswaren, Heimtextilien ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikinstrumente, Musikalien
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetikartikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle nicht vorstehend genannten Artikel

GMA-Empfehlung 2017

Die Vorschläge für das Standortkonzept im Einzelhandelskonzept vom 18.10.2017 lauten:

Auf Grundlage der Einzelhandelsverteilung, der komplementären Einrichtungen und der städtebaulichen Gegebenheiten wird für die Gemeinde Heddeshcim die nachfolgend dargestellte Zentren- und Standortstruktur vorgeschlagen (vgl. auch Karte 5):

- /// Zentraler Versorgungsbereich (Ortsmitte): prioritäres Ziel der Einzelhandelslenkung
- /// Nahversorgungsstandort Mitten im Feld: Lebensmittelmarkt und ggf. Drogeriemarkt angestrebt
- /// Gewerbegebiet: künftig ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel; Bestandsschutz für bereits ansässige Betriebe.

Hinsichtlich der Entwicklung der Nahversorgung wird die Situation in Heddeshcim auf Seite 52 wie folgt beschrieben:

„Während die Platzierung des Supermarkts im zentralen Versorgungsbereich unbestritten positiv zu bewerten ist, ist die Standortlage der beiden Discounter und Getränkemärkte im Gewerbegebiet, ca. 2 km entfernt vom übrigen Siedlungskörper der Gemeinde und von Wohngebieten, städtebaulich wie auch versorgungsstrukturell nicht sinnvoll. Dass zudem im Gewerbegebiet jeweils zwei Discounter und Getränkemärkte ansässig sind, deutet Redundanzen an und unterstreicht den Optimierungsbedarf hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsstruktur.“

Speziell zur Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Heddeshcim hat die GMA im Einzelhandelskonzept vom 18.10.2017 auf S. 53 ausgeführt:

„Um ausreichend Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe vorzuhalten, sollten Standortbereiche, die städtebaulich ungeeignet sind, von Einzelhandel freigehalten werden. Dies kann durch einen Ausschluss von Einzelhandel in den Bauungsplänen erreicht werden.

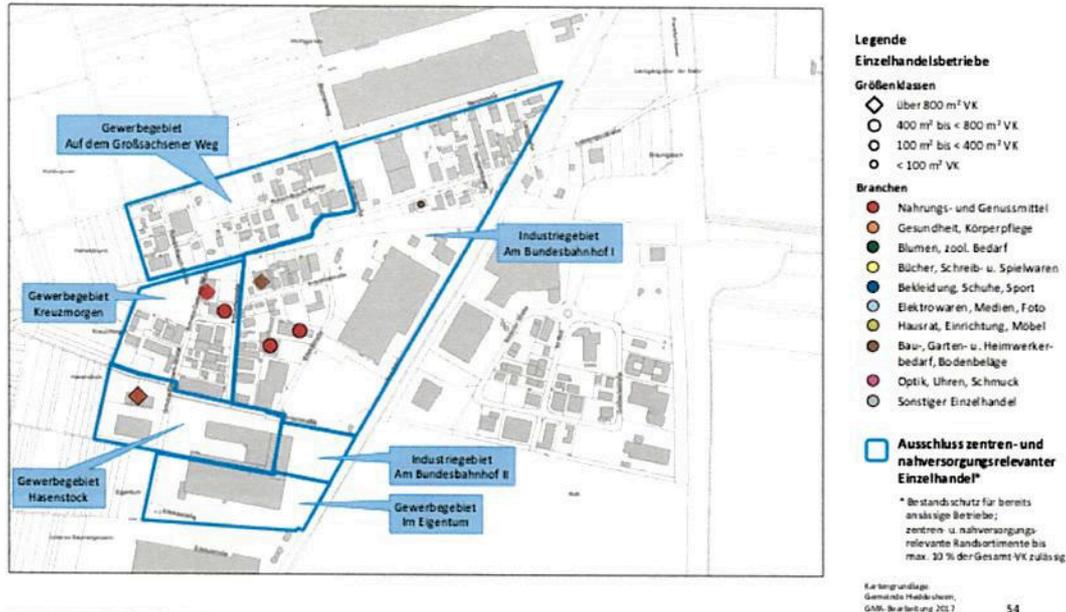
Insbesondere im Gewerbegebiet Heddeshcim, das sich abseits des eigentlichen Siedlungskörpers befindet, sollte in den Bauungsplänen Einzelhandel ausgeschlossen werden. Im besonderen Maße ist hiermit zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemeint. Somit können mögliche Einzelhandelsansiedlungen auf die siedlungsstrukturell integrierten Ortslagen (zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte, Nahversorgungsstandort) gelenkt werden. [...]

Die durch die Ansiedlung der beiden Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Heddeshcim Süd bereits eingetretene Fehlentwicklung sollte nicht noch weiter fortentwickelt, sondern vielmehr eingedämmt werden. Ein Einzelhandelsausschluss mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht deshalb bereits seit Jahren dem festen Willen der Gemeinde, der u. a. in der 2005 erarbeiteten Einzelhandelskonzeption und in dem Bauungsplan zum Gewerbegebiet „Kreuzmorgen“ (1. Änderung 2005) deutlich geworden ist.

Im gesamten Gewerbegebiet Heddeshcim sollte deshalb zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.“

Dies betrifft folgende Bebauungspläne (vgl. Karte 7), Seite 54:

Karte 7: Einzelhandelssteuerung im Gewerbegebiet Heddesheim (GMA-Vorschlag)



Speziell zum Gewerbegebiet „Zwischen Großsachsener Straße und Raiffeisenstraße“ heißt es im Einzelhandelskonzept vom 18.10.2017 auf S. 56f.:

„Gewerbegebiet Kreuzmorgen“ (Bereich zwischen Großsachsener Straße (L 541), Raiffeisenstraße, Industriestraße und Feldrandweg):

Diese westlichen Teile des Gewerbegebiets Kreuzmorgen sind fast vollständig belegt, überwiegend durch kleine Betriebe des Handwerks, des Kfz-Handels und -Handwerks, des Großhandels, der Metallverarbeitung und der Druck- und Werbebranche. Auch die sehr dichte Bebauungsstruktur im Gewerbegebiet Kreuzmorgen, mit relativ schmalen Straßen (insbesondere Schulze-Delitzsch-Straße) ohne größere Parkierungskapazitäten im Straßenraum und teilweise schlecht einsehbaren Kreuzungs- und Kurvenbereichen, entspricht der eines Gewerbegebiets aus Kleinbetrieben, ohne größeren Publikumsverkehr.

Derzeit gibt es im Gewerbegebiet Kreuzmorgen zwischen Großsachsener Straße, Industriestraße, Raiffeisenstraße und Feldrandweg nur zwei Einzelhandelsbetriebe: die Filialisten Lidl Lebensmitteldiscounter und Stahl Getränkeabholmarkt (Schulze-Delitzsch-Straße 4 und Industriestraße 16). Die beiden Einzelhandelsmärkte sind hier relativ isoliert in einem ansonsten gewerblichen Umfeld gelegen.

In städtebaulicher Hinsicht handelt es sich um eine nicht integrierte Standortlage. Im Umkreis von 500 m befinden sich nur sehr vereinzelt Wohnhäuser, sodass dieser Bereich keine fußläufige Versorgungsfunktion für Wohngebiete entwickeln kann. Auch aufgrund des generellen Mangels an Gewerbeflächen sind deshalb im Gewerbegebiet Heddesheim in dem Bereich Kreuzmorgen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gemäß

Heddesheimer Liste 2017) v. a. zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs bauplanerisch auszuschließen. Zwar genießen bestehende Betriebe grundsätzlich Bestandsschutz, jedoch beinhaltet dieser für die einzelnen Betriebe keine Erweiterungsmöglichkeiten über 800 m² VK hinaus. Nicht- zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind hingegen bis zur Großflächigkeit mit den Vorgaben des Baugebiets vereinbar. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind dabei auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.“

Der vorliegende Bebauungsplan setzt das Einzelhandelskonzept der GMA vom 18.10.2017 für das Gewerbegebiet „Zwischen Großsachsener Straße und Raiffeisenstraße“ um. Gleichzeitig ist es aber Ziel der Gemeinde Heddesheim auch die anderen Gewerbegebiete auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts umzustellen, um Entwicklungen, die nicht mit dem Einzelhandelskonzept im Einklang stehen, künftig zu verhindern.

6. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten und Bordelle sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss wird vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen vorgenommen. Für solche Nutzungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Flächen in Wohngebieten und Mischgebieten zur Verfügung.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen dient dem Zweck, die Flächen auch tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorzuhalten und einer möglichen Fehlentwicklung mit nachteiligen Auswirkungen vorzubeugen.

In dem Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste der Gemeinde Heddesheim in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen zulässig. Als Rand- oder Ergänzungssortimente sind zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente laut Sortimentsliste der Gemeinde Heddesheim in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen zulässig. Der Flächenanteil der Rand- oder Ergänzungssortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Im Übrigen sind selbständige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste der Gemeinde Heddesheim in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen rechtfertigt sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans. Durch den Ausschluss von solchen Einzelhandelsbetrieben verfolgt die Gemeinde Heddesheim das städtebauliche Ziel, ihre Einzelhandelsfunktionen im Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planung (Regionalplan) in zentraler Lage im Innerort zu sichern und möglichst künftige Einzelhandelsnutzungen in wohnortnaher Lage anzusiedeln. Zu diesem Zweck sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an

peripheren Standorten wie dem vorliegenden Gewerbegebiet entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Heddesheim vom 18.10.2017 ausgeschlossen werden. Bereits im Jahr 2005 hatte die Gemeinde Heddesheim die städtebauliche Zielsetzung, zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet auszuschließen. An dieser Zielsetzung hat sich bis heute nichts geändert. Im Gegenteil, durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird ersichtlich, dass diese Zielsetzung zur Sicherung und Stabilisierung des Innerorts und der wohnortnahen Lagen dringend weiter zu verfolgen ist.

Der Gemeinde Heddesheim ist bewusst, dass durch den Ausschluss von solchen Einzelhandelsbetrieben die beiden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nur durch passiven Bestandsschutz geschützt sind, und keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten haben. Nach der Rechtsprechung gibt es aber keinen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch bei der Überplanung des Gebiets weiterhin zugelassen werden müsste. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben.

Eine wirksame städtebauliche Planung setzt allerdings voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Entscheidend ist deshalb allein, ob die von der planenden Gemeinde vorgenommene Abwägung einer rechtlichen Überprüfung standhält.

Aus § 1 Abs. 10 BauNVO ergibt sich nichts anderes. Nach Satz 1 dieser Vorschrift kann für den Fall, dass bei der Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig wären, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Regelung steht in einem sachlichen Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB, wonach es zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört, vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln, und verfolgt im Wesentlichen das Ziel, für eine erhöhte Planungs- und Investitionssicherheit zu sorgen. Die Gemeinde wird zu diesem Zweck dazu ermächtigt, in einen Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden, die bei typisierender Betrachtungsweise nunmehr „an sich“ unzulässig sind und daher zwar kraft passiven Bestandsschutzes nicht beseitigt, jedoch aufgrund neuer Rechtslage nicht erweitert werden können. Ob die Gemeinde von dieser Ermächtigung Gebrauch macht, steht jedoch in ihrem planerischen Ermessen und ist damit allein von einer ordnungsgemäßen Abwägung abhängig.

Der in den Bebauungsplan aufgenommene Ausschluss von zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben ist mit diesen Grundsätzen vereinbar. Die Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen wird von der Gemeinde in der Abwägung zwar durchaus hoch bewertet, auch wenn damit nur eine von einer Vielzahl anderer denkbarer gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen wird. Dem Verbot stehen jedoch gewichtige städtebauliche Interessen gegenüber, die im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Heddesheim vom 18.10.2017 eingehend dargestellt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan kein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen wird. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste der Gemeinde Heddeshcim in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen sind zulässig. Damit diese Einzelhandelsbetriebe auch marktgerecht betrieben werden können, sind als Rand- oder Ergänzungssortimente sind zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente laut Sortimentsliste der Gemeinde Heddeshcim in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen zulässig, wobei der Flächenanteil der Rand- oder Ergänzungssortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf. Die Vorgaben für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Randsortimenten von 10 % sind aus dem Einzelhandelskonzept übernommen.

Ein Anlass, den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet einen erweiterten Bestandsschutz zu gewähren, ist unter diesen Umständen nicht zu erkennen. Dies gilt umso mehr als Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten bereits in der 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbebetrieb Kreuzmorgen“ im Jahr 2005 ausgeschlossen worden sind. Dem Eigentümer bzw. Betreiber fehlt deshalb schon lange ein schutzwürdiges Vertrauen in eine mögliche Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe. Vielmehr musste er schon seit langem damit rechnen, dass er auf den passiven Bestandsschutz verwiesen ist.

Zulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO auch unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einen Handwerksbetrieb (z.B. Installateur, Schlosser) zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche belegt. Die Zulassung von Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben war im bisherigen Bebauungsplan bereits Gegenstand der Regelungen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen weitergeführt werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Alle Vorgaben für das Maß der Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche wurden vom Vorgängerbebauungsplan weitgehend übernommen und bei Bedarf angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden. Die festgesetzte GRZ von max. 0,8 und die festgesetzte GFZ von 1,8 halten sich im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete.

Die Umstellung der Planung auf die BauNVO 1990 bewirkt, dass anders als bei 1977-er Fassung der BauNVO nunmehr Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze und Zufahrten auf die Grundfläche anzurechnen sind. Da das Planungsgebiet weitgehend nach alter BauNVO bebaut und genutzt ist, ist die Ausnutzung der Grundstücke mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO - weil damals zulässig - oft höher als dies mit der nun vorliegenden Festsetzung und Obergrenze der GRZ von 0,8 möglich wäre. Um einerseits den vorhandenen Bestand zu sichern und um andererseits die bisherigen Möglichkeiten der

Ausnutzung zu erhalten, soll eine Regelung zur Überschreitung der GRZ über § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO aufgenommen werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf aus diesem Grund durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden; § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 und Satz 4 BauNVO bleiben unberührt. Damit bleiben die Rechte der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall höhere Werte zuzulassen erhalten.

Die Geschossflächenzahl von 1,8 kann unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen werden.

Auch die Zahl der Vollgeschosse wird aus dem Vorgängerplan übernommen. Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt (wie im Vorgängerplan die Firsthöhe) 15,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes (GH). Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird mit max. 1,20 m über Straße festgelegt. Für die nach Ziffer 3.0 der Festsetzungen zulässige eingeschossige Grenzbebauung darf eine Gebäudehöhe von 4,5 m nicht überschritten werden.

6.3. Bauweise

Die Vorgaben zur Bauweise wurden vom Vorgängerbebauungsplan übernommen. Denn danach fand die bisherige Bebauung der Grundstücke statt.

Gemäß Planeintrag ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von max. 70 m. Somit können auf ausreichend großen Grundstücken auch Gebäude bzw. Hallen erstellt werden, die bis zu 70,0 m lang sind.

Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile (max. Höhe 4,5 m) können jeweils eingeschossig an die östlich bzw. nördliche seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, sofern sich diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. Werden die Gebäude nicht direkt an die Grenze errichtet, so sind die entsprechenden Grenzabstände gemäß LBO einzuhalten.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen werden großzügig entlang der Straßen und der öffentlichen Grünfläche angelegt. Damit reichen die Flächen aus, um sowohl eine ansprechende Gestaltung des Vorgartens zu ermöglichen als auch den ruhenden Verkehr, insbesondere den Besucherverkehr, in Form von Senkrechtparkierung unterzubringen.

6.5. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Industriestraße an die Großsachsener Straße (L541) und damit sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Alle Straßen im Gewerbegebiet sind ausreichend dimensioniert. Zudem gibt es eine fußläufige Verbindung zwischen der Schulze-Delitzsch-Straße und der Großsachsener Straße, sowie einen am westlichen Gebietsrand verlaufenden landwirtschaftlichen Weg. Der sich im Straßenbereich noch befindliche Gleiskörper wird nicht mehr genutzt. Das bisher

schon geltende Ein- und Ausfahrtsverbot für das Gewerbegebiet von und zur Großsachsener Straße bleibt auch im neuen Bebauungsplan enthalten.

6.6. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind alle Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets vorhanden (Mischsystem) und alle bebauten Grundstücke daran angeschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich daher für die Gewerbegrundstücke keine Änderungen.

6.7. Rückhaltung von Niederschlagswasser / Öffentliche Grünfläche

Die bestehende Anlage wird durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften wurden in Anlehnung an die Vorschriften des Vorgängerbebauungsplan gefasst.

Dachform: Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Vorgaben für Dachformen sind recht offengehalten. Damit sind alle gängigen Dachformen für gewerbliche Bauten möglich.

Dachneigung: 0°-25° Neigung. Als gestalterische Festsetzungen werden Angaben lediglich zur Dachneigung aufgenommen. Die Farbe der Dachdeckung ist in rotbraun, schiefergrau oder anthrazit zulässig. Für Flachdächer darf die Dachdeckung auf blendfreiem Material oder Kiesschüttung, in gedeckten Farbtönen hergestellt werden.

Vorgärten: Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht als Stellfläche oder Einfahrt genutzt wird, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedungen: Einfriedungen an den Erschließungsstraßen sind bis zur vorderen Baugrenze zurückzusetzen. Zulässig sind lediglich Konstruktionen aus Metall oder Draht. Max. Höhe 1,80 m.

Werbeanlagen: Folgende Regelungen zu Werbeanlagen werden aufgenommen, um eine einheitliche Gestaltung im Gewerbegebiet sicherzustellen und um negative Auswirkungen auf das Ortschafts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den oberen Abschluss des Gebäudes hinausragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,0 nicht überschreiten. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Auf die gemäß § 22 Abs. 5 StrG für Werbeanlagen geltende Anbaubeschränkung von 20 m (§ 22 Abs. 1 StrG) längs der Landesstraßen (L 541, Großsachsener Straße) wird verwiesen.

Antennenanlagen: Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein bestehendes, weitgehend bebautes und bereits genutztes Gewerbegebiet überplant. Dabei werden die wesentlichen bisher bereits geltenden Festsetzungen übernommen und an neue Rechtsvorschriften angepasst.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH am 26.09.2017 eine schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 17-2742 erstellt, die den Unterlagen beigefügt ist und die im weiteren Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz ist.

8.1. Straßenverkehrslärm

Die Schalltechnische Untersuchung 2017 zu Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans kommt zu folgendem Ergebnis. (Hinweis: Die Abbildungen sind dem beigefügten Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen): Dabei ist zu beachten, dass hierbei eine worst-case-Betrachtung angenommen wurde und die im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung beigefügten Rasterlärmkarten für den ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung (ohne Gebäudeabschirmung) bei einer Immissionshöhe von 6m über Gelände gelten. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung sind insbesondere in den Straßen abgewandten Bereichen deutlich geringere Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.

In der Schalltechnischen Untersuchung heißt es hierzu auf S. 11:

„Gemäß Abb. 1 im Anhang ist bei freier Schallausbreitung tags im überwiegenden Teil des Plangebietes der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) eingehalten. Nach Norden, zur Großsachsener Straße (L 541) hin, steigen die Pegel an. Hier kommt es tags zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 8 dB(A).“

Gemäß Abb. 2 im Anhang ist bei freier Schallausbreitung tags im überwiegenden Teil des Plangebietes der maßgebliche Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) eingehalten. Nach Norden, zur Großsachsener Straße (L 541) hin, steigen die Pegel an. Hier kommt es nachts zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 10 dB(A).“

Von den Orientierungswertüberschreitungen tags und nachts ist ausweislich der genannten Abbildungen in der schalltechnischen Untersuchung lediglich ein Baugrundstück und nur der nördliche Teil des dort bestehenden Gebäudes (Einzelhandelsmarkt) betroffen. Denn gerade der Teil der Flächen entlang der Großsachsener Straße, die innerhalb der Orientierungswertüberschreitungen liegen, ist als Öffentliche Grünfläche (Versorgungsfläche) festgesetzt. Alle anderen Baugrundstücke liegen in Bereichen, in denen die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts eingehalten sind.

Mögliche Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm werden in der Schalltechnischen Untersuchung Kap. 6.2 diskutiert. Der Gutachter nennt dort verschiedene Maßnahmen, die zu einer Pegelminderung führen könnten. Unter anderem die Reduzierung der Geschwindigkeit oder der Einbau von Flüsterasphalt im Bereich der Großsachsener Straße. Derartige Maßnahmen wären nicht nach BauGB festsetzbar und werden für Flächen vorgeschlagen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Für den vorliegenden Bebauungsplan können diese aber nicht angesetzt werden.

Die vorgeschlagenen Mindestabstände zur Einhaltung der Orientierungswerte werden bereits durch die bestehende und festgesetzte öffentliche Grünfläche (mit Regenbehandlungsanlage) berücksichtigt. Lediglich ein bebautes Grundstück liegt innerhalb dieses Mindestabstands.

Die im schalltechnischen Gutachten beschriebene und berechnete Schallschutzwand (Länge 230 m, Höhe 6 m, Kosten ca. 690 T €) die entlang der Großsachsener Straße (L541) errichtet werden müsste, um einen Vollschutz zu erreichen, kann nicht in Betracht kommen und wird auch nicht für notwendig gehalten, da ca. Dreiviertel der Fläche, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen ist, nicht als bebaubare Gewerbegebietsgrundstücke festgesetzt sind. Eine Lärmschutzwand würde deshalb in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen und wäre aus auch städtebaulicher Sicht in der genannten Höhe nicht wünschenswert.

Dem Vorschlag des Lärmgutachters ein Industriegebiet festzusetzen, um die Orientierungswerte einzuhalten, soll nicht gefolgt werden. Es handelt sich um ein klassisches Gewerbegebiet, welches am westlichen Gewerbegebietsrand Richtung Ortssetter angeordnet ist. Es würde dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz widersprechen, hier ein Industriegebiet festzusetzen. Es wird auch nicht für notwendig gehalten, zumal aus den bisherigen Ausführungen entnommen werden kann, dass lediglich ein Baugrundstück von Orientierungswertüberschreitungen betroffen ist.

Die Gebäudestellung ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Es ist deshalb jedem Grundstückseigentümer möglich, schutzwürdige Räume und Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu platzieren.

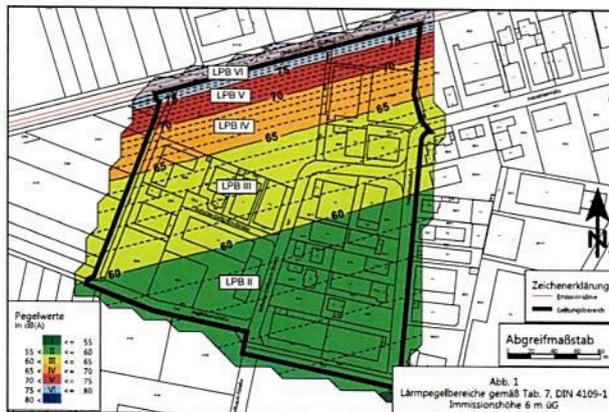
Auf die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wie Wintergärten, Grundrissorientierung, Verglasung, Prallscheiben, Hamburger HafenCity-Fenster usw. wird verwiesen.

Lärmpegelbereiche

Bei erhöhten Außenlärmwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109/4b, 4c/ die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen (vgl. Kap. 6.3 der Schalltechnischen Untersuchung). Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die vom Gutachter ermittelt und in die Festsetzungen aufgenommen wurden.

Danach sind bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 60	II
> 60 bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70 bis 75	V
> 75	VI



Die Abbildung der Lärmpegelbereiche zeigt, dass die gewerblichen Bauflächen zum Großteil im Lärmpegelbereich II und III liegen. Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, bis zum Lärmpegelbereich IV Außenbauteile von Büros u. dgl., die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden. Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern nördlich der im Plan gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).



Durch die Öffnungsklauseln in der Festsetzungen wird es möglich, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandene schallabschirmende Wirkung des eigenen Gebäudes bzw. der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Gebäude zwischen der Geräuschquelle (Straße) und dem eigenen Gebäude zu berücksichtigen und somit die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu reduzieren. Der entsprechende fachtechnische Nachweis ist im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren zu erbringen. Für diesen Fall könnte dann diese vorgesehene Ausnahme bei der Baurechtsbehörde beantragt werden.

Den vorgenannten aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen wurde eine Worst-Case-Betrachtung zugrunde gelegt. Die Maßnahmen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes
- Immissionshöhe 6 m über Gelände.

8.2. Gewerbelärm

Zu dem auf das Plangebiet voraussichtlich einwirkenden Gewerbelärm heißt es in der Schalltechnischen Untersuchung:

„Am östlichen Ortsrand Heddesheims sind durch die maximalen Geräuschemissionen aus dem Plangebiet die Orientierungswerte "Gewerbe" der DIN 18005 /1/ bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /8/ für allgemeine Wohngebiete um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefern gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit ergibt sich auch keine Einschränkung bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben.“

Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es an dem 800 m entfernt liegendem Ortsrand von Heddesheim zu Gewerbelärmeinwirkungen von höchstens 42 dB(A) am Tag und 27 dB(A) in der Nacht kommt. Damit sind durch die maximalen Geräuschemissionen aus dem Plangebiet die Orientierungswerte „Gewerbe“ der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet

liefern danach keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit ergeben sich auch keine Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen durch den vorliegenden Bebauungsplan. Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms sind damit entbehrlich.

9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

9.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere altlastenverdächtige Flächen, die im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises geführt sind. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich als umrandete Fläche (mit A gekennzeichnet) dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich der Altstandort „AS Metallverarbeitung SBS-Technik, Schulze-Delitsch-Str. 8, Obj.Nr. 5527, Flst.-Nr. 7835“ und der Altstandort „AS Apparatebau, Schulze-Delitsch-Str.10“, Obj. Nr. 7002, Flst. Nr. 7835/1. Hier besteht grundsätzlich weiterer Handlungsbedarf, jedoch nicht vordringlich. Bei Änderung der bewertungsrelevanten Sachverhalte (z.B. Nutzungsänderung, neue Erkenntnisse) ist über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

Sind im Bereich dieser altlastenverdächtigen Flächen Veränderungen mit Eingriffen in den Untergrund, Abrissarbeiten bzw. Entfernen der Oberflächenversiegelung vorgesehen, ist zu prüfen, ob Maßnahmen erforderlich sind.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der altlastenverdächtigen Flächen darf erst nach vorheriger Prüfung der Schadstoffsituation in der Bodenmatrix erfolgen.

Das Vorgehen ist rechtzeitig vor Beginn der geplanten Veränderung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt – abzustimmen.

9.2. Biotop (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotop gemäß § 32 NatSchG betroffen.

9.3. 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.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

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

Alle festgesetzten Maßnahmen wurden vom Vorgängerplan übernommen.

9.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Es werden die Anpflanzgebote übernommen. Gleichzeitig werden Bindungen formuliert für zwischenzeitlich eingegrünte Bereiche.

9.6. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH am 17. November 2017 ein Umweltbericht für das Gebiet „Zwischen Großsachsener Straße und Raiffeisenstraße“ (Kreuzmorgen) erstellt, der als Bestandteil der Begründung den Unterlagen beigelegt ist.

In seiner Allgemeinverständlichen Zusammenfassung (Ziffer 9 des Umweltberichts) kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung werden die möglichen Umweltauswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 6,1 ha. Es wird ein bestehendes, weitgehend bebautes und genutztes Gewerbegebiet überplant. Dabei werden die wesentlichen bisher bereits geltenden Festsetzungen übernommen und an neue Rechtsvorschriften angepasst. Ein wesentlicher Punkt sind die Festsetzungen zum Lärmschutz.

In Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorliegende Planung bereitet vorwiegend die Nutzungsfestsetzungen schon bebauter Flächen vor. Zudem werden bestehende Grünflächen in ihrem Bestand gesichert. Die flächenmäßige Inanspruchnahme von Grund und Boden bleibt wie bisher gleich. Gegenüber den bestehenden oder zulässigen Flächennutzungen, entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Durch die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können gegenüber dem planungsrechtlichen Status sogar Verbesserungen erzielt werden. Denn ohne den Bebauungsplan wäre das Plangebiet planungsrechtlich ungesichert, und die Zulässigkeit von Nutzungen müsste nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Auch steht die Umsetzung der mit der Bebauungsaufstellung vorbereiteten zulässigen Nutzungen im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und Maßnahmen zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet werden.“

10. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH am 17. November 2017 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung für das Gebiet „Zwischen Großsachsener Straße und Raiffeisenstraße“ erstellt, die den Unterlagen beigelegt ist und die im weiteren Grundlage für die Festsetzungen von Rodungszeiten als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind.

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird ausgeführt, dass dem Bebauungsplan keine grundlegenden artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Gegebenenfalls auftretende Konflikte, z. B. mit gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten können durch die nachstehenden Maßnahmenhinweise auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung) bewältigt werden. Derzeit ist nicht absehbar, ob und wann und wo, an-, um- oder neugebaut wird, oder ein Gebäude abgebrochen wird. Ob Belange des Artenschutzes des § 44 BNatSchG betroffen sind, kann daher erst beurteilt werden, wenn eine konkrete Planung, eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Gebäudeabbruch vorliegt.

Weiter führt der Gutachter aus, dass grundsätzlich ist bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden nicht völlig auszuschließen ist, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Artenschutz ist auch bei kleineren Bauvorhaben im Innenbereich, wie z. B. Dachsanierungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Anbauten zu berücksichtigen, beim Gebäudeabbruch und wenn Bäume gefällt werden sollen, die möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind. Selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten! Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt. Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

In seinem Fazit (Ziffer 5 der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung) kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Großsachsener Straße und Raiffeisenstraße“ in Heddesheim sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und im Fall von Gebäudeabbrüchen bzw. Umbauten oder Sanierungen die genannten Maßnahmenhinweise zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet werden.“

Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden entsprechende Rodungszeiten in die Festsetzungen Ziffer 7.5 und die Ausführungen zum Artenschutz in die Hinweise Ziffer 11.0 aufgenommen.

11. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Alle Baugrundstücke und Grundstücke für öffentliche Zwecke sind gebildet.

12. STATISTIK

Gesamtfläche Planungsgebiet ca.	61.030 m ²
Verkehrsfläche Bestand ca.	9.483 m ²
Grünfläche / Fläche für Abwasseranlage	11.676 m ²
Gewerbegebiet ca.	39.871 m ²