



## **Gemeinde Heddesheim**

### **Bebauungsplan „Zwischen Poststraße und Unterdorfstraße“**

### **und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

## Inhaltsverzeichnis

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung</b> .....                                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Verfahren</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Aufstellungsbeschluss</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Grundlagen</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Planungsgrundlagen</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>3.2</b> | <b>Lage des Plangebietes   Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches   Bestandssituation</b> ..... | <b>5</b>  |
| <b>3.3</b> | <b>Artenschutzrechtliche Beurteilung</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen / sonstige Restriktionen</b> .....    | <b>6</b>  |
| <b>4.1</b> | <b>Flächennutzungsplan</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>4.2</b> | <b>Sonstige Restriktionen / fachplanerische Zielvorstellungen</b> .....                           | <b>7</b>  |
| <b>5</b>   | <b>Darstellung der städtebaulichen Planungsziele</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>6</b>   | <b>Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte</b> .....                                      | <b>7</b>  |
| <b>6.1</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>6.2</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>6.3</b> | <b>Höhen der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse</b> .....                                 | <b>8</b>  |
| <b>6.4</b> | <b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....                       | <b>8</b>  |
| <b>6.5</b> | <b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> .....                                    | <b>8</b>  |
| <b>6.6</b> | <b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>6.7</b> | <b>Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen</b> .....                                       | <b>9</b>  |
| <b>6.8</b> | <b>Satzung über die örtlichen Bauvorschriften</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>7</b>   | <b>Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....                                | <b>10</b> |
|            | <b>Aufstellungsvermerk</b> .....  | <b>11</b> |

## **1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Anlass für die vorliegende Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Heddesheim, zwischen Unterdorfstraße und Poststraße einen öffentlichen Rad- und Fußweg herzustellen. Die Verbindung basiert auf dem Leitbild der Gemeinde und dessen Zielsetzung, sichere und barrierefrei gestaltete Fußwege zu entwickeln und den nicht-motorisierten Verkehr durch ein aktives Rad- und Fußwegekonzept zu fördern. Der Rad- und Fußweg steht damit im öffentlichen Interesse, da er eine städtebaulich wichtige Wegeverbindung für Heddesheim darstellt. Dieses Ziel steht aus Sicht der Gemeinde im Vordergrund und ist entsprechend hoch zu bewerten.

Der Weg soll insbesondere eine Verbindung herstellen zwischen dem Siedlungsgebiet Poststraße / Goethestraße / Schillerstraße / Friedrich-Ebert-Straße und der zentralen Ortslage Heddesheims mit Anschluss an die Schulstraße (Grundschule) und sonstigen öffentlichen Einrichtungen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt den geplanten Fußweg auf den kommunalen Grundstücken 3048/3, 3048 und 330/2 fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Gestaltung und Beleuchtung des Weges.

In diesem Zusammenhang soll auch eine maßvolle Nachverdichtung auf dem durch die Wegeverbindung nicht in Anspruch genommenen Teilbereich des Grundstücks 3048 ermöglicht werden.

Die Gemeinde Heddesheim unterstützt dieses Projekt, da es zum einen dem im Baugesetzbuch (BauGB) formulierten planerischen Grundsatz „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht. Zum anderen dient die Einbeziehung des Bereichs der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der in Rede stehende Bereich ist als Baulücke einzustufen, da er sich im planungsrechtlichen Innenbereich befindet und bereits erschlossen ist. Durch die nördlich angrenzende Bebauung des Gebäudes Poststraße 12b ist diese Erschließung gegeben. Auch die Baufläche innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans soll über die Poststraße erschlossen werden. Eine Erschließung über die Unterdorfstraße ist nicht vorgesehen.

Durch einen positiven Bauvorbescheid wurde die Bebaubarkeit der Fläche bestätigt und wäre nach den Bestimmungen des §34 BauGB möglich. Die Einbeziehung des Bereichs in den Bebauungsplan dient insbesondere aufgrund des städtebaulich sehr heterogenen Umfeld und den damit nach § 34 BauGB verbundenen großen Spielräumen damit der Lenkung der städtebaulichen Entwicklung in geordnete Bahnen, die ohne planungsrechtliche Regelungen in dieser Weise nicht gegeben wäre.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzungen beabsichtigt die Gemeinde Heddesheim daher, Baurecht für den betroffenen Bereich in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 18.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Poststraße und Unterdorfstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

## 2.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Heddesheim. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- # Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, jedoch entstehen durch die Bauleitplanung keine Versiegelungen von über 20.000 m<sup>2</sup>.
- # Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- # Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- # Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet.
- # Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

### 3 Grundlagen

#### 3.1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Aufstellung der Planung zugrunde gelegt:

- # Flächennutzungsplan 2015/2020 Stand der Aktualisierung 12.12.2017, <http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp>
- # Skizze einer Bauvoranfrage
- # Abfragen des Geoportals, [www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de), Stand Februar/März 2018

#### 3.2 Lage des Plangebietes | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | Bestandssituation

Die Ortsgemeinde Heddesheim befindet sich im Nordwesten des Rhein-Neckar-Kreises an der Landesgrenze Baden-Württemberg zu Hessen. Infrastrukturell ist Heddesheim sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz mit der A6 im Westen, der A659 im Norden und der A5 im Osten angebunden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Siedlungsfläche von Heddesheim zwischen der Poststraße und der Unterdorfstraße. Es wird durch die umliegenden Wohngebäude mit kleinflächigen Gärten und das benachbarte ehemalige Postareal geprägt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Poststraße, fußläufig ist das Grundstück ebenso über einen geplanten Fußweg erreichbar, der das Quartier westlich der Unterdorfstraße mit dem Ortskern verbindet.

Die Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird ist an die Poststraße angeschlossen und fungiert als Erschließungsfläche für die rückwärtig angelegten Garagen sowie das Gebäude Poststraße 12b.

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen sind als Lebensraum von untergeordneter Bedeutung.

Eine Übersicht über die Lage der Fläche gibt die nachfolgende Abbildung.

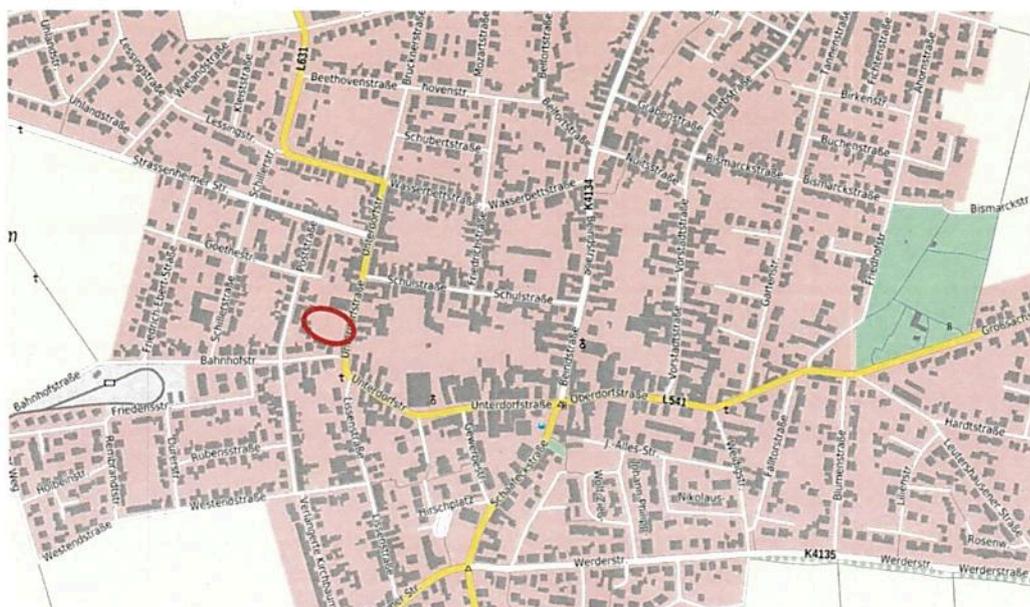


Abb. 1: Lage des Plangebiets | Quelle: [www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de) | Stand: 02/2018

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 845m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:500.

### **3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Bestandssituation:

Die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch Verkehrsflächen (voll versiegelt) teilweise brachliegende Freiflächen/Gartenflächen geprägt. Die Freiflächen sind struktur- und artenarm. Auf der Grundstücksfläche Nr. 3048 ist ein größerer Kirschbaum zu verzeichnen, der durch unsachgemäße Schnittmaßnahmen stark beeinträchtigt ist. Höhlen als potentielle Bruträume wurden am Baum nicht festgestellt. Im direkten Umfeld zur ehemaligen Umspannstation sind kleinflächig Gebüschstrukturen mit heimischen Gehölzen (Holunder, Rose, Brombeere) vorhanden.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind zwei große Eichen am Rande der Hoffläche des Postareals zu erwähnen. Diese Bäume prägen das Ortsbild, haben jedoch auf Grund der Lage und wegen fehlender Höhlen ebenfalls nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Bewertung aus landespflegerischer Sicht:

Lage, Größe und Ausprägung der vorhandenen Vegetationsstrukturen lassen auf eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum schließen. Die Biotopstrukturen sind wenn überhaupt evtl. Teillebensraum (Versteck, Nahrungshabitat) von ubiquitären Vogelarten. Der Planungsraum stellt keinen bedeutsamen Lebensraum dar und ist auch nicht relevant für den Erhaltungszustand geschützter oder streng geschützter Tierarten.

Das bestehende Gebäude im Plangebiet sowie auch die begutachteten Gebäude im unmittelbaren Umfeld sind auf Grund der Lage, der Nutzungen, sowie auch auf Grund fehlender Hohlraumstrukturen (die Dächer sind nach Augenscheinname geschlossen und ohne Einfluglöcher) als Lebensraum beispielsweise für Fledermäuse nicht relevant.

#### Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Belange:

Im Plangebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung ist darauf zu achten, dass die Beseitigung der Vegetationsstrukturen nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar erfolgt.

## **4 Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen / sonstige Restriktionen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbundes Mannheim / Heidelberg stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

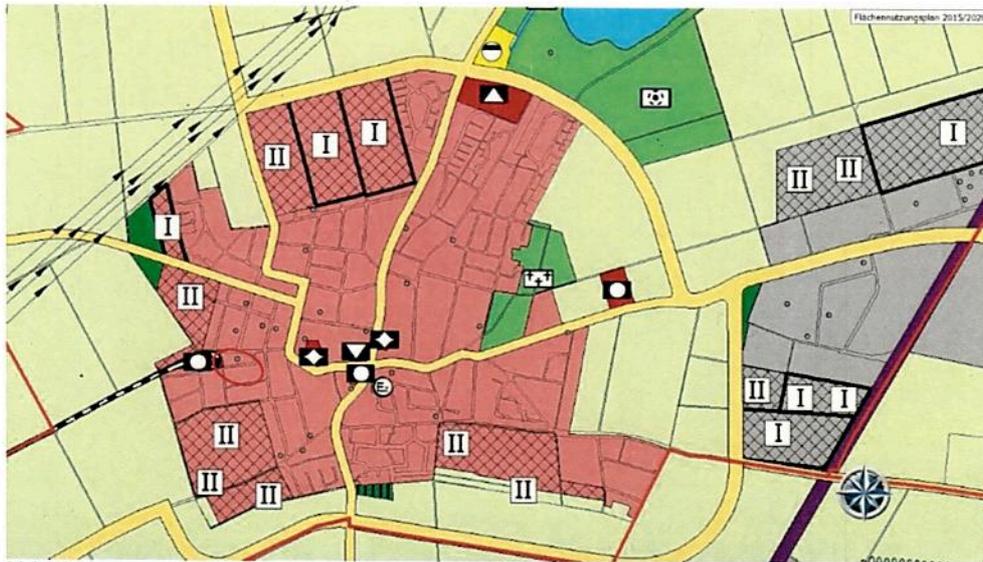


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heddesheim, derzeit rechtswirksamer Stand | <http://www.nachbarschaftsverband.de> | Stand 03/2018

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entsprechen damit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.2 Sonstige Restriktionen / fachplanerische Zielvorstellungen

Der Gemeinde Heddesheim sind derzeit weder Altlastenverdachtspunkte, noch sonstige Restriktionen oder Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, bekannt.

#### 5 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan werden wie folgt definiert:

- # Schaffung einer fußläufigen Querverbindung zwischen dem im Westen der Gemeinde befindlichen Wohngebiet und dem Ortskern
- # Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung des Bereichs
- # Berücksichtigung der natur- sowie artenschutzrechtlichen Belange durch entsprechende Festsetzungen.

#### 6 Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte

##### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Es sind die nach § 4 BauNVO Abs. 2 aufgelisteten Nutzungen zulässig und die nach § 4 BauNVO Abs. 3 aufgelisteten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Generell – auch ausnahmsweise – im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einerseits einen sehr hohen Störungsgrad aufweisen können, zum anderen auf der Erkenntnis, dass an deren

Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass die in Rede stehenden Nutzungen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar wären und verkehrliche Konflikte aufwerfen würden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Lage des Grundstücks im städtebaulichen Kontext sowie auch seiner Größe wurde bei der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) die Höchstgrenze der BauNVO von 0,4 nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ von 0,35 ermöglicht eine hinreichend dimensionierte Bebauung durch ein Wohngebäude.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die Grundfläche um Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Eine Abweichung von dieser Regelung erfolgt im Zuge des Bebauungsplans nicht, um den Eigentümern die erforderlichen Spielräume für die Ausgestaltung und Erschließung der Baugrundstücke zu belassen. Dies betrifft Flächen für Garagen und Carports, für nicht überdachte Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die abzu- leitenden Niederschlagswassermengen zu minimieren.

## **6.3 Höhen der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Die baulichen Kubaturen der Gebäude werden im vorliegenden Fall über die Festsetzung von Trauf- und Firshöhen geregelt, die sich an dem umgebenden baulichen Bestand orientieren und im Rahmen der positiv beschiedenen Bauvoranfrage bestätigt wurden. Höhe und Kubatur lassen damit keine unvertretbaren Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Nutzungen entstehen.

## **6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die aufgrund der städtebaulichen Vorgaben des Umfelds ausschließlich in Form eines Einzelhauses auszuführen ist.

Durch die Anordnung des Baufelds soll das zulässige Gebäude auf den nördlichen Grundstücksteil beschränkt werden. Hierdurch kann zu dem rückwärtig gelegenen Wohngebäude Poststraße 8 (grenzständig) ein Abstand von ca. 10 m eingehalten werden. Der Abstand zu den Gebäuden Poststraße 10 und 12 beträgt über 17 m. Hierdurch sind ausreichende Abstände vorhanden, die aus Sicht der Gemeinde Heddesheim keine unvertretbaren Beeinträchtigungen entstehen lassen.

Aufgrund der engen Vorgaben bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen wurde im Bebauungsplan eine Überschreitung der südlichen Baugrenze durch eine ebenerdige, teilweise überdachte Terrasse zugelassen, um dem Bauherren gewisse Entwicklungsmöglichkeiten zuzugestehen.

## **6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der eigens ausgewiesenen Fläche für Garagen und Carports („Ga/Ca“), die sich westlich des Baufelds befindet, zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus noch in der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze („St“) zulässig, die sich nördlich an das Baufeld anschließt. Hierdurch werden die rückwärtigen Grundstücksteile vollständig von Parkierung freigehalten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gartenbereich südlich der hinteren Baugrenze zulässig. Hierdurch wird es im südlichen Teilbereich möglich, Nebenanlagen wie z.B. ein Gartenhaus zu errichten.

## **6.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, deren Lage durch die Planzeichnung festgelegt wird. Diese differenzieren sich in Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Plangebiet von Westen her (Poststraße) sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) von Osten her (Unterdorfstraße).

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen zur Versorgung zulässig, da hier eine Anlage zur Versorgung mit Elektrizität betrieben wird.

## **6.7 Landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, nicht erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Maß und Umfang von erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich dabei grundsätzlich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im Plangebiet ist wie bereits beschrieben nicht zu erkennen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden jedoch landespflegerische Festsetzungen (Pflanzung eines Baums sowie einer Hecke) zur Sicherung eines Mindestmaßes an gestalterischer Qualität getroffen.

## **6.8 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage des § 74 LBO Baden-Württemberg örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherren in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der zentralen Ortslage der Gemeinde. Insofern wurde ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen getroffen. Insbesondere wurden Aussagen hinsichtlich der die Außen- und Fernwirksamkeit des Gebiets betreffenden Punkte Dächer (Reglementierung der Dachform, -neigung und –gestaltung mit dem Ziel des Schutzes des Orts- und Landschaftsbilds) sowie Einfriedungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen.

Besondere städtebauliche Gründe, die eine weiter gehende Festsetzungstiefe und somit erheblich größere Einschränkungen für die Eigentümer erfordern würden, sind nicht erkennbar.

Die Festsetzungen lassen explizit das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sowie die Anlage von Dachbegrünungen zu.

## **7 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Herstellung eines öffentlichen Rad- und Fußwegs zwischen Unterdorfstraße und Poststraße. Die Verbindung basiert auf dem Leitbild der Gemeinde und dessen Zielsetzung, sichere und barrierefrei gestaltete Fußwege zu entwickeln und den nicht-motorisierten Verkehr durch ein aktives Rad- und Fußwegekonzept zu fördern. Der Rad- und Fußweg steht damit im öffentlichen Interesse, da er eine städtebaulich wichtige Wegeverbindung für die Gemeinde darstellt und zu einer Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger beitragen wird.

Insbesondere zwischen dem Siedlungsgebiet Poststraße / Goethestraße / Schillerstraße / Friedrich-Ebert-Straße und der zentralen Ortslage Heddesheims mit Anschluss an die Schulstraße (Grundschule) und sonstigen öffentlichen Einrichtungen wird es durch die Verbindung zu einer Verkürzung der Wege kommen. Der geplante Fußweg stellt damit sowohl für Schulkinder, als auch für die restliche Bevölkerung eine Bereicherung dar, da insbesondere Fußgänger und Radfahrer als langsame Verkehrsteilnehmer empfindlich gegenüber weiten Wegen sind.

Der Geltungsbereich ist durch das bestehende örtliche Straßennetz erschlossen. Die Belange des örtlichen motorisierten Verkehrs sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

Die vorliegende Bauleitplanung soll insgesamt gesunde Bedingungen für die Wahrung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung sichern. Daher sollen gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden oder geeignete Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen getroffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesem Grundsatz, da solche negativen Auswirkungen nicht erkannt werden können:

Durch die weiterhin vorgesehene Bebauung kommt es zu einer Nachverdichtung innerhalb des Baublocks zwischen Poststraße und Unterdorfstraße, die jedoch auch ohne die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre. Durch einen positiven Bauvorbescheid wurde diese Bebaubarkeit der Fläche bestätigt.

Durch die Einbeziehung des Bereichs in den Bebauungsplan wird gegenüber den nach § 34 BauGB möglichen erheblichen Spielräumen eine Lenkung der städtebaulichen Entwicklung in nunmehr geordnete Bahnen ermöglicht, die ohne planungsrechtliche Regelungen nicht gegeben wäre. Aufgrund der gewählten maßvollen städtebaulichen Dichten unterhalb der Maximalvorgaben durch die BauNVO können sowohl die Versiegelung als auch die baulichen Kubaturen zielgerichteter beschränkt werden.

Es sind zu den angrenzenden Nutzungen angemessene Abstände vorhanden, die aus Sicht der Gemeinde Heddesheim keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen entstehen

lassen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Areals zulassen. Durch die Anordnung des Baufelds soll das zulässige Gebäude auf den nördlichen Grundstücksteil beschränkt werden. Hierdurch kann zu dem rückwärtig gelegenen Wohngebäude Poststraße 8 (grenzständig) ein Abstand von ca. 10 m eingehalten werden. Der Abstand zu den Gebäuden Poststraße 10 und 12 beträgt über 17 m. Hierdurch sind ausreichende Abstände vorhanden, die aus Sicht der Gemeinde Heddesheim keine unververtretbaren Beeinträchtigungen entstehen lassen.

Die baulichen Kubaturen der Gebäude werden im vorliegenden Fall über die Festsetzung von Trauf- und Firshöhen geregelt, die sich an dem umgebenden baulichen Bestand orientieren und im Rahmen der positiv beschiedenen Bauvoranfrage bestätigt wurden. Höhe und Kubatur lassen damit keine unververtretbaren Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Nutzungen entstehen.

Negative Änderungen oder Auswirkungen auf die geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Änderung damit nicht verursacht. Auch Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die getroffenen Änderungen nicht wesentlich berührt.

Die vorliegende Änderung führt darüber hinaus zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im Plangebiet ist nicht zu erkennen.

Durch die vorliegenden Änderungen ist gegenüber dem heutigen Rechtsstatus keine wesentliche Beeinträchtigung der bestehenden Schallemissionen zu erwarten. Zwar ergibt sich durch die Errichtung eines Wohnhauses grundsätzlich eine höhere Dichte in dem in Rede stehenden Bereich, die mit den üblichen Schalleinwirkungen eines Wohngebiets verbunden ist. Jedoch wäre diese Nachverdichtung auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich vielmehr die Möglichkeit, die Emissionen gezielter zu steuern, wie dies beispielsweise durch die Festsetzungen zur Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze erfolgt ist.

Auch die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Ein Steuerungsverlust der Gemeinde Heddesheim auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes ist damit insgesamt nicht zu erwarten.

### **Aufstellungsvermerk**

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Heddesheim  
durch **BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**

Dipl. Ing. Peter Riedel – Stadtplaner  
Anette Engelhardt M.Sc. Stadtplanung

Kaiserslautern, Juni 2018