BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG 2

2. VERFAHREN 4

3. PLANGEBIET 4
3.1. Topographie, Vegetationsbestand 4
3.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild 4
3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung 4
3.4. Infrastrukturelle Ausstattung 4
3.5. ÖPNV 5
3.6. Eigentumsverhältnisse 5
3.7. Umweltzustand 5

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 5
4.2. Schutzgebiete 6
4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz) 7
4.4. Denkmalschutz (DSchG) 7
4.5. Vorbereitende Bauleitplanung 9
4.6. Verbindliche Bauleitplanung 9

5. EINZELHANDESLKONZEPT DER GEMEINDE HEDDESHEIM MIT AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIEDLUNG EINES LEBENSMITTELMARKTS UND EINES DROGERIEFACHMARKTS 9
5.1. Einzelhandelskonzept 9
5.2. Auswirkungsanalyse 13

6. PLANUNGSKONZEPT 17
6.1. Städtebauliches Konzept 17
6.2. Verkehrskonzept und Verkehrsuntersuchung 18
6.3. Ver- und Entsorgungskonzept 20

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 20
7.1. Art der Nutzung 20
7.2. Maß der Nutzung 22
7.3. Bauweise 24
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche 24
7.5. Stellung der baulichen Anlagen 25
7.6. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen 25
7.7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 26
7.8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße 26
7.9. Öffentliche Grünflächen 27
7.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 27
7.11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers 28
7.12. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 28

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 28

9. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN 31
9.1. Allgemeines 31
9.2. Ergebnis Schalltechnische Untersuchung 31
9.3. Schallschutzkonzept 33
9.4. Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen 36

10. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 37
10.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz) 37
10.2. Biotope (Naturschutzgesetz) 38
10.3. Klimaschutz und Klimaanpassung 38
10.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 39
10.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 40
10.6. Umweltbericht 41

11. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG 43

12. BODENORDNUNG 44

13. VERTRÄGE / KOSTEN 44

14. STATISTIK 44

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Heddesheim verzeichnet aufgrund ihrer zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Der erst vor vier Jahren erschlossene erste Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiets „Mitten im Feld“ ist weitgehend bebaut, so dass die Gemeinde Heddesheim zur Deckung ihres weiteren Bedarfs an Wohnraum die Planungen für den nächsten Abschnitt „Mitten im Feld II“ fortführt. Gerade in der attraktiven und zentral gelegenen Gemeinde Heddesheim zeigt sich ein anhaltender Bedarf für Wohnbauflächen. Dies auch vor dem Hintergrund der vielen Arbeitsplätze, die sich in räumlicher Nähe befinden.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 2018 (Fassung zum Vorentwurf) führt in ihrer Begründung zur Wohnbauflächenentwicklung bzw. zum Wohnbauflächenbedarf in Ziffer 2.2.1 folgendes aus:

> *„Seit vielen Jahren ist im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Während noch zu Beginn der 2010er Jahre einige Prognosen von einer absehbar zurückgehenden Bevölkerungszahl ausgingen, wird aktuell durchweg in allen Betrachtungen davon ausgegangen, dass für die nächsten Jahre mit einem weiteren Wachstum der Bevölkerung zu rechnen ist.*
> *Auch im Hinblick auf die aktuelle bauliche Entwicklungsdynamik sowie die derzeit angespannte Lage am Wohnungsmarkt ist generell davon auszugehen, dass auf absehbare Zeit mit einem weiteren Wachstum im Wohnungsbau zu rechnen ist.„*

Dem Steckbrief für die Gemeinde Heddesheim ist weiterhin folgender Auszug zu entnehmen:

> *„Nach dem Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans verfügt Heddesheim insgesamt über 42,4 ha an Wohnbauflächenpotenzialen im Außenbereich. Alle Flächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Damit bleibt der zukünftige Flächennutzungsplan gegenüber dem aktuellen Stand nahezu unverändert.*
> *Die Potenzialflächen von Heddesheim weisen alle recht ähnliche Eignungen auf. Aus städtebaulicher Sicht liegen hier keine ausgesprochenen Präferenzen oder Restriktionen für bestimmte Entwicklungsflächen vor, so wie das in anderen Gemeinden häufig der Fall ist. Der Planentwurf enthält weiterhin quantitativ vergleichsweise umfangreiche Wohnbauflächen, weshalb eine nähere Begrenzung der möglichen Entwicklung von Bebauungsplänen in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. So können bis 2030 inklusive der aktuell vorgesehenen Entwicklung des Baugebietes „Mitten im Feld II“ maximal 14 ha an Wohnbauflächen entwickelt werden.*
> *Heddesheim hat sich über viele Jahre hinweg trotz des umfassenden Angebots an Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auf die Aktivierung von Innenpotenzialen konzentriert. Größere Baugebiete in den Außenbereich wurden erst in den 2010er Jahren im Bereich „Mitten im Feld“ entwickelt.“*

Aus städtebaulicher Sicht zeigt die vorliegende Planung nun die konsequente Fortführung des im ersten Abschnitt realisierten Wohnbaugebiets. Im Zuge dieser Fortführung sollen auch Flächen für die Unterbringung eines Altenpflegeheimes und für sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Gleichzeitig wurde durch das im Jahr 2017 fortgeführte Einzelhandelskonzept der Gemeinde Heddesheim ein Bedarf zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung für den nördlichen Ortsteil der Gemeinde Heddesheim ermittelt, so dass die vorliegende Planung durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebiets im nördlichen Teil auch die Sicherung der Grundversorgung zum Ziel hat.

Das Planungsgebiet liegt in einer nach Südosten ausgerichteten, ebenen Lage und kann an das umliegende bestehende Straßennetz, insbesondere an den neuen Kreisverkehr angebunden werden.

Für das Gebiet Mitten im Feld II wurde im März 2017 ein Workshop mit dem Gemeinderat durchgeführt, um die wesentlichen Entwurfselemente im Vorfeld der Planung abzustimmen. Aus diesen Vorgaben wurde der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Das Planungskonzept wurde in enger Abstimmung mit der Erschließungsplanung und der Grünordnung weitergeführt.

Das Planungsgebiet grenzt an den von Nord nach Süd verlaufenden Geh- und Radweg an, der derzeit den westlichen Abschluss des Gebiets Mitten im Feld I darstellt und erstreckt sich bis zum Feldweg, der in Verlängerung der Mozartstraße nach Norden verläuft (landwirtschaftlicher Weg). Es reicht von der Ringstraße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der bebauten Grundstücke an der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Der Geltungsbereich umfasst auch eine Fläche nördlich der Kreisstraße, die zur Niederschlagswasserbeseitigung benötigt wird.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ erstellt:

- Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, 15.01.2019
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und eines Drogeriefachmarkts in der Gemeinde Heddesheim, Baugebiet „Mitten im Feld“, GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 17.01.2019
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Heddesheim, GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, 18.10.2017
- Verkehrsuntersuchung zum Baugebiet „Mitten im Feld II“, Koehler&Leutwein, September 2018
- Artenschutzfachliche Prüfung zum B-Plan „Mitten im Feld II“ der Gemeinde Heddesheim, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, 26.10.2017- ergänzt 17.12.2018
- Geo- und Abfalltechnischer Bericht, WPW Geoconsult Südwest, 11.12.2017
- Umwelttechnischer Bericht, WPW Geoconsult Südwest, 25.06.2018
- Umweltbericht mit und Grünordnungsplan incl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“, BIOPLAN, 12.04.2019
- Prospektionsbericht, Heddesheim – Am Alten Viernheimer Weg, Landesamt für Denkmalpflege, 20.01.2018

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

3. PLANGEBIET

3.1. Topographie, Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Im Ausgangszustand setzt sich das Planungsgebiet fast vollständig aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen. Einen kleinen Anteil bilden als Graswege ausgebildete Wirtschaftswege sowie vorhandene versiegelte Verkehrsflächen.

3.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Die Ackerfläche selbst ist nicht als Erholungsfläche nutzbar. Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Vom Planungsgebiet aus ist die Kulisse des Odenwalds wahrzunehmen. Die vorhandenen Wirtschaftswege kommen für Spaziergänger in Frage, sind jedoch aufgrund der Strukturarmut der Landwirtschaft in diesem Bereich eher uninteressant.

3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Gebäude. Außerhalb des Gebiets grenzen im Osten zunächst der von Nord nach Süd verlaufende Geh- und Radweg und im weiteren die neuen Wohngebäude des Gebiets „Mitten im Feld“ mit den dazwischen liegenden Grünkeilen an. Im Süden befinden sich außerhalb des Plangebiets in der Regel zweigeschossige Wohnhäuser der Johann-Sebastian-Bach-Straße, deren Hausgärten nach Norden ausgerichtet sind.

3.4. Infrastrukturelle Ausstattung

In der Gemeinde Heddesheim sind fast alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel, Apotheke, Ärzte, sonstige Einzelhandelsgeschäfte usw.) vorhanden. Allerdings hat sich mit Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes herausgestellt, dass zur Optimierung der Nahversor-

gungsstruktur die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Norden der Gemeinde zu empfehlen ist (siehe Ziffer 5. Der Begründung). Ebenfalls ist ein Defizit im Bereich Drogeriewaren festzustellen.
In der Gemeinde gibt es eine Grundschule sowie eine Gemeinschaftsschule. 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.

3.5. ÖPNV

Die Gemeinde Heddesheim ist über eine Stadtbahnverbindung nach Mannheim und Viernheim angeschlossen, sie verfügt zudem über Buslinien innerhalb von Heddesheim sowie nach Hirschberg und Ladenburg, über ein Ruftaxi Heddesheim-Hirschberg und über Verbindungen der Deutsche Bahn AG. Nähere Informationen sind der Homepage der Gemeinde Heddesheim zu entnehmen. Es ist beabsichtigt, eine Buslinie durch das neue Baugebiet zu führen.

3.6. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Zur Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

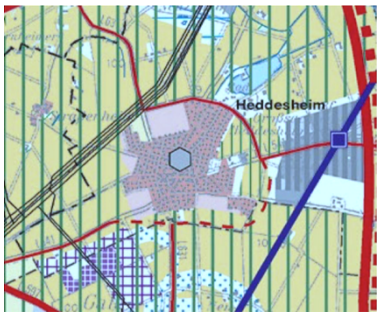
3.7. Umweltzustand

Informationen zum Umweltzustand und zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind Ziffer 10.6 der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Das geplante Baugebiet ist im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als geplante Siedlungsfläche Wohnen enthalten. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und liegt innerhalb eines „Regionalen Grünzugs.



Auszug aus dem „einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014“

Zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes sind folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu beachten. (Zu den Zielen der Landesplanung siehe Ausführungen der Auswirkungsanalyse Ziffer 2. Rechts- und Planungsrahmen.)

1.7.2.2 Zentralitätsgebot (Z): Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden- Württemberg in den Unterzentren zulässig. ...
Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. ...

1.7.2.3 Kongruenzgebot (Z): Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

1.7.2.4 Beeinträchtigungsverbot (Z): Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentra- ler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

1.7.2.5 Integrationsgebot (Z): Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. ...“

Zusätzlich sollen Einzelhandelsgroßprojekte in der Metropolregion Rhein-Neckar folgende Kriterien erfüllen:

„1.7.2.7 Erreichbarkeit (G): Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z): In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.
Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3), kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“

1.7.4.1 Einzelhandelsagglomeration (Z): Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Für die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes in dem dafür ausgewiesenen Sondergebiet im Norden des Plangebiets erfolgte die Prüfung dieser Anforderungen in einer Auswirkungsanalyse. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind Ziffer 5.2 der Begründung zu entnehmen.

4.2. Schutzgebiete

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

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

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.
Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG-039 Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“ innerhalb der Wasserschutzzone III B. Nutzungseinschränkungen für die Bebauung ergeben sich durch diese Schutzzone nicht.

4.4. Denkmalschutz (DSchG)

Die nachfolgenden Auszüge zum Denkmalschutz sind dem Prospektionsbericht 2017-337 Heddesheim „Am Alten Viernheimer Weg“ entnommen. Weitere Detailinformationen können diesem Prospektionsbericht entnommen werden.

„Das gesamte Areal des Planungsgebiets liegt im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals (§ 2 DSchG), das vorgeschichtliche, römerzeitliche und völkerwanderungszeitliche Siedlungen umfasst. Bei Bodeneingriffen ist hier mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.
Zur Klärung des archäologischen Sachverhaltes wurde im Zeitraum 13.11. – 07.12.2017 durch das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) eine Prospektion durchgeführt, um das weitere Vorgehen festlegen zu können.

Forschungsstand
Aus den Gewannen „Frechten“ und „Mitten im Feld“ sind seit dem Jahr 2010 bereits vorgeschichtliche und römerzeitliche Lesefunde bekannt. Nordwestlich im „Gewann Viernheimer Straße“ wird die Lage eines römischen Gutshofs (Villa rustica) vermutet. Bei der Begleitung der Baumaßnahmen in dem unmittelbar östlich angrenzenden Baugebiet „Mitten im Feld I“ wurden in den Jahren 2013 – 2016 durch den Ehrenamtlich Beauftragten des LAD Dr. Klaus Wirth (Reiss-Engelhorn-Museen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und Sammlungen) zahlreiche archäologische Siedlungsreste dokumentiert (Abb. 3). Die Ausgrabungen im benachbarten Baufeld erfolgten nicht flächendeckend, sondern ausschnittweise in verschiedenen Baugruben. Im Norden von „Mitten im Feld I“ und im Bereich des Regenrückhaltebeckens nördlich der Kreisstraße 4236 wurden bei diesen Grabungen vorwiegend römerzeitliche und frühalamannische Siedlungsbefunde des 1. – 4. Jahrhunderts n. Chr. dokumentiert. Zu den Befunden zählen zwölf Grubenhäuser, Pfostengruben von Wohn- und Speicherbauten, zwei Brunnen, ein Ofen sowie mehr als 100 Gruben, die durch den Ausgräber als Lehmentnahmegruben interpretiert werden. In einigen Bereichen wurde eine große Menge an Fundmaterial enthaltende Planierschicht angetroffen, deren Entstehung im 3. – 4. Jahrhundert n. Chr. angenommen wird und nachdem keine erneute Besiedlung nachgewiesen werden konnte. Am westlichen Rand des Baugebiets wurden außerdem Gruben und Pfostenspuren aus der Mittellatènezeit und im Südosten mehrere Ofenanlagen mit großen Arbeitsgruben sowie ein Grubenhaus aufgedeckt, die durch Keramikfunde in das 4. – 5. Jahrhundert n. Chr. datiert werden. Stellenweise wurden auch Gruben und Pfostengruben des Endneolithikums dokumentiert sowie am südlichen Rand des Baugebiets Siedlungsbefunde der älteren Eisenzeit angetroffen.

Zusammenfassung
Das Untersuchungsgebiet umfasst verschiedene Siedlungsareale. Im nördlichen Siedlungsgebiet konzentrieren sich Befunde der römischen und frühalamannischen Zeit (2. – 4. Jahr-

hundert n. Chr.). Dazu zählen Siedlungsgruben, Grubenhäuser, und Pfostenspuren. Neben einer bronzezeitlichen Grube wurden auch zahlreiche Gruben, Gräbchen und Pfosten von Gebäuden und Zäunen bislang unbestimmter Datierung dokumentiert. Es zeigt sich, dass sich das Siedlungsgebiet des 1. – 4. Jahrhundert n. Chr., welches im Norden des Bebauungsgebiets „Mitten im Feld I“ und im Bereich des Regenrückhaltebeckens im Gewann „Frechten“ bei den Ausgrabungen der Jahre 2013 – 2014 erfasst wurde, nach Westen und Südwesten fortsetzt. Dies gilt auch für die dunkle und fundreiche Planierschicht, die auch in den Prospektionsschnitten von 2017 flächig erfasst wurde.

In einem südöstlich an das nördliche Siedlungsgebiet angrenzenden Areal wurden mindestens zwei Ofenanlagen aufgedeckt. Das Fundmaterial lässt eine Datierung in die frühalamannische Zeit (spätes 3. – 4. Jahrhundert n. Chr.) vermuten. Die Ofenanlagen des 4. – 5. Jahrhunderts n. Chr. im benachbarten Baugebiet lagen ca. 150 m weiter südöstlich.

Im südlichen Siedlungsareal konzentrieren sich vorgeschichtliche Siedlungsbefunde, wie Vorrats- und Abfallgruben, Grubenkomplexe und Pfostenspuren von Gebäuden und Zäunen. Die Befunde datieren in den Übergang von der späten Bronzezeit zur älteren Eisenzeit (11. – 8. Jahrhundert v.Chr.) und in die Späthallstatt- bis Frühlatènezeit (5. – 4. Jahrhundert v.Chr.). Viele Gruben und Pfosten lassen vorerst nur eine allgemeine Datierung in die Vorgeschichte zu.

In den westlichen Bereichen wurden stellenweise zwar zahlreiche Gruben dokumentiert, die jedoch keine eindeutigen Funde, wie Keramik, Tierknochen, Hüttenlehm oder Holzkohle enthalten. In diesem Areal scheinen eher die Siedlungsrandbereiche erfasst zu sein.“

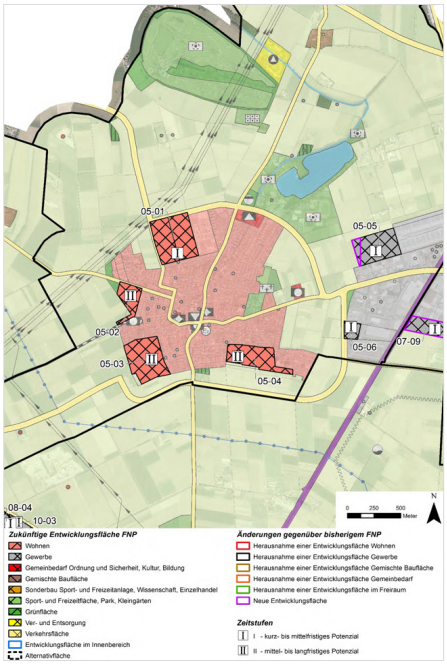
Zusammenfassend ist zu sagen, dass das Untersuchungsgebiet somit das gesamte geplante Baugebiet „Mitten im Feld II“ umfasst und in der Gemeinde Heddesheim, im Gewann „Alten Viernheimer Weg“, Flurstücke Nr. 2218 - 2219, 2221, 2223 - 2225, 2227, 2229 - 2232/1, 2234 - 2237/2, 7663 – 7669 u. 7672 im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Siedlungen aus vorgeschichtlicher Zeit, Siedlung aus der Römerzeit und Siedlung aus der Völkerwanderungszeit“ (Denkmallisten-Nr. 29; ADAB-Id. 107750000) liegt.

Im Vorfeld der Erschließung wurden deshalb im Jahr 2018 die oben dargestellten notwendigen Voruntersuchungen sowie Sondierungen, Dokumentationen und Bergungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zunächst im Bereich der geplanten Erschließungstrassen und anschließend auch im Bereich der privaten Baugrundstücke durchgeführt. Die Arbeiten auf den privaten Grundstücken dauern noch bis April 2019 an.

Nach Abschluss der Grabungen stellt das Archäologische Landesamt für Denkmalpflege eine Freigabe für das Gesamtgebiet aus. Den Bauherren werden somit keine weiteren Auflagen seitens des Archäologischen Landesamtes für Denkmalpflege auferlegt. Sollten dennoch im Zuge der Erschließung oder bei Hochbaumaßnahmen weitere Funde angetroffen werden, sind diese entsprechend der Hinweise dem Archäologische Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Das Archäologische Landesamt für Denkmalpflege ist dann für die Durchführung und Kostentragung einer kurzfristigen Bergung zuständig.
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Es erfolgt deshalb zusätzlich zu den Hinweisen Ziffer 1 ein entsprechender Vermerk in der Planzeichnung.

4.5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die zu überplanende Fläche war bereits im bisherigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg als Entwicklungsfläche – Wohnbaufläche, Zeitstufe 1 (bis 2015) enthalten. Auch in der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung ist die Fläche als zukünftige Wohnbaufläche mit kurz- bis mittelfristiges Potential dargestellt. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind als bestehende Wohnbauflächen enthalten. Soweit der Bebauungsplan Wohngebiete festsetzt, ist er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der geplante Einzelhandelsstandort im nördlichen Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hierfür wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.
Im Norden grenzen bestehende landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen des Plangebiets liegt eine weitere zu entwickelnde Wohnbauflächen mit Entwicklungsziel Zeitstufe 1 (kurz- bis mittelfristiges Potential).



Auszug Steckbrief Vorentwurf FNP vom Januar 2018 für Heddesheim

4.6. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Diese wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Östlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Mitten im Feld“ aus dem Jahre 2013, der den angrenzenden Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausweist.

Bei der Bebauung entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße, die im Süden an das Planungsgebiet angrenzt, handelt es sich um zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach mit durchschnittlich 2-4 Wohneinheiten. Dort gibt es den Aufbauplan „nördliche Ortserweiterung“ aus dem Jahre 1958 mit unterschiedlichen Teilbebauungsplänen. Die dazu erlassene Polizeiverordnung (Festlegung über zulässig Nutzungen, Bauweisen und Baugestaltungen) hat nach Ablauf von 20 Jahren ihre Gültigkeit verloren. Bauvorhaben werden daher nach § 34 BauGB beurteilt.

5. EINZELHANDESLKONZEPT DER GEMEINDE HEDDESHEIM MIT AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ANSIEDLUNG EINES LEBENSMITTELMARKTS UND EINES DROGERIEFACHMARKTS

5.1. Einzelhandelskonzept

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 Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Heddesheim mit Stand 18.10.2017 vorgelegt. Das Einzelhandelskonzept wurde mit dem Nachbar-

schaftsverband 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 beigefügt. Darauf wird verwiesen.

Ziel des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Heddesheim ist es danach, „*eine geordnete und langfristige Grundversorgung ihrer derzeit rund 11.600 Einwohner sicherzustellen, 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*
- *Geregelte 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	▪ 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	▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetikartikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	▪ 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 Heddesheim 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.

Zum Thema Entwicklungsstandort für die Nahversorgung wird auf Seite 51 in Ziffer 3.2 folgendes ausgeführt:

> *„Derzeit konzentriert sich das Angebot der Lebensmittelmärkte in Heddesheim auf die Ortsmitte, wo mit Edeka der einzige Supermarkt ansässig ist, sowie auf das Gewerbegebiet (Süd), wo die beiden Discounter Lidl und Penny sowie zwei Getränkemärkte etabliert sind. Weite Teile des Siedlungsgebiets, insbesondere die Wohnquartiere im Norden, verfügen hingegen nicht über einen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Erreichbarkeit.*
> *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.*
> *Für eine Optimierung der Nahversorgungsstruktur ist deshalb zu empfehlen, einen Lebensmittelmarkt im Norden der Gemeinde anzusiedeln. Als geeigneter Standort in siedlungsräumlich integrierter Lage, der sowohl die Anforderungen der Bevölkerung als auch des Betreibers weitgehend erfüllen kann, empfiehlt sich der Kreisverkehr an der Ringstraße (K 4236), von dem aus die Johannes-Brahms-Straße in das neue Wohnquartier „Mitten im Feld“ abzweigt. Mittelfristig ist hier in einem Radius von ca. 500 m um diesen Standort von einem Bevölkerungsaufkommen von rund 2.500 EW auszugehen. Über die Ringstraße ist dieser Standort auch für die Bewohner der weiteren Wohnquartiere im Norden und Westen Heddesheims problemlos zugänglich, wobei Einkaufs- und Lieferverkehre weitgehend außerhalb der Wohnquartiere gehalten werden können.*
> *Vor dem Hintergrund der örtlichen und überörtlichen Wettbewerbssituation – im nördlich angrenzenden Viernheim sind mehrere großflächige Lebensmittelmärkte ansässig, sodass von dort keine wesentlichen Umlenkungen zum Vorhabenstandort „Mitten im Feld“ an der Ringstraße / Johannes-Brahms-Straße zu erwarten sind – wird der Vorhabenstandort ausschließlich Nahversorgungsfunktionen erfüllen, sodass raumordnerisch wesentliche Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts nicht zu erwarten sind.*
> *Um den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich nicht zu gefährden, ist für den Nahversorgungsstandort „Mitten im Feld“ aus heutiger Sicht nur ein Lebensmittelmarkt (einschließlich Konzessionäre) in begrenzter Größe (max. 1.200 m^2 VK) zu empfehlen. Diese Dimensionierung entspricht der Größe des vorhandenen Supermarkts in der Ortsmitte. Damit die Auswirkungen*

auf die örtlichen und regionalen Versorgungsstrukturen minimiert werden können, empfiehlt sich die Verlagerung eines der beiden bestehenden Discounter.

Um das Grundversorgungsangebot zu komplettieren, wäre am Nahversorgungsstandort „Mitten im Feld“ auch noch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts denkbar. Aus versorgungsstruktureller Sicht sollte dieser zwar bevorzugt in der Ortsmitte integriert werden, um dort die mit ihm verbundenen Magnetfunktionen und Komplementäreffekte in Wert zu setzen. Da in der Ortsmitte jedoch absehbar kein geeigneter Standort für einen Drogeriemarkt verfügbar ist, ist eine Platzierung des gewünschten Drogeriemarkts am Nahversorgungsstandort „Mitten im Feld“ denkbar. Die Ausweisung von weiteren Nahversorgungsstandorten in Heddesheim erscheint vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur und der begrenzten Einwohnerpotenziale nicht erforderlich.“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung der Grundversorgung im Norden der Gemeinde umgesetzt. Es wird im Norden des Planungsgebiets ein Sondergebiet „Versorgung und Wohnen“ festgesetzt. Darin zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer gesamten Verkaufsfläche von max. 1.200 m² und ein Drogeriemarkt mit einer gesamten Verkaufsfläche von max. 700 m² sowie Wohnen. Die geplante Größe des Drogeriemarktes unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit entspricht seiner konzipierten Rolle als Nahversorgungsstandort. Es können so überörtliche Marktwirkungen vermieden werden.

5.2. Auswirkungsanalyse

Aus raumordnerischen Gründen – Heddesheim erfüllt laut Regionalplan keine Versorgungsfunktionen über das eigene Gemeindegebiet hinaus – sollen die Einzelhandelsansiedlungen im Norden des Planungsgebiets auf nahversorgungsrelevante Anbieter beschränkt und in ihren Verkaufsflächengrößen begrenzt werden. Angestrebt werden daher ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² VK und ein Drogeriemarkt mit max. 700 m² VK. Bezüglich des Lebensmittelmarkts ist entweder eine Verlagerung eines bestehenden Discounters aus Heddesheim oder die Ansiedlung eines neuen Marktes geplant. Das Einzelhandelsvorhaben wird in der geplanten Größenordnung über der Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² BGF liegen, sodass die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich wird. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen.

Diese Untersuchungen wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Zielen wurde anhand der Prüfkriterien des baden-württembergischen Einzelhandelserlasses und des einschlägigen Einheitlichen Regionsplans Rhein-Neckar beurteilt. Folgende Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind relevant (siehe Ziffer 2.5 Raumordnerische Beurteilung bei Verlagerung eines bestehendes Discounters bzw. Ziffer 3.5 Raumordnerische Beurteilung bei Neuansiedlung eines Discounters)

Zentralitätsgebot (Ziffer 2.5 der Auswirkungsanalyse): „*Heddesheim ist als Ort ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion eingestuft. Abweichend von der Regel, dass großflächiger Einzelhandel nur in den Ober-, Mittel- oder Unterzentren erfolgen soll, ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben möglich, wenn es ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten lässt.*

Im vorliegenden Fall sind eine Verlagerung eines örtlichen Discounters und eine Neuansiedlung eines Drogeriemarkts geplant. In Heddesheim gibt es derzeit nur einen Supermarkt in der

Ortsmitte und zwei Discounter im Gewerbegebiet Ost, ein moderner Drogeriemarkt und ein wohngebietsnaher Discounter fehlen hingegen. Für eine adäquate Grundversorgung der mittlerweile rund 11.700 Einwohner zählenden Gemeinde (mit perspektivisch steigender Bevölkerungszahl) erscheint das Vorhaben dringend geboten. Sowohl den geplanten Sortimenten nach (Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Umsatzanteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten rund 90 %) als auch den projektierten Größen nach (Discounter mit max. 1.200 m² VK, Drogeriemarkt mit max. 700 m² VK) handelt es sich bei beiden Märkten nicht um regional bedeutsame Anbieter, die wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten ließen.“ Gleiches gilt, wenn es sich nicht um eine Verlagerung, sondern um die Neuansiedlung eines Discounters handelt.

Kongruenzgebot (Ziffer 2.5 der Auswirkungsanalyse): „*Rund 89 % der zu erwartenden Umsatzleistung des Vorhabens stammt von Bewohnern der Standortkommune Heddesheim. Diese bildet ihren eigenen Nahbereich (vgl. Raumstrukturkarte im ERP), ist also zur Nahversorgung nicht den benachbarten zentralen Orten zugeordnet. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet somit den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nur unwesentlich. Ursächlich hierfür ist zum einen die intensive Wettbewerbssituation in den umliegenden Kommunen, zum anderen auch das angestrebte Konzept als Nahversorger für die Wohnquartiere im nördlichen Gemeindegebiet. Auch im Hinblick auf das beträchtliche Einwohneraufkommen in Heddesheim (mit aktuell rund 11.700 EW sogar mehr als das Unterzentrum Ladenburg) erscheint das Vorhaben geeignet, die derzeit erheblichen Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Einkaufsstandorte zu reduzieren.“* Gleiches gilt, wenn es sich nicht um eine Verlagerung, sondern um die Neuansiedlung eines Discounters handelt.

Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 2.5 der Auswirkungsanalyse): „*Durch die vorangegangene Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in anderen Kommunen ausgehen werden und dass die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht beeinträchtigt wird.*

Hierzu trägt wesentlich bei, dass es sich bei den geplanten Märkten ausschließlich um Anbieter des Grundbedarfs handeln wird. Es handelt sich um einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m² VK – hierzu soll ein bestehender Markt aus dem Gewerbegebiet verlagert werden – und einen Drogeriemarkt mit max. 700 m² VK. Auch die überörtliche Wettbewerbssituation bewirkt, dass sich im vorliegenden Fall für das Vorhaben kein weit reichendes Einzugsgebiet ergibt sondern sich die Bedeutung des Vorhabens hauptsächlich auf Heddesheim beschränkt. Im Umland sind in allen Orten leistungsstarke Lebensmittel- und Fachmärkte etabliert. Regional bedeutsame Auswirkungen wird das Vorhaben daher nicht entwickeln.

In der Ortsmitte von Heddesheim sind angesichts einer Umsatzverteilungsquote von ca. 2 % in den vorhabenrelevanten Sortimenten keine Geschäftsaufgaben absehbar. Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges, der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung von Heddesheim sind daher nicht zu erwarten. In Heddesheim sind auch keine Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung als Folge des Vorhabens zu erkennen. Derzeit liegt der Angebotsschwerpunkt in Heddesheim in den vorhabenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet östlich des Kernorts. Vielmehr trägt das Vorhaben dazu bei, das bisherige Ungleichgewicht in der räumlichen Verteilung der Nah-

versorgungseinrichtungen in Heddesheim zu verringern und die wohnortnahe Versorgung im Norden deutlich zu verbessern.

Da sich die Auswirkungen im Umland auf eine Vielzahl von leistungsstarken Anbietern verteilen und kaum Kaufkraftumlenkungen aus anderen Orten nach Heddesheim induziert werden, wird das Vorhaben in den umliegenden zentralen Orten keine Gefährdungen von örtlichen Betrieben, die für die Nahversorgung wesentlichen sind, auslösen. Da Lebensmittel- und Drogeriemärkte größtenteils außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind, können wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen und auf städtebaulich besonders geschützte Bereich ausgeschlossen werden.“

Integrationsgebot (Ziffer 2.5 der Auswirkungsanalyse): „*Der Vorhabenstandort in der der Gemeinde Heddesheim liegt nicht in einem zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte lt. ERP und außerhalb des im kommunalen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereichs. Jedoch weist er eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum Siedlungsgebiet auf. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen können dazu beitragen, dass erstmals ein Nahversorgungsangebot im nördlichen Ortsgebiet entsteht. Der Planstandort belegt ein Areal, das an mindestens zwei Seiten an Wohnquartiere grenzt (Wohngebiet Mitten im Feld). Durch die integrierte Lage – in fußläufiger Entfernung werden mindestens 1.000 Einwohner leben – kann das Vorhaben auch eine Vermeidung von Pkw-Verkehr bewirken. Durch Fuß- und Radwege ist der Planstandort aus den umliegenden Wohngebieten sehr gut erreichbar. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV kann durch Bushaltestellen max. 500 m Entfernung gewährleistet werden.*

Schädliche Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde oder anderer Kommunen gehen von diesem Vorhaben, das ausschließlich der Nahversorgung in Heddesheim dient, nicht aus.“

Einzelhandelsagglomeration (Ziffer 2.5 der Auswirkungsanalyse): „*Die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe befinden sich auf demselben Areal und teilen sich Zufahrt und Parkplatzbereich. Die enge räumliche und funktionale Verknüpfung ist beabsichtigt, um eine Zersplitterung der örtlichen Versorgungsstruktur zu vermeiden und zusätzliche Einkaufswege bzw. Pkw-Fahrten zu reduzieren. Wie die vorangegangene Analyse belegt hat, werden weder der großflächige Lebensmittelmarkt und der (an sich kleinflächige) Drogeriemarkt noch die beiden Anbieter zusammen wesentliche negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auslösen. Außer dieser Abweichung von dem ERP-Ziel einer Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration werden keine raumordnerischen Ziele verletzt*.“

„Festzuhalten ist, dass die Planung in der Variante A (Umsiedlung eines örtlichen Discounters + Neuansiedlung Drogerimarkt) die Kriterien eines raumverträglichen Einzelhandelsvorhabens grundsätzlich erfüllt. Das Vorhaben befindet sich an einem siedlungsstrukturell integrierten Standort, stellt die verbrauchernahe örtliche Grundversorgung, insbesondere im Nordteil der Gemeinde Heddesheim, langfristig sicher, löst keine Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungsstrukturen aus und hält sich sowohl im Hinblick auf die geplante Sortimentsliste (ausschließlich Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente) als auch auf die Größenordnung (Discounter mit max. 1.200 m^2 VK, Drogeriemarkt unterhalb der Großflächigkeit) die Ziele der Landes- und Regionalplanung ein.“

Zur Variante Neuansiedlung eines zusätzlichen Discounters (siehe raumordnerische Beurteilung bei Neuansiedlung eines Discounters Ziffer 3.5 der Auswirkungsanalyse) kommt der Gutachter zu folgende Einschätzung: „*Festzuhalten ist, dass die Variante B (Neuansiedlung eines zusätzlichen Discounters und eines Drogeriemarktes) erheblich größere Umverteilungswirkungen in Heddesheim hinterlassen wird. Dennoch sind hieraus letztlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulich besonders geschützten Bereiche oder der örtlichen Versorgungsstruktur abzuleiten. Auch in der Variante B überwiegen die Vorteile einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und einer künftigen Verkehrsvermeidung die Nachteile des Vorhabens.“*

Danach können auch für diesen Fall die Kriterien eines raumverträglichen Einzelhandelsvorhabens grundsätzlich erfüllt werden. Auch wenn in dieser Variante größere Umverteilungswirkungen in Heddesheim eintreten werden als im Fall einer Umsiedlung, werden hieraus letztlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen von städtebaulich besonders geschützten Bereichen oder der örtlichen Versorgungsstruktur resultieren. Um gravierende Auswirkungen in der Ortsmitte zu vermeiden, sollten allerdings die Verkaufsflächen der beiden Märkte die hier geprüften Dimensionierungen nicht überschreiten.

Der Gutachter kommt in Kapitel VI zu folgender abschließenden Beurteilung und Empfehlung:

> *„Die in Heddesheim geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarkts am Standort im Mitten im Feld stellt im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Wohngebiete eine gute Gelegenheit dar, Angebote zur Nahversorgung im Norden des Heddesheimer Kernorts zu schaffen. Eine Optimierung der Nahversorgungsangebote erscheint auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Einwohnerzunahmen – speziell im Bereich des Planstandorts – nicht nur gerechtfertigt sondern auch erforderlich. Zudem wird die absolute Wohngebietsnähe des Standorts dazu beitragen, dass Pkw-Fahrten zur Nahversorgung reduziert werden können.*
>
> *Bisher sind die Lebensmittelmärkte im Gebiet der Gemeinde Heddesheim sehr ungleich verteilt; beide bisherigen Discounter konzentrieren sich auf das Gewerbegebiet im Osten des Kernorts. Das Vorhaben, das einzelhandelsseitig einen Discounter mit max. 1.200 m² VK und einen Drogeriemarkt* mit *max. 700 m² VK umfasst, ermöglicht einen Ausgleich des örtlichen Versorgungsgefüges und eine Optimierung der Nahversorgungsstruktur.*
>
> *Wegen seiner Lage in Mitten von Wohngebieten und seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus dem gesamten Siedlungsgebiet eignet sich der Standort sehr gut zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung. So erscheint auch die dortige Ansiedlung eines Drogeriemarkts gerechtfertigt, der eigentlich in der Ortsmitte gewünscht ist, dort aber schon seit Jahren mangels geeigneter Grundstücke nicht realisiert werden konnte. Hierbei ist auch das hohe Bevölkerungsaufkommen in Heddesheim zu berücksichtigen.*
>
> *Aufgrund des Nahversorgungscharakters des Vorhabens (ausschließlich Anbieter des Grundbedarfs) sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Heddesheim oder anderen Kommunen zu erwarten. Auch die örtliche und regionale Wettbewerbssituation trägt dazu bei, dass sich im vorliegenden Fall für das Vorhaben kein weit reichendes Einzugsgebiet ergibt sondern sich die Bedeutung des Vorhabens ganz überwiegend auf Heddesheim beschränkt. Gefährdungen von einzelnen Betrieben, die für die Nahversorgung oder die zentralörtliche Funktion der umliegenden Orte wesentlich sind, wird das Vorhaben nicht aus-*

lösen. Da zudem ein Großteil der betroffenen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig ist, können wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur und auf städtebaulich besonders geschützte Bereiche ausgeschlossen werden.

Angesichts der integrierten Lage des Vorhabenstandorts, unmittelbar angrenzend zu Wohnbebauung, dem beschränkten Einzugsgebiet des Vorhabens sowie dem Ausbleiben von wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstrukturen und zentralörtliche Funktionen erscheint das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht sinnvoll. Es befindet sich auch in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Heddesheim, in dem der Planstandort als „Entwicklungsstandort für die Nahversorgung“ bereits berücksichtigt ist.“

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1. Städtebauliches Konzept

Im Norden des Planungsgebiets, in direkter Nähe zur Gebietseinfahrt am Kreisverkehr, soll das Sondergebiet „Versorgung und Wohnen“ angeordnet werden. Hier kann – wie im Einzelhandelskonzept und der Auswirkungsanalyse beschrieben – eine wohnortnahe Versorgung erreicht werden und die Andienung und Abwicklung mit ausreichendem Abstand zur nächsten Wohnbebauung erfolgen.



Im weiteren Planungsgebiet sollen dem Bedarf und der Nachfrage entsprechend unterschiedliche Bauformen wie Einzelhäuser, Doppelhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser und barrierefreie Wohnungen angeboten werden.

Wesentliches Element der städtebaulichen Planung besteht in der Aufnahme und Fortführung der Grünkeile, die aus dem Gebiet „Mitten im Feld“ kommen. Hierdurch wird auch das neue Planungsgebiet „Mitten im Feld II“ wieder in überschaubare Einheiten gegliedert und mit dem bestehenden Baugebiet verbunden.

Städtebaulich werden die Quartiere durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude räumlich gefasst. Die einzelnen Quartiere sind so aufgebaut, dass möglichst eine Mischung verschiedener Bauformen unterzubringen ist.

6.2. Verkehrskonzept und Verkehrsuntersuchung

Das Planungsgebiet wird insbesondere an zwei Stellen an das vorhandene Erschließungssystem angebunden. Von der übergeordneten Ringstraße (K 4236) wird das Gebiet über den bestehenden Kreisverkehr angedient und über eine Hauptachse, in der auch der Busverkehr stattfindet, an die Straße Mitten im Feld angebunden. Zur Fortführung in einen möglichen dritten Abschnitt werden zwei Erschließungsäste vorgehalten.

Die beiden Anbindungen sind ausreichend leistungsfähig, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Als innere Verbindung ist wieder eine Mittelachse vorgesehen, die beidseitig durch eingehängte Ringe bzw. kleine Stichstraßen ruhige Wohnquartiere erschließt. Die Mittelachse erhält jeweils an den geplanten Grünflächen eine Aufweitung oder Umlenkung. Der südliche Teil des Planungsgebiets wird ebenfalls über einen Ring erschlossen. Die Anbindung an die Johann-Sebastian-Bachstraße wird zwar flächenmäßig vorgehalten. Je nach Ausgestaltung kann der Verkehrsfluss eingeschränkt oder unterbunden werden.

Die wichtige übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung im Osten des Plangebiets, die bereits über den Bebauungsplan „Mitten im Feld“ planungsrechtlich gesichert wurde, bleibt erhalten und wird an den Straßenübergängen durch entsprechende Einengungen, Verschwenkungen und durch das Vorhalten von Querungsmöglichkeiten verkehrssicher gestaltet.

Der am Westrand des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Weg bleibt als Grasweg erhalten. Er wird in einer Breite von ca. 5 m ausgewiesen, um – unabhängig von der Wohnbebauung - ausreichend Rangierflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Befahrung der landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Plangebiets zu sichern. Sollte dieser landwirtschaftliche Weg bei Fortführung der Planungen für den dritten Abschnitt nicht mehr benötigt werden, bleibt es der Gemeinde unbenommen, hierfür eine Planänderung vorzunehmen und beispielsweise diese Fläche neuen Baugrundstücken im dritten Abschnitt zuzuschlagen.

Aus allen Wohnquartieren werden Fuß- und Radwege in das öffentliche Grünsystem geführt. Öffentliche Parkplätze werden im nördlichen, mittleren und südlichen Plangebiet in ausreichendem Maße innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeboten.

Von der Kreisstraße ist nach Straßengesetz ein Abstand von 15 m mit Hochbauten einzuhalten. Die 15 m-Linie ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Verkehrsuntersuchung

Für den Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Koheler & Leutwein durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist die Bestimmung der zukünftigen Verkehrsbelastung durch die Realisierung des Baugebiets „Mitten im Feld II“ als Grundlage für weitere Untersuchungen, insbesondere den Berechnung zur Lärmemission.

In seiner Zusammenfassung Ziffer 8 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

> *„Die Gemeinde Heddesheim beabsichtigt, im Norden von Heddesheim westlich des Baugebietes „Mitten im Feld I“ das Teilgebiet „Mitten im Feld II“ zu realisieren.*
>
> *Es ist davon auszugehen, dass hier ca. 180 Wohneinheiten und ein Sondergebiet mit Einzelhandel entstehen werden, die eine mittlere werktägliche Verkehrsbelastung von ca. 2.460 Fahrten erzeugen werden. Dies entspricht jeweils ca. 1.230 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr.*
>
> *Das vorliegende Raster der Verkehrsbeziehungen für das Jahr 2012 aus der Verkehrsuntersuchung Heddesheim, Baugebiet „Mitten im Feld I“ 2013 wurde auf aktuelle Verkehrsbelastungen des Jahres 2018 fortgeschrieben. Die Verkehrszählungen hierzu wurden im Juli 2018 durchgeführt.*
>
> *Die Verkehrszählungen ergaben im Bereich der bebauten Ortslage von Heddesheim eine teilweise deutliche Verkehrszunahme im werktäglichen Gesamtverkehr bei gleichzeitiger Abnahme von Schwerverkehrsfahrzeugen > 3,5 t. Lediglich die Ringstraße weist im Schwerverkehr höhere Belastungen auf als im Jahr 2009.*
>
> *Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Baugebiet „Mitten im Feld II“ führen zu keinen maßgeblichen Mehrbelastungen im Zuge der bebauten Ortslage von Heddesheim. Insbesondere ist mit einer relativ geringen zusätzlichen Belastung durch Schwerverkehrsfahrzeuge zu rechnen.*
>
> *Aus den durchgeführten Verkehrszählungen über den Gesamttageszeitraum von 24 Stunden wurden die täglichen und nächtlichen Belastungsanteile im Gesamtverkehr und dem hierin enthaltenen Schwerverkehr > 3,5 t ermittelt.*
>
> *Das aktuelle Raster der Verkehrsbeziehungen des Jahres 2012 wurde über die aktuellen Verkehrserhebungen 2018 kalibriert und das Prognoseraster 2030 ohne Verkehrserzeugung aus dem Baugebiet „Mitten im Feld II“ angepasst.*
>
> *Analog zu den Verkehrsbeziehungen für bestehende Wohngebiete und vergleichbarer Standorte für das Sondergebiet Einzelhandel wurde die Verkehrserzeugung aus dem Baugebiet „Mitten im Feld II“ auf das digitale Netz verteilt und den zukünftigen Verkehrsbelastungen des Jahres 2030 überlagert.*
>
> *Die Berechnungsergebnisse im werktäglichen Verkehr wurden sowohl für den Gesamtverkehr wie auch den hierin enthaltenen Schwerverkehr > 3,5 t auf duchschnittlich tägliche Verkehrsstärken umgerechnet.*
>
> *Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Kreisverkehrsanschluss des Baugebiets „Mitten im Feld“ wurde nicht erforderlich, da die Gesamtverkehrsbelastung am Knoten-*

punkt erhebliche Kapazitätsreserven aufweist, um das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die Baugebietserweiterung leistungsfähig abwickeln zu können.

6.3. Ver- und Entsorgungskonzept

Entwässerung

Vorgesehen ist eine Entwässerung im Trennsystem. Das Gebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan (GEP) berücksichtigt, hier aber als Mischsystem. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Kanäle im Anschlussbereich. In der Albert-Lortzing-Straße liegt ein Kanal (DN 1400) der im Gebiet Mitten im Feld weitergeführt wurde und an den das Baugebiet Mitten im Feld II angeschlossen werden kann.

Dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung tragend erfolgt eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über zentrale und dezentrale Versickerung. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in die nördlich der Kreisstraße gelegene Versickerungsmulde eingeleitet, die zu diesem Zweck erweitert wird. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Siehe hierzu Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.

Die Versickerungsfähigkeit wurde geprüft. Es sind zunächst Decklehme und stark bindige Auensande, die sich aus stark schluffigen Feinsanden zusammensetzen anzutreffen. In tieferen Schichten (ca. 1,9 -2,2 m u. GOK) bestehen die Auensande aus schluffigen und schwach mittelsandigen Feinsanden. Der in einer Tiefe von 2,2 m u. GOK durch den Versickerungsversuch ermittelte kf- Wert von 10^{-5} m/s der Auensande gilt nach DIN 18130 als durchlässig.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Dabei werden die Vorgaben aus der Gesamtnetzplanung in Bezug auf Dimension und Vermaschung berücksichtigt. Es erfolgt eine Vermaschung an drei Punkten mit dem bestehenden Netz um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Im Zuge der weiteren Planung ist der Löschwassernachweis zu erbringen.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Stromversorgung und Beleuchtung wird durch den Aufbau der Infrastruktur durch die örtlichen Netzbetreiber gewährleistet. Die erforderlichen Flächen für Trafostationen werden in öffentlichen Flächen untergebracht. Nördlich der Kreisstraße K 4236 verläuft eine bestehende 20 – kV – Freileitung. Die Versorgung mit Telekommunikation und Breitband soll erfolgen. Betreiber bzw. Betreibermodell und Ausbaustandard sind noch abschließend zu klären.
Nach derzeitigem Stand ist eine Grundversorgung mit Gas für Teile des Gebietes vorgesehen. Der genaue Umfang ist zwischen Gemeinde und den Stadtwerken Viernheim noch abschließend zu klären.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird im nördlichen Plangebiet **Sondergebiet (SO)** „Versorgung und Wohnen“ festgesetzt. Dabei werden – unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes - nur einzelne Bran-

chen mit begrenzten Verkaufsflächengrößen zugelassen. Dazu gehören ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m^2 und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m^2. Die Versorgung mit einem Drogeriemarkt wird aufgrund des im Innerort aufgegebenen Standorts angestrebt. Es ist nämlich nicht ersichtlich, dass in zeitlicher und räumlicher Hinsicht ein adäquater Ersatzstandort im Innerort zur Verfügung steht. Mit diesen Vorgaben wird am Standort ausschließlich die Nahversorgungsfunktion erfüllt, so dass raumordnerische wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Auch eine Gefährdung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich kann unter diesen Vorgaben vermieden werden. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 5 Einzelhandelskonzept und Auswirkungsanalyse.

Im Sondergebiet soll neben der Sicherung der Grundversorgung auch Wohnen zulässig sein. Diese Doppelnutzung wird aus städtebaulichen Erwägungen und vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Wohnbauflächen angestrebt. Dass es hierfür besonderer Lösungen bedarf, um Immissionskonflikte zu vermeiden, ist bekannt und wurde durch eine vertiefende städtebauliche Planung in Abstimmung mit dem Lärmgutachter gewährleistet.

In der Summe dient das Sondergebiet der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes, eines Drogeriemarktes und dem Wohnen. Das Sondergebiet wird, zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben, gegliedert und der Zulässigkeitskatalog mit folgenden Einschränkungen aufgestellt:

Zulässig sind

- im SO 1 ein Lebensmittelmarkt mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 m^2 inclusive Backshop. Es gilt folgende Ergänzung: branchentypische Randsortimente sind (innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) nur bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Im dafür festgesetzten südlichen Abschnitt des SO 1 sind zudem Wohnungen, Büros und Anlagen für soziale Zwecke zulässig,
- im SO 2 ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m^2,
- im SO 3 Wohnungen, Büros und Anlagen für soziale Zwecke,
- dem Sondergebiet zuzuordnende Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen. Die Anlieferungen der Märkte sind zwingend auf den Nordseiten der Gebäude im SO 1 und SO 2 anzuordnen.

Mit diesen Vorgaben kann die beabsichtigte Nutzungsmischung „Versorgung und Wohnen“ im Sondergebiet gewährleistet und gesichert werden.

Für das restliche Planungsgebiet wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist wie folgt geregelt:

In WA 1 bis WA 4:
Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Danach verbleiben im Zulässigkeitskatalog Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für soziale Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung.

Mit dieser Festsetzung kann der städtebaulich gewünschte ruhige Wohncharakter in den Wohnstraßen sicher gestellt werden. Des Weiteren orientiert sich dieser Nutzungskatalog an anderen bereits bebauten Planungsgebieten der Gemeinde Heddesheim, wo eine ähnliche städtebauliche Struktur entstanden ist. Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke dient insbesondere der Errichtung von Anlagen zur Kinderbetreuung, um hiermit dem Bedarf der Bewohner des Gebiets gerecht zu werden.

Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen wird.

In WA 5 und WA 6:
Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Damit sind allgemein zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung.

Die genannten Wohngebiete WA 5 und WA 6 sind aufgrund ihrer Lage am Gebietseingang und an der Haupterschließungsachse geeignet, die genannten zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Eine Durchmischung mit den genannten Nutzungen wird hier für städtebaulich verträglich und wünschenswert gehalten.

Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen wird.

7.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden. Im Sondergebiet wird zusätzlich noch die Geschossflächenzahl definiert.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Sondergebiet maximal 0,8. Eine Geschossflächenzahl wird nur im Sondergebiet festgesetzt, sie beträgt dort 1,6.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Wohngebiete WA 1 bis WA 6 maximal 0,4. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) kraft Gesetz bis zu einer GRZ von 0,6

überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass der Überbauungsgrad mit allen versiegelten Flächen nicht mehr als 60 % des Baugrundstücks beträgt. Da für Tiefgaragen einschließlich der Zufahrten, zur vollständigen Unterbringung der notwendigen Stellplätze, in der Regel ein größerer Anteil der Baugrundstücke unterbaut werden muss, wird für Tiefgaragen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

Um Überregulierungen zu vermeiden wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet verzichtet. Das Maß der Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ausreichend definiert.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im

SO	maximal drei Vollgeschosse
WA 1 und WA 2	maximal zwei Vollgeschosse
WA 3	zwingend zwei Vollgeschosse
WA 4	zwingend zwei Vollgeschosse
WA 5 und WA 6	maximal drei Vollgeschosse

Die maximal festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen am nördlichen Eingangsbereich als Gebietsauftakt und in der Verlängerung der Straße Mitten im Feld ist städtebauliches Ziel. Die Festsetzung geht konform mit dem im SO und im WA 5 und 6 zulässigen Nutzungskatalog.

In allen Wohngebieten, mit Ausnahme von WA 3 und dem SO, sind annähernd alle Dachformen zulässig. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind daher in Abhängigkeit zur jeweiligen Dachform festgesetzt.

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe.
Die **Traufhöhe** (TH) ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Es gilt eine einheitliche Traufhöhe von maximal 6,50 m in den Gebieten WA 1 bis WA 4. Im WA 5 mit drei zulässigen Vollgeschossen gilt eine Traufhöhe von 9,50 m. Für das WA 6 und das Sondergebiet ist mit überhöhten Erdgeschosszonen zu rechnen, so dass bei gleicher Zahl der Vollgeschosse hierfür die Traufhöhe auf 10,5 m angehoben wird.

Zum gestalterischen Umgang mit Doppelhäusern siehe örtliche Bauvorschriften.

Die **Firsthöhe** (FH) gilt für Satteldächer und versetzte Satteldächer mit klassischem First. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (First). Die zulässigen Firsthöhen sind in den einzelnen Gebieten in der Planzeichnung festgesetzt. Für Satteldächer gelten folgende Firsthöhen, die je nach Lage im Plangebiet differiert:

Im WA 1 und WA 2	FH 9,50 m	(lockere Bebauung, Lage zum Bestand und zum Außenbereich)
Im WA 3 und WA 4,	FH 10,50 m	(verdichtete Bebauung, Lage im Gebiet)
Im WA 5 und WA 6	FH 11,50 m	(verdichtete Bebauung, Lage im Gebiet)

Die **Gebäudehöhe** (GH) wird für alle Flachdächer, flach geneigte und einseitige Dächer (Zeltdächer/Walmdächer, Pultdächer) verwendet. Sie ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes bei Zeltdächern/Walmdächern und Pultdächern, bis zum oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern.

Für Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer gelten folgende Gebäudehöhen:

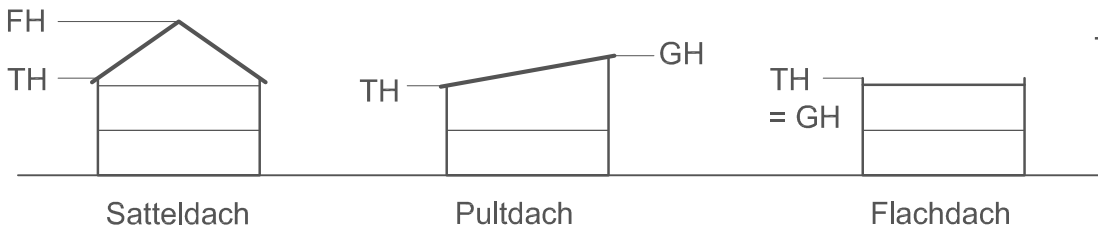
Im WA 1, WA 2 und WA 4	GH 8,50 m
Im WA 5 und WA 6	GH 11,50 m

Bei Flachdächern gelten folgende Gebäudehöhen (entspricht der jeweils zulässigen Traufhöhe):

Im WA 1, WA 2 und WA 4	GH 6,50 m
Im WA 5	GH 9,50 m
Im SO und WA 6	GH 10,50 m

Im WA 3 sind nur Satteldächer zulässig, so dass hier keine Gebäudehöhe festzusetzen ist.

Folgendes Schema dient der Verdeutlichung :



7.3. Bauweise

Es gilt in allen Gebieten die offene Bauweise, mit folgender Ergänzung

WA 1, WA 2	nur Einzelhäuser
WA 3	nur Doppelhäuser
WA 4	nur Einzel- und Doppelhäuser
WA 5, WA 6	nur Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser)

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter der Siedlungserweiterung mit einer marktüblichen Mischung verschiedener Gebäudeformen.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen.

Es sind bandartige Baufelder mit **Baugrenzen** festgesetzt. In der Regel halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zur Straße ein und sind 12,0 m, 13,0 m, teilweise auch 14,0 m tief. Damit ist es möglich, ausreichend Flächen für Stellplätze und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in den Vorgärten unterzubringen. In Quartieren, für die Mehrfamilienhäuser bzw. das Altenpflegeheim vorgesehen sind, wurden die Baubereiche großzügig entlang der Verkehrsflächen angeordnet. So verbleibt genug Gestaltungsspielraum für die Hochbauplanung.

Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten überschritten werden. Diese schriftlichen Festsetzungen gelten allgemein und ergänzen somit die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrenzen. Als untergeordnete Bauteile gelten Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze vortreten. Als Vorbauten gelten Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze vortreten. Die Abstandsvorschriften der LBO sind einzuhalten.
Um Terrassen flexibel um das Gebäude anordnen zu können wird durch Festsetzung sichergestellt, dass Terrassen ohne Überdachung die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten dürfen. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

7.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nur in Bereichen vorgegeben, in denen Doppelhausbebauung festgesetzt ist. Damit kann sichergestellt werden, dass für Doppelhäuser eine einheitliche Firstrichtung eingehalten wird. In allen anderen Bereichen sind sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude möglich.

7.6. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 sowie im Sondergebiet (SO) auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen allerdings nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten. In WA 1 bis WA 3 werden Tiefgaragen aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur von Einzel- und Doppelhäuser nicht benötigt und können und sollen deshalb dort ausgeschlossen werden.

In allen Baugebieten sind Flächen ausgewiesen, in denen **Garagen, Carports und Stellplätze** unterzubringen sind. Der Abstand dieser Flächen beträgt, bei Wohnstraßen mit 5,5 m Breite, 6,0 m. In der Summe kann das Ein- und Ausparken fahrgeometrisch gewährleistet werden. Da in den Wohnstraßen die Wohngebäude in einem Abstand von 5,0 m zur Straße errichtet werden können, erhalten diese die gewünschte städtebauliche Präsenz im Straßenraum. Die Garagen bzw. Carports rücken etwas ab und sind dadurch dem Hauptgebäude untergeordnet. Bei Straßenbreiten von 6,0 m wird der Abstand der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit 5,0 m festgesetzt.

Im WA 4 bis WA 6 und im Sondergebiet (SO) besteht alternativ die Option, den ruhenden Verkehr vollständig in Tiefgaragen unterzubringen und auf ebenerdige Stellplätze zu verzichten oder nur eingeschränkt anzulegen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5 bis WA 6 sind **Stellplätze** in der Regel darüber hinaus zwischen Straße (nicht Fuß- und Radweg) und Baugrenze zulässig. Für WA 4 kann diese Regelung nicht gelten, da diesem Wohngebiet die Badenerstraße mit öffentlicher Senkrechtparkierung vorgelagert ist. Um aus gestalterischer Sicht zu verhindern, dass die gesamte Vorgartenfläche durch das Anlegen von Stellplätzen versiegelt werden kann, wird durch Festsetzung sichergestellt, dass in den entsprechenden Wohngebieten auf mind. 50 % der Grundstücksfrontlänge eine begrünte Vorgartenfläche verbleiben muss. Damit ist gewährleistet, dass alle baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind und die Vorgartengestaltung gesichert ist.

Gerade bei Mehrfamilienhäusern ist damit zu rechnen, dass in den Vorgärten nebeneinander liegende senkrecht angeordnete Stellplätze oder Carports zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs errichtet werden. Zur Sicherstellung einer gewissen Gestaltqualität und Begrünung der Vorgärten ist pro sechs Stellplätze / Carports ein Baum zwischen Stellplätze bzw. Carports zu pflanzen. Diese erweitere Option für Stellplätze gilt nicht in Bereichen mit Pflanzgeboten und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Aus städtebaulicher Sicht sind zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Straßenräume Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen/Fahrradabstellmöglichkeiten und Anlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, nicht in Vorgärten zulässig. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischen liegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ.
Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

7.7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grundsätzlich sollen die Zufahrtsmöglichkeiten für die privaten Baugrundstücke flexibel gewählt werden können. Entlang der Haupterschließungsachse des Planungsgebiets ist es zur Sicherung des Verkehrskonzeptes und der Flächen für öffentliche Parkplätze aber wichtig, Bereiche zu definieren, in denen keine Zufahrt auf die Grundstücke erfolgen kann. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

7.8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße

Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude im Verhältnis zur Grundstücksfläche und die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Gebieten WA 1 bis WA 3 zu regeln.

Allein die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen reichen in der Praxis nicht aus, um eine städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung zu verhindern.

Gebietsart	Haustyp	Zulässige Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche	Mindestgröße des Baugrundstücks
WA 1, WA 2	Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je mind. 400 m^2 Fläche	400 m^2
WA 3	Doppelhaushälfte	max. 1 Wohnung je mind. 240 m^2 Fläche	240 m^2

Gerade am östlichen und westlichen Gebietsrand ist es städtebauliche Absicht, nur Einzelhäuser zuzulassen. Um einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, wird für die Grundstücke im WA 1 und WA 2 eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m^2 pro Einzelhausgrundstück festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je mindestens 400 m^2 Grundstücksfläche zulässig sind. Die-

ses Verhältnis zwischen Anzahl der Wohnungen und Grundstücksfläche gilt unabhängig von der tatsächlichen Größe eines Baugrundstücks. Im Ergebnis wäre es nicht möglich, ein z.B. 700 m² großes Grundstück (welches das Kriterium der Mindestgrundstücksgröße erfüllt) mit zwei Gebäuden je zwei Wohneinheiten zu bebauen, da für zwei Wohneinheiten jeweils eine Grundstücksfläche von mindestens 400 m² vorhanden sein muss.

Für Doppelhausgrundstücke im WA 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 240 m² festgesetzt. Diese Größenordnung wird für erforderlich gehalten, um funktionale Abläufe (Parken, Unterbringung von Versickerungsanlagen) und ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken gewährleisten zu können. Auch hier wird zudem geregelt, dass maximal eine Wohnung je mindestens 240 m² Grundstücksfläche zulässig ist. Es besteht folglich nicht die Möglichkeit der Zusammenlegung von Grundstücken mit Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (ohne Grundstücksgrenzen) um eine höhere Verdichtung zu erreichen.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird.

Im WA 4 bis WA 6 soll auf die Vorgaben der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet werden. Somit können die dort möglichen Mehrfamilienhäuser den Marktgegebenheiten entsprechend realisiert werden.

7.9. Öffentliche Grünflächen

Im Planungsgebiet werden zwei der drei aus dem Gebiet Mitten im Feld kommenden öffentliche Grünkeile (Parkanlage, Spielplatz) aufgenommen und fortgeführt. Dabei soll der in der Mitte bereits gestaltete große Keil für Aktionen, Spielen und als Mehrgenerationenanlage auch in seiner Funktion fortgeführt werden. Die Fortführung des nördlichen Keils dient eher der Wegeverbindung zwischen den Quartieren, auch zur fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgung, dem Aufenthalt und der Ruhe. Im Süden des Plangebiets soll auf die Fortführung des ohnehin sehr schmal ankommenden Grünkeils zwischen Bestand und Plangebiet verzichtet werden. Aufgrund der Gesamtkonzeption wird an dieser Stelle keine städtebauliche Erforderlichkeit dafür gesehen. Die Ausgestaltung der Grünflächen bleibt der Ausführungs- und Detailplanung vorbehalten.

Auch die Flächen entlang der Kreisstraße (Verkehrsgrün) und die Fläche für die dezentrale Versickerung sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der zwischen den zwei Abschnitten verlaufende Fuß- und Radweg wird nun auch auf der Westseite mit einem begleitenden öffentlichen Grünstreifen und Baumpflanzungen ausgestattet, so dass hier ein Alleecharakter entstehen wird.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können Teile des planinternen Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt werden. Es werden deshalb entsprechende Maßnahmenfestsetzungen und grünordnerische Festsetzungen getroffen. Siehe Ziffer 10.5 der Begründung.

7.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Norden des Plangebiets wird dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung tragend eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen. Durch Festsetzung wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser dort einzuleiten ist. Teile der Fläche werden gleichzeitig als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist eine Streuobstwiese anzulegen, die dem Teilausgleich für Eingriffe bildet. Siehe Begründung Ziffer 10.4.

7.11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich. Diese baulich notwendigen Anlagen sind - wie auch die erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

7.12. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Es ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs und die Darstellung der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs sind dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu entnehmen. Die einzelnen Maßnahmen mit Bezeichnung der betroffenen Flurstücke und der geplanten Aufwertung sind auch in der Zuordnungsfestsetzung Ziffer 12.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten. Alle genannten Maßnahmen dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. dem Artenschutz. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Es werden im Planungsgebiet, mit Ausnahme von WA 3 und dem SO, alle derzeit gängigen Dachformen wie Satteldach (auch versetzt), Pultdach (auch versetzt), Zeltdach, Walmdach und Flachdach zugelassen. Durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen kann dennoch ein homogenes Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Für Garagen und Carports sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. In WA 5, WA 6 und im Sondergebiet (SO) sind für Garagen und Carports nur begrünte Flachdächer zulässig.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen Regelungen aufgenommen. Es kann damit die Unterordnung von Dachaufbauten zu den Hauptgebäuden sicher gestellt werden. Um einer zeitgemäßen Architektursprache gerecht zu werden, sollen auch Vorbauten zulässig sein, die über die Traufe hinausgehen („Zwerchhaus“). Hierfür gelten dieselben gestalterischen Vorgaben, wir für die klassischen Gaubenarten. Des Weiteren soll klargestellt werden, dass bei außenwandbündigen Dachgauben bzw. solchen, die als Vorbau über die Außenwand des Baukörpers hinaustreten, die Festsetzung der Traufhöhe nicht anzuwenden ist.

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer ab > 10° Dachneigung sind Dachziegel in Rot-, Braun-, Grau- und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blecheindeckungen sind bei Dächern > 10° Dachneigung mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig. Betondachsteine in Ziegeloptik zählen zu dem Begriff Dachziegel.

Gestaltung von Doppelhäusern im WA 3 und WA 4

Die einheitliche Gestaltung zweier aneinandergebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig zwingende Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die

sicher stellen, dass die Gebäude auch wenn sie zeitlich unabhängig und von unterschiedlichen Eigentümern gebaut werden, eine Einheit bilden. In Heddesheim sind z.B. im Baugebiet Uhlandstraße und im Baugebiet „Mitten im Feld“ vorwiegend zweigeschossige Doppelhäuser anzutreffen. Aufgrund dieser Erfahrungen wird im WA 3 und WA 4 eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Satteldach, einer Traufhöhe von mindestens 6,0 m und maximal 6,5 m und einer Dachneigung von 35° vorgeschrieben. Die in den entsprechenden Nutzungsziffern der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen von 10,5 m im WA 3 und WA 4 sind einzuhalten. So kann sich der Erstbauende auf den Zweitbauenden verlassen und umgekehrt. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe, Dachneigung und Dachform gilt allerdings nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile. Diese dürfen auch eingeschossig, mit einer niedrigeren Höhe und beispielsweise einem Flachdach ausgeführt werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage entlang der Haupterschließung kann im WA 4 bei Einigkeit und bei Sicherung durch Baulast nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Werbeanlagen
Im Sondergebiet und im Wohngebiet besteht die Möglichkeit, dass Werbeanlagen installiert werden sollen. Zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen werden entsprechende gestalterische Bauvorschriften für das Sondergebiet und für das Allgemeine Wohngebiet aufgenommen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, wie in allen Baugebieten üblich und wie in § 9 LBO vorgeschrieben, grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind alle zulässigen baulichen Anlagen sowie Zufahrten und Zugänge.

Einfriedungen / Sichtschutzblenden
Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren. Es gibt eine Vielzahl von Grundstücken, die an öffentliche Grünflächen oder Wege angrenzen und von der Allgemeinheit wahrgenommen werden. Aus diesem Grund werden für Einfriedungen gestalterische Vorgaben bzw. die Auswahlmöglichkeiten eng gefasst. Zulässig sind danach nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzungen aus Laubgehölzen. Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Damit kann für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Gestaltung gesichert und gleichzeitig der Schutz vor Einsehbarkeit auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden. Nicht zulässig sind damit Mauern, Geflechtzäune oder sonstige geschlossene Einfriedungen. Die Einhaltung dieser gestalterischer Vorgaben werden den Grundstückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten, sie dienen einer verlässlichen Freiraumgestaltung.

Eine Differenzierung der Höhen von Einfriedungen zwischen den Grundstückgrenzen die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und den übrigen Grundstücksgrenzen soll nicht vorgenommen werden. Es kann bei einigen Grundstücken der Fall sein, dass Hausgärten mit ihren Außenwohnbereichen ganz oder teilweise an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, so dass auch hier eine gewisse Sichtschutzhöhe sicherzustellen ist. Lediglich entlang der Haupterschließungsachse grenzen im WA 5 und WA 6 klassische Vorgärten an die öffentliche Verkehrsfläche an. In diesen Bereichen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedung aus gestalterischen Gründen lediglich 1,0 m.

Für Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei der Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze, wie sie bei Doppelhäusern üblich ist, wird die Länge und Höhe geregelt. Damit kann eine einheitliche Gestaltqualität gewährleistet werden.

Abfallbehälter
Zur Sicherstellung, dass Abfallbehälter nicht offen in Vorgärten sichtbar sind, werden entsprechende gestalterische Vorgaben zum Sichtschutz in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Stellplatzverpflichtung
Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird erhöht. Dabei wird differenziert nach der Wohnungsgröße von heutzutage üblichen Standards. Es ist davon auszugehen, dass kleine Wohnungen von Einpersonenhaushalten bewohnt werden, die höchstens ein Fahrzeug abstellen müssen, wogegen in großen Wohnungen mehrere Fahrzeuge zu erwarten sind. Mit den differenzierten Regelungen kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Der öffentliche Straßenraum wäre ansonsten aufgrund seiner Breite in den Wohnstraßen von 5,5 m und den vorgesehenen Besucherstellplätzen nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
Nach § 45b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Aufgrund des Wassergesetzes und um Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen sieht das Entwässerungskonzept für das Planungsgebiet eine Versickerung des auf den Dachflächen und sonstigen Baugrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst vor. Es ist deshalb durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Versickerung stattfinden kann. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über von seiner Reinigungswirkung gleichwertige Substrate erfolgen. Ausnahmen hiervon bedürfen einer Erlaubnis von Seiten des Wasserrechtsamtes, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.

Die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung in tiefere Schichten wurde durch Versickerungsversuche nachgewiesen (siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 9.1 Bodengutachten). Allerdings besteht aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse die Erfordernis, dass jeder Bauherr seine spezifische Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage von einem anerkannten Fachbüro vornehmen lässt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Funktionsfähigkeit bei Regenereignissen gewährleistet wird. Es sind die einschlägigen technischen Regelwerke einzuhalten und Arbeitsblätter zu berücksichtigen. Gemäß den Vorgaben des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) muss ein Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und des Grundwassers von größer gleich 1,0 m vorhanden sein. Der Abstand bezieht sich auf den Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände. Der Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände zwischen 2001 und 2011 liegt nach Angaben des Ingenieurgeologischen Gutachtens von September 2012 bei 94,80 m. Auf die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

(LfU) wird verwiesen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Planung so vorgenommen wird, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung ist nach Wasserrecht erlaubnisfrei. Gemäß Ziffer 9.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass Gebäudehüllen, dazu zählt auch die Dacheindeckung, mit unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich unzulässig sind. Damit wird vermieden, dass Schadstoffe wie Schwermetalle ausgewaschen und ins Grundwasser gelangen können.

Aufgrund der Tatsache, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück stattfindet und das Niederschlagswasser auch nicht durch Überlauf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, fallen gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Heddesheim keine Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung an.

9. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

9.1. Allgemeines

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ist ein wesentliches Element zum Erhalt gesunder Lebensverhältnisse für den Menschen. Um die Situation hinsichtlich der Lärmbelastung abzuklären und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

In dem schalltechnischen Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik Malo, Bad Dürkheim, wurden die Geräuschemissionen des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen, welche in Bezug auf das Planungsgebiet immissionsrelevant sind, berechnet und nach DIN 18005, Beiblatt 1 und der 16. BImSchVO bewertet.

Zudem wurden in dem schalltechnischen Untersuchungsbericht die vom geplanten Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt ausgehenden gewerblichen Geräusche und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der bestehenden und geplanten Bebauung in der Nachbarschaft berechnet und nach den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TALärm bewertet. Zugrunde gelegt wurde dabei das städtebauliche Konzept für das Sondergebiet, welches die genannten Märkte im Norden sowie eine Wohnbebauung im Süden des Sondergebiets vorsieht. Im Gutachten wurden Annahmen getroffen, die aus rechtlicher Sicht nur teilweise als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werde können (Anordnung der Märkte mit Andienung, Lage der Stellplätze, Anordnung der Wohnbebauung, usw). Die Einhaltung von Anforderungen, die nicht planungsrechtlich gesichert werden können (wie z.B. Anordnung von Kühl- und Lüftungsaggregaten, Betriebszeiten, usw.), sind durch die Baugenehmigung oder durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Ebenfalls wurden die Auswirkungen der Planung auf die benachbarte, bebaute Umgebung betrachtet. Der schalltechnische Untersuchungsbericht ist dem Bebauungsplan beigefügt.

9.2. Ergebnis Schalltechnische Untersuchung

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis (entnommen aus Ziffer 9. Zusammenfassung des Schalltechnischen Untersuchungsberichts):

„Die Gemeinde Heddesheim stellt den Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ in 68542 Heddesheim auf. Für das Plangebiet soll der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm nach der DIN 4109 sowie der Immissionsschutznachweis nach DIN 18005 und 16. BImSchV sowie TALärm geführt werden.

Die Geräuschemissionen des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen welche in Bezug auf das Plangebiet immissionsrelevant sind, sind in diesem Untersuchungsbericht zu berechnen und deren Einwirkung auf das Plangebiet nach der DIN 18005, Beiblatt 1 und der 16. BImSchV zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes soll im Norden ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt errichtet werden. Die von dem Betrieb dieses Bauvorhabens ausgehenden gewerblichen Geräusche und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der bestehenden und geplanten Bebauung in der Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Räumen werden in dem vorliegenden schalltechnischen Untersuchungsbericht berechnet und nach den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TALärm bewertet.

Gewerbelärm:
Seite 63 v. 68 15.01.2019
Den Ergebnissen der Prognoserechnung kann entnommen werden, dass die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes ohne weitere Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes aus schalltechnischer, immissionsschutzrechtlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung im Osten hat. Dies trifft auch auf die innerhalb des Plangebietes „Mitten im Feld II“ der Gemeinde Heddesheim ausgewiesenen Teilgebiete zu, die in einem Entwurf in der Anlage 1.3 dargestellt ist.

Verkehrslärm im Sondergebiet:
Den Berechnungen zum Verkehrslärm ist zu entnehmen, dass innerhalb des Sondergebietes im Norden des Plangebietes die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet an der geplanten Wohnbebauung (Wohngebäude A bis C) eingehalten und um mindestens 1 dB unterschritten werden. Die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Fassaden der geplanten Wohnbebauung (Wohngebäude A bis C) deutlich unterschritten. Es sind keine Festsetzungen von Grundrissorientierungen bezüglich der Wohngebäude A bis C erforderlich.

Es sollte ggf. darauf hingewirkt werden, dass nach Möglichkeit öffenbare Fenster zu Aufenthaltsräumen (Büros, Personalräume etc.) in den beiden Marktgebäuden nicht an der Nordfassade angeordnet werden. Hier ist die abgeschirmte Südfassade aus immissionsschutzrechtlicher und gesundheitlicher Sicht deutlich besser geeignet. Da der den Gesundheitsschutz beschreibende Beurteilungspegel von tags 70 dB(A) an der Nordfassade der Marktgebäude noch um mindestens 6 dB unterschritten wird, ist generell das Öffnen eines Fensters zum Lüften im Tagzeitraum auch im Bereich der Nordfassade der Marktgebäude möglich.

Der Schallschutz gegen Außenlärm muss bei einheitlicher Festsetzung im Sondergebiet nach Bild 14, Lärmpegelbereich nachts, 2. OG an den Fassaden festgesetzt werden.

Verkehrslärm im WA1 bis WA6:
Seite 64 v. 68 15.01.2019
Die detaillierte Bewertung ist der Nummer 7.2.2 auf Seite 44ff dieses Berichtes zu entnehmen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass im Tagzeitraum im Bereich südlich des Sondergebietes und der geplanten Gebäude A bis C der geltende Immissionsgrenzwert von IGW = 59 dB(A) um mindestens 2 dB unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird im Bereich südlich des Sondergebietes und der geplanten Gebäude A bis C der geltende Immissionsgrenzwert von IGW = 49 dB(A) um mindestens 1,8 dB unterschritten.

In dem WA6 östlich der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes sind die Pegel der Verkehrslärmeinwirkung höher. Im Tagzeitraum wird im Teilgebiet WA6 östlich der im Sondergebiet geplanten Gebäude A bis C der geltende Immissionsgrenzwert von IGW = 59 dB(A) bis zu 1,5 dB überschritten. Im Nachtzeitraum wird im Teilgebiet WA6 östlich der im Sondergebiet geplanten Gebäude A bis C der geltende Immissionsgrenzwert von IGW = 49 dB(A) um bis zu 2 dB überschritten.
Der kritischste Bereich ist das WA6 südlich der Zufahrt zum Sondergebiet. Im Bebauungsplanverfahren muss darüber entschieden werden, ob die Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms abgewogen werden oder eine andere Nutzung angestrebt wird.

Da bei Verkehrslärm auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können, sind aufgrund des Überschreitens des Schalltechnischen Orientierungswertes oder des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV keine Grundrissorientierungen erforderlich, solange der Gesundheitsschutz erfüllt ist, was hier der Fall ist, siehe 7,3 dieses Berichtes.“

Neben der Zusammenfassung enthält der Schalltechnische Untersuchungsbericht in Ziffer 10. Textvorschläge für die Festsetzungen, die nach Würdigung des nachfolgenden Schallschutzkonzeptes in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen werden.

9.3. Schallschutzkonzept

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sind vorliegend ausgeführt. Zum Verkehrslärm werden dort Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht beschrieben, die Schallschutzmaßnahmen für die künftige Bebauung im Sondergebiet und in Teilen des Allgemeinen Wohngebiets erfordern.

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzepts stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Einhalten von Mindestabständen
- differenzierte Baugebietsausweisungen
- aktive Schallschutzmaßnahmen
- Orientierung der Außenwohnbereiche
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen)

Nach Prüfung der Wirksamkeit und Durchführbarkeit der vorgenannten genannten Schallschutzmaßnahmen wurde für den Bebauungsplan folgendes Schallschutzkonzept erarbeitet.

1. Einhaltung von Mindestabständen durch Gliederung des Sondergebiets: Das Sondergebiet wird gegliedert. Die geplanten Märkte mit ihren Anlieferungen werden im Norden des Sondergebiets und die im Sondergebiet zulässige und gewünschte Wohnbebauung im Süden des Sondergebiets, in ausreichender Entfernung zur Kreisstraße, angeordnet. Damit findet eine schalltechnische Optimierung statt. Zudem besteht für die geplante Wohnnutzung zusätzlich die Möglichkeit, Außenwohnbereiche und Schlafräume auf die lärmabgewandten Südseiten zu orientieren. Die Fläche für Stellplätze wird innenliegend, zwischen den geplanten Märkten und nördlich der zulässigen Wohnnutzung, festgesetzt. Laut Lärmgutachten können so vertretbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

   Ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Kreisstraße ist somit nicht notwendig und würde auch nicht der städtebauliche Entwicklung des Plangebiets und der von der Gemeinde Heddesheim gewünschten baulichen Ausgestaltung der städtebaulichen Eingangssituation entsprechen.

2. Differenzierte Baugebietsausweisungen: Die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde ein Sondergebiet und ein neues Wohngebiet auszuweisen, lässt sich nicht durch andere Gebietsausweisungen nach BauNVO erreichen. Die Ausweisung eines weniger störempfindlichen Misch- oder Gewerbegebietes in Zuordnung zur Kreisstraße K 4236 ist somit keine sinnvolle städtebauliche Lösung. Allerdings wird, durch die Ausweisung eines gegliederten Sondergebiets im Nahbereich der Kreisstraße K 4236, der gewünschte Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung erreicht. Die Nutzungen im Sondergebiet können hinsichtlich des Störgrads einem Mischgebiet gleichgesetzt werden.

   An dem geplanten WA 6 soll ebenfalls festgehalten werden. Es ist städtebauliches Ziel, neben den geplanten Märkten, den Auftakt des neuen Wohngebiets auch mit wahrnehmbaren Wohngebäuden und nicht mit gewerblichen Baustrukturen zu definieren. Auch aufgrund der Erschließungssituation des Grundstücks im Eingangsbereich zum neuen Baugebiet (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) kann eine Mischnutzung, die auf ausreichend ebenerdigen Parkmöglichkeiten angewiesen ist, nicht empfohlen werden. Auch wenn hier lediglich die Werte eines Mischgebiets eingehalten sind, in dem aber üblicherweise eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist, soll es bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets verbleiben. Für dieses Grundstück besteht die Möglichkeit, durch passive Schallschutzmaßnahmen, durch die Orientierung der Außenwohnbereich nach Süden, auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zum Grünzug hin, durch die Hochbauplanung z.B. mit Laubengangerschließung im Norden, ruhige Wohnverhältnisse zu schaffen. Die Festsetzung eines Mischgebiets – nur aus Gründen des Schallschutzes – braucht deshalb nicht in Erwägung gezogen werden.

3. Aktive Schallschutzmaßnahmen: Bereits zum Baugebiet Mitten im Feld I wurden umfangreiche Untersuchungen zur Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Die schalltechnische Wirksamkeit einer aus Sicht der Gemeinde Heddesheim noch städtebaulich vertretbaren Lärmschutzwand bzw. eines vertretbaren Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 2,50 m beschränkt sich – wie bei der damaligen Untersuchung nachgewiesen - insbesondere im Bereich der Kopfzone des Bebauungsplans, im Wesentlichen auf das Erdgeschoss. Dort befinden sich aber gemäß der Planzeichnung Märkte für die Nahversorgung und deren Stellplätze, die einen aktiven Schallschutz in der Erdgeschosszone nicht benötigen. In den oberen

Geschossen würden auch unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, mit der Folge, dass passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich werden würden. Allerdings wurde durch die Gliederung des Sondergebiets dafür Sorge getragen, dass die im Sondergebiet zulässigen Wohnungen von der Kreisstraße deutlich abgerückt sind, und dort laut Lärmgutachten die Werte eines Mischgebiets eingehalten werden können. Höhere aktive Schallschutzmaßnahmen würden der durch die Gemeinde Heddesheim gewünschten städtebaulichen Ausprägung der Eingangssituation widersprechen.
Aufgrund des Ergebnisses der Diskussion aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße wird ein Schallschutz in Form der Gliederung des Sondergebiets festgesetzt. Durch das Abrücken der geplanten Wohnnutzung von der Kreisstraße sind an dieser Bebauung keine gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Somit ist keine zwingende Grundrissorientierung für dieses Gebäude erforderlich.

4. Orientierung der Außenwohnbereiche: Im WA 6 und im SO sind insbesondere die Nordfassaden der Gebäude belastet. Für die im WA 6 und im SO liegenden Gebäude ist deshalb sicher zu stellen, dass offene Außenwohnbereiche lediglich auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden können.

5. Passive Schallschutzmaßnahmen: Aufgrund der im Lärmgutachten ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Teile des Plangebiets ist es erforderlich, passive Schallschutzfestsetzungen zu treffen.

Für das Schallschutzkonzept im Bebauungsplan ergeben sich somit folgende zwei Schutzziele:
- Schutzziel 1: Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) auf den Außenwohnbereichen, wie z.B. Terrassen und Balkone, der künftigen Wohnnutzungen
- Schutzziel 2: Einhaltung des zulässigen Innenpegels in den Aufenthaltsräumen insbesondere der Wohnungen

Die Einhaltung dieser Schutzziele führt zu folgenden im Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen:

Schutz von Außenwohnbereichen: Ausschluss von offenen Außenwohnbereichen von Wohnungen, wie zum Beispiel Terrassen und Balkonen an den kritisch belasteten Nordfassaden im WA 6 und SO (SM1), siehe Ziffer 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Lärmpegelbereiche: Formulierung von Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Türen und Fenster) von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereichen III und IV, siehe Ziffer 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Lüftungseinrichtungen: Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder vergleichbaren Einrichtungen für in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen bei Lärmpegel von über 45 dB(A), siehe Ziffer 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Allgemein ist auszuführen, dass die Festsetzungen zum Lärmschutz mit freier Schallausbreitung berechnet wurden. Es ist

davon auszugehen, dass sich mit Auffüllung des Baugebiets - insbesondere in der Kopfzone (Sondergebiet und WA 6) für die restlichen Wohngebiete bereits eine Lärmabschirmung ergeben wird.

9.4. Auswirkungen der Planung auf bestehende Nutzungen

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Planung auf die bestehende benachbarte Umgebung ermittelt. Der Gutachter kommt in Ziffer 8.0 zum folgendem Ergebnis:

„Unter Nummer 7.1 dieses Berichts wird nachgewiesen, dass die geplante Nutzung des Sondergebietes in der Nachbarschaft des Plangebietes zu keiner Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes der TALärm führt. Es wirken damit aus schalltechnischer, immissionsschutzrechtlicher Sicht keine schädlichen Geräusche auf die bestehende oder zulässige Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes „Mitten im Feld II“ der Gemeinde Heddesheim ein.

Durch die Erschließung des Plangebietes „Mitten im Feld II“ der Gemeinde Heddesheim erhöht sich zum Teil das Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Verkehrswegen.

- *Muckensturmer Straße, DTV-Erhöhung 310 Kfz, Pegelerhöhung ca. 0,3 dB(A)*
- *Albert-Lorzig-Straße, DTV-Erhöhung 190 Kfz, Pegelerhöhung ca. 0,6 dB(A)*
- *Ringstraße östlich Kreisverkehrsanlage, DTV-Erhöhung 940 Kfz, Pegelerhöhung ca. 0,7 dB(A)*
- *Ringstraße westlich Kreisverkehrsanlage, DTV-Erhöhung 1.100 Kfz, Pegelerhöhung ca. 0,6 dB(A)*
- *Zufahrt von der Kreisverkehrsanlage nach Süden, DTV-Erhöhung 2020 Kfz, Pegelerhöhung ca. 5,7 dB(A).*

Den obigen Zahlenwerten und der Darstellung der Differenzen zwischen dem Verkehrsaufkommen 2030 mit Plangebiet „Mitten im Feld II“ minus ohne „Mitten im Feld II“ in der Anlage 9 zu diesem Bericht kann entnommen werden, dass die zusätzliche Verkehrserzeugung durch das Plangebiet „Mitten im Feld II“ der Gemeinde Heddesheim zu keiner wesentlichen Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche führt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Zufahrt in das Plangebiet von der Kreisverkehrsanlage nach Süden wird von dem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen auf der Ringstraße überschattet.

Im Anschlussbereich der Straße Mitten im Feld liegt eine Pegelerhöhung von über 4 dB vor, was aufgrund der fehlenden Straße im Istzustand verständlich ist. In diesem Bereich werden auch nach der Realisierung des Plangebietes „Mitten im Feld II“ der Gemeinde Heddesheim die geltenden SOW der DIN 18005 bezüglich des Verkehrslärms unterschritten.

Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass von der Erschließung und Nutzung des Plangebietes „Mitten im Feld II“ der Gemeinde Heddesheim keine immissionsrechtlich unzulässigen Geräusche auf die bestehende Nachbarschaft einwirken....“

Weitere Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

10. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

10.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen.

Zum Baugrund wird auf den Umwelttechnischen Bericht vom 25.06.2018 und den Geo- und Abfalltechnischen Bericht verwiesen, der im Dezember 2017 vom Büro WPW Geoconsult Südwest im Auftrag der Gemeinde erstellt wurde. Nachfolgende Ausführungen sind dem letzt genannten Bericht entnommen:

Ziffer 4.3 Grundwasser

„Zum Zeitpunkt der Erkundung befindet sich der Grundwasserspiegel sowie oben erwähnt tiefer als 5 m u. GOK. Bei diesem Wasserstand spielt Grundwasser keine Rolle.
Bei höheren Wasserständen bis etwa auf das Niveau der Aushubsohle kann die Grube mit einer offenen Wasserhaltung trocken gelegt werden (Drainagegräben oder Pumpsümpfe). Der Grundwasserstand ist stets in einer Tiefe von min. 0,5 m unterhalb der Aushubsohle zu halten.
Der Ansatz des o.a. bauzeitlichen Wasserstandes bedingt, dass das Grundwasser deutlich höher als die oben erwähnte tiefste Sohllage ansteigen kann. Dann ist die angegebene Vorgehensweise nicht mehr umzusetzen. Es müssten Spüllanzen zum Einsatz kommen. Grundwassersmaßnahmen sind genehmigungspflichtig.
Für die Bemessung einer Grundwasserhaltung (Sand und Kies) kann für Vorabmessungen von Durchlässigkeitsbeiwerten (kf) zwischen 5 x 10-5 m/s und 5 x 10-4 m/s ausgegangen werden.
Für eine Grube mit Abmessungen von 10 m x 2 m und einem Absenk- ziel von 1 m ist nach überschlägiger Berechnung mit einer Förderrate von max. 15 m^3/h verbunden.“

Ziffer 5 Angaben zur Versickerungsanlagen

„Der oberflächennah anstehende Boden ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit (kf < 10-6 m/s) zu gezielten Versicherung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht geeignet.
Die Durchlässigkeit des anstehenden Sandes und Kieses kann noch durch einen Geländeversuch überprüft werden (z.B. mit Hilfe der Baggerschürfe). Je nach Durchlässigkeit desselben können zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser kombinier- te Mulden/Rigolen-System oder Versickerungsschachte empfohlen. Die Dimensionierung der Anlage hat gemäß den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 zu erfolgen.
Nach Abtrag des Mutterbodens ist bis zur Sandschicht mit geringdurchlässigen Ton oder Schluff zu rechnen. Diese sind bei Bau der Rigole oder Schächte auszutauschen und durch versickerungsfähigen Boden zu ersetzen. Die Mächtigkeit der bindigen Bö- den ist von der Lage der Versicherungsanlage abhängig und variiert zwischen 1,3 m und 3,3 m u. GOK. Die exakte Tiefe, bis zu der letztendlich der Boden abzutragen ist, lässt sich im Vorfeld durch die besagten Baggerschürfen ermitteln.“

Ziffer 7.2 Bodenmaterialien

„Im chemischen Labor wurden an den Mischproben Deklarationsanalysen nach den Richtlinien der LAGA2, dokumentiert in der VwV3 und gemäß DepV4 durchgeführt. In der Tabelle in der Anlage 5 sind die entnommenen Einzel- und Mischproben sowie der analysierte chemische Parameterumfang im Einzelnen aufgelistet.

Die durch alle Mischproben charakterisierten Bodenmaterialien sind der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen und können aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt wiederverwertet werden. Aber aus geotechnischer Sicht sind die durch MP 1 und MP 3 charakterisierten oberflächennah anstehenden bindigen Böden für Wiederverwertung nicht geeignet.“

Die Ergebnisse des Berichts sind insbesondere bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Aufgrund der ermittelten Ergebnisse im umwelttechnischen Bericht geht von den untersuchten Bodenmaterialen keine Gefährdung durch PFT (Perfluorierten Tensiden) aus.

Die vorliegenden Gutachten geben für den privaten Wohnungsbau Hinweise. Sie ersetzten nicht die Notwendigkeit der Eigentümer, zur Beurteilung des Baugrunds in Bezug auf Gründung und Versickerung, Fachplaner und Sachverständige hinzuzuziehen. Siehe Hinweise Ziffern 4 und 6.

10.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 32 NatSchG betroffen.

10.3. 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.

Die Fläche, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, besitzt laut Umweltbericht eine gewisse Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum für die direkt angrenzende Wohnbebauung. Für das Siedlungsklima von Heddesheim insgesamt spielt die Planungsgebietsfläche jedoch eine geringe Rolle und ist kaum empfindlich gegenüber einer Bebauung. Die geplanten Grünflächen, die das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung durchziehen, sollen zukünftig für eine natürliche Durchlüftung des neuen Wohngebiets und der angrenzenden Wohngebiete sorgen.

Der Gebäudesektor ist für die Verringerung klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung bis 2020 die Energieproduktivität um 20% zu steigern und die CO2-Emissionen um mind. 20% gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird.

Das vorliegende Planungskonzept wurde insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der solaren Energienutzung entwickelt.

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

Jedoch sind durch Ziff. 1.4 der örtlichen Bauvorschriften technische Anlagen zur Solarenergienutzung, wie beispielsweise zur Brauchwassererwärmung bzw. Heizungsunterstützung (Solarthermie) oder Fotovoltaikanlagen explizit auf den Dachflächen zulässig. 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 Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

10.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Im Rahmen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfohlen, die als Textfestsetzung in die Planung einfließen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen, die im Umweltbericht vertiefend beschrieben und in die Textfestsetzungen Ziffer 8 aufgenommen wurden:

Streuobstwiese östlich des geplanten Regenretentions- bzw. -versickerungsbeckens: Zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist auf der festgesetzten Maßnahmenfläche östlich des geplanten Regenretentions- bzw. -versickerungsbeckens, zum Teilausgleich der Eingriffe, eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür sind 10 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Obstarten und Pflanzqualität werden dabei vorgeschrieben. Die Fläche unter den Bäumen ist mit gebietsheimischem Saatgut magerer Glatthaferwiesen anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten: Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen. Für Stellplätze und Flächen für die Andienung im Sondergebiet sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Böden von Tiefgaragen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Deren Entwässerung ist an die Kanalisation anzuschließen. Mit diesen Vorgaben wird – dort wo zulässig – ein ökologischer Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung erreicht.

Entwässerung: Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Weitere Begründung siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziffer 8.

Regeneinläufe: Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten. Diese Maßnahme dient dem Amphibienschutz.

Vermeidung von Lichtverschmutzung: Zum Schutz der Insekten sind als Außenbeleuchtung ausschließlich LED mit insektendichten Lampengehäusen zu verwenden. Die Leuchtkegel sind gezielt auf die auszuleuchtenden Nutzflächen auszurichten und Streulicht durch geeignete Abdeckungen zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche: Zum Schutz von Bruten der Feldlerche dürfen die Erschließungsmaßnahmen nur in der Zeit nach der Getreideernte, frühestens ab September bis Ende Februar begonnen werden. Es sei denn es wird Besatzfreiheit festgestellt. Brachflächen und Ackerbrachestadien bzw. Rohbodenstadien sind bei aufkommender Vegetation ggf. regelmäßig zur Vermeidung der Ansiedlung von Brutvögeln umzupflügen. Diese Zeitvorgabe wurde bereits bei Aus-

führung der archäologischen Grabungen berücksichtigt. Mit den Grabungen wurde außerhalb des oben genannten Zeitfensters begonnen. In der Folge standen dort keine Brutmöglichkeiten mehr für die Feldlerche zur Verfügung.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Zum Schutz des Grundwassers sind Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagwasser gelangen können, nicht zulässig.

10.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Folgende Vorgaben für Pflanzungen werden aus gestalterischer Sicht, zur Sicherung der gewünschten Durchgrünung, für die Anrechnung von Eingriffen in Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der Festsetzungen für das Gebiet Mitten im Feld I als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird unterschieden zwischen den Pflanzpflichten auf öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsgrün und den Pflanzpflichten auf privaten Baugrundstücken. Die Pflanzpflichten auf den öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsgrünflächen werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsflächen und Grünflächen umgesetzt. Die Pflanzpflichten auf den privaten Baugrundstücken sind im Zuge bzw. nach Abschluss der privaten Bauvorhaben umzusetzen. In den Festsetzungen sind zudem Pflanzarten sowie Qualitäts- und Größenvorgaben enthalten, damit eine Anrechnung im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen kann.

Pflanzpflichten auf öffentlichen Grünflächen / Verkehrsgrün

Straßenbäume: Zur Gliederung des Straßenraums und zur optischen Fortführung der Grünzüge sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 32 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Ausnahmsweise sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten, der in der Artenliste (Anlage) genannten Arten zulässig. Die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, hier: Park- und Spielplatzflächen
Mindestens 20 % der als Parkanlage / Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölzarten gemäß der Artenliste (Anlage), deren Früchte ungiftig sind.

Zudem ist auf den Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, ein hochstämmiger heimischer Laubbaum je 150 m^2 Grünfläche zu pflanzen. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang des im Osten verlaufenden Fuß- und Radwegs sind darauf anzurechnen, die Standorte könne je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, hier: Baumreihe im Osten
Diese Baumreihe wird zur Vervollständigung des Alleecharakters des zwischen den Baugebieten liegenden Hauptrad- und -fußwegs vorgesehen. Entlang des östlichen Baugebietsrands ist eine Baumreihe aus mind. 25 hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Die etwa 3 m breite Fläche unter den Bäumen ist mit gebietsheimischem Saatgut magerer Glatthaferwiesen anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Baumreihe im Norden: Diese Baumreihe dient der einheitlichen Fortsetzung der bestehenden Baumreihe im Gebiet Mitten im Feld I und der Randeingrünung des Plangebiets. Innerhalb der im Norden des Plangebiets festgesetzten Verkehrsgrünfläche entlang der K 4236 ist eine Baumreihe aus mind. 11 hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Die Verkehrsgrünfläche unter den Bäumen ist mit gebietsheimischem Saatgut magerer Glatthaferwiesen anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Pflanzpflichten auf privaten Grundstücksflächen
Im Sondergebiet (SO) ist zur Durchgrünung des Gebiets und zur gestalterischen Einbindung der Stellplätze je angefangene 400 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Baumpflanzungen auf den Stellplätzen werden darauf angerechnet.

In den Sondergebieten ist je zwanzig Stellplätze privater mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m^2 private Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen.

Eingrünung nach Westen: Zur Eingrünung nach Westen entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen (Pflanzabstand max. 1,5 m zwischen den Sträuchern) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen.

Begrünung von Tiefgaragen: Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.

Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet: Im Sondergebiet sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen die Dachflächen von eingeschossigen Gebäudeteilen extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Außenwohnbereiche genutzt werden.

10.6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ wurde von der Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung BIOPLAN, Heidelberg, ein Umweltbericht erstellt. Auf die Inhalte wird verwiesen. Die folgende Allgemein verständliche Zusammenfassung ist dem Umweltbericht Ziffer 1.11 entnommen.

Planung:	Die Gemeinde Heddesheim beabsichtigt die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts des am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Wohnbaugebiets. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der vorliegende Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ erarbeitet.
Bestandsbewertung:	Die Schutzgüter sind im Planungsgebiet überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Einzig dem Schutzgut Boden kommt aufgrund der hohen Fruchtbarkeit, guten Wasserspeicherfähigkeit und hohen bis sehr hohen Filter- und Pufferfähigkeiten der vorhandenen Lehmböden eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu.
Auswirkungen:	Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die geplante Bebauung werden fast ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Mittelwertige Biotope wie grasreiche Ruderalflächen gehen nur kleinflächig verloren.
Artenschutz	Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen (Lerchenfenster, Nisthilfen Haussperling) nicht ausgelöst.
Schutzgut Landschaftsbild	Aufgrund einer entsprechend gestalteten Ein- und Durchgrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Fläche/ Boden:	Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-)versiegelter Flächen auf ca. 67 % des Geltungsbereichs 1. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 4,96 ha.
Schutzgut Wasser:	Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird einer begrünten Retentions-/Versickerungsmulde zugeführt. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.
Schutzgut Luft	Gemäß dem Verkehrsgutachten sind bis zum Prognosajahr 2030 weitere Verkehrszunahmen im Bereich der bebauten Ortslage von Heddesheim zu erwarten und damit eine entsprechende Zunahme von Luftschadstoffen.
Schutzgut Klima	Die Planungsgebietsfläche besitzt eine gewisse Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum für die direkt angrenzende Wohnbebauung. Durch die Überbauung von Freiflächen kann es am Ortsrand zu Verringerung der Durchlüftung kommen. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Heddesheim zu erwarten.
Schutzgut Mensch	Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält Regelungen zum passiven Lärmschutz.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Zur Klärung des archäologischen Sachverhaltes wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) eine Prospektion durchgeführt, um das weitere Vorgehen festlegen zu können.

	Im allen neun Baggerschnitten wurden archäologische Befunde und Funde dokumentiert, die eine Besiedlung des Areals in der Bronzezeit (Ende 3. Jahrtausend – 8. Jahrhundert v. Chr.), der Eisenzeit (8. – 4. Jahrhundert v. Chr.), der Römerzeit (2. – 3. Jahrhundert n. Chr.) und der frühalemannischen Zeit (3. – 4. Jahrhundert n. Chr.) nachweisen.
	Derzeit finden Rettungsgrabungen statt, um eine undokumentierte Zerstörung im Rahmen der geplanten Bauarbeiten zu vermeiden.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**:**	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriffs-Ausgleich	Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind v. a. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Als Hauptkompensationsmaßnahmen werden extern bisherige Ackerflächen in Wiesen, Streuobstwiesen und Blühflächen umgewandelt und heimische Laubbäume gepflanzt.
Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten:	Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist Teil eines dreiteiligen, auf einander abgestimmten Bebauungskonzepts. Aufgrund der vorhandenen Planungsvorgaben, hinsichtlich Erschließung und Grünordnung, wurden keine, sich in ihrer Umweltauswirkungen wesentlich unterscheidenden, Varianten geprüft.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:	Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor (z. B. Luftschadstoffe); eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.

11. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ wurde vom Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels, eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt und mit einem Bericht im Oktober 2017/Dezember 2018 abgeschlossen. Vertiefend untersucht wurden die Artengruppen/Arten: Vögel, Reptilien und Feldhamster. Die Ergebnisse können dem Umweltbericht und der artenschutzfachlichen Prüfung entnommen werden. In der Zusammenfassung Ziffer 7 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: (entnommen aus Ziffer 7 der artenschutzfachliche Prüfung):

> *„Im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung des Plangebietes sowie dessen Umfeld wurden zwei planungsrelevante Brutvogelarten, die Feldlerche und der Haussperling, nachgewiesen für die eine Betroffenheit durch das Vorhaben anzunehmen ist.*
> *Für diese Arten werden Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Bei Umsetzung der Maßnahmen können wirksam die Verbotstatbestände der Naturschutzgesetzgebung vermieden werden. „*

Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche und den Haussperling und das Monitoring werden im Umweltbericht und im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche und zur Vermeidung von Lichtemissionen sind als Festsetzung aufgenommen, siehe Ziffer 10.4 der Begründung und Ziffern 8.5 und 8.6 der Festsetzungen.

Die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Vermeidung des Verlustes der Nahrungsverfügbarkeit für den Haussperling, insbesondere von Insekten, ist ebenfalls in die Festsetzungen aufgenommen, siehe Ziffer 10.5 der Begründung und Ziffer 10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) Lerchenfenster und Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling mit Monitoring werden außerhalb des Geltungsbereiches auf verfügbaren Grundstücken durchgeführt und dem Baugebiet zugeordnet, siehe Ziffer 7.12 der Begründung und Ziffer 12.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

12. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens (Umlegungsverfahren).

13. VERTRÄGE / KOSTEN

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist gem. § 11 BauGB ein Erschließungsträger eingebunden, der von der Gemeinde verpflichtet wird, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Zur Durchführung der Maßnahme sind verschiedene Verträge zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und Eigentümer zu schließen. Durch die Kostenübernahmevereinbarung zwischen Erschließungsträger und Eigentümer wird gesichert, dass die Erschließungskosten von den Eigentümern übernommen werden.

14. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	**81.764 m²**	**100 %**
davon:		
Wohnbauflächen	ca. 46.590 m²	ca. 57 %
Sonderbaufläche	ca. 10.035 m²	ca. 12 %
Straßenflächen mit Verkehrsgrün	ca. 18.810 m²	ca. 23 %
Grünflächen (Parkanlagen/Spielplatz, Retensionsfläche)	ca. 6.329 m²	ca. 8 %

Im Planungsgebiet werden insgesamt ca. 180 -200 neue Wohneinheiten entstehen, die sich auf die verschiedenen Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) entsprechend aufteilen.