

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN.....	3
3. PLANGEBIET.....	5
3.1. Topographie, Vegetationsbestand	5
3.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild	5
3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung.....	5
3.4. Infrastrukturelle Ausstattung.....	5
3.5. ÖPNV.....	5
3.6. Eigentumsverhältnisse.....	5
3.7. Umweltzustand.....	6
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	6
4.2. Schutzgebiete.....	7
4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	7
4.4. Denkmalschutz (DSchG).....	7
4.5. Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.6. Verbindliche Bauleitplanung.....	10
5. EINZELHANDELSKONZEPT DER GEMEINDE HEDDESHEIM MIT AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ENTWICKLUNG EINES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS IN DER GEMEINDE HEDDESHEIM, BAUGEBIET „MITTEN IM FELD“.....	10
5.1. Einzelhandelskonzept.....	10
5.2. Auswirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in der Gemeinde Heddesheim, Baugebiet „Mitten im Feld“ vom September 2019.....	14
6. PLANUNGSKONZEPT	19
6.1. Städtebauliches Konzept	19
6.2. Verkehrskonzept und Verkehrsuntersuchung.....	19
6.3. Ver- und Entsorgungskonzept.....	20
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	21
7.1. Art der Nutzung	21
7.2. Maß der Nutzung.....	22
7.3. Bauweise	23
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche	23
7.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	23
7.6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	23
7.7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	24
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
9. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	24
9.1. Allgemeines.....	24
9.2. Ergebnis Schalltechnische Untersuchung.....	25
9.3. Schallschutzkonzept.....	26
10. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	28
10.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	28
10.2. Biotope (Naturschutzgesetz)	29
10.3. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	29
10.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

10.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	30
10.6. Umweltbericht.....	31
11. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	32
12. BODENORDNUNG	32
13. VERTRÄGE / KOSTEN	32
14. STATISTIK	32

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Der zur Änderung anstehende Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ trat am 14.06.2019 in Kraft. Zwischenzeitlich sind die Erschließungsmaßnahmen für das Gebiet weitgehend fertig gestellt.

Für den Bereich Sondergebiet, im Norden des Plangebiets, wurde im Zuge der Umlegung ein großes Grundstück gebildet, da die Nutzungs- und Hochbauentwicklung mit dem gewünschten Nutzungsmix aus Nahversorgung und Wohnen aus einer Hand durch Investoren erfolgen soll.

Zwischenzeitlich liegt der Gemeinde eine konkrete Planung vor, die dem Gemeinderat bereits vorgestellt wurde und deren Realisierung auf dem Grundstück im Sondergebiet beabsichtigt ist.

Die ursprüngliche Konzeption mit zwei Gebäuden für die Märkte mit Hauptzufahrt vom Kreisverkehr und einem Gebäudekomplex entlang der Odenwaldstraße, in dem auch Wohnen zulässig ist, wird im Grunde beibehalten.

Verändert werden die Ausrichtung und Stellung des geplanten Gebäudes für den Lebensmittelmarkt, die Anordnung der Stellplätze und der Andienung der Märkte, sowie die bauliche Höhenentwicklung entlang der Odenwaldstraße. Zudem ist neben dem bisher vorgesehenen Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt ein Getränkemarkt und weitere kleinteilige nahversorgungsrelevante Nutzungen vorgesehen, die die Sortimente im Sondergebiet als Nahversorgungsstandort vervollständigen und damit zur Sicherung der Grundversorgung beitragen. In der Folge kann von einem Nahversorgungszentrum gesprochen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten und städtebaulich gewünschten Konzeption ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Auch weil für die Planänderungen - unter Berücksichtigung der geplanten Ausweisung eines Nahversorgungszentrums mit dem ergänzten Sortiment Getränke - die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde Heddesheim sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne erneut in den Blick zu nehmen sind. Auch die bisher enthaltenen Ausführungen zum Lärm sind zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Mit der Änderungen ergeben sich geringfügige Anpassungen des Grundstückszuschnitts und damit der öffentlichen Verkehrsgrünflächen.

BEGRÜNDUNG (Satzung)**Stand: 21.12.2020**

Alle Änderungen beziehen sich ausschließlich auf das Sondergebiet. Wegen kleineren Anpassungen umfasst der Geltungsbereich die umgebenden Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen. Das Allgemeine Wohngebiet des Bauungsplans Mitten im Feld II wird die durch Änderung im Sondergebiet nicht tangiert.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Folgende Fachgutachten wurden bereits im Rahmen des Bauungsplanverfahrens „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 Bauungsplan „Mitten im Feld II“, BIOPLAN, 12.04.2019
- Prospektionsbericht, Heddesheim – Am Alten Viernheimer Weg, Landesamt für Denkmalpflege, 20.01.2018

Aufgrund der Intention der Bauungsplanänderung für das Sondergebiet in Richtung Nahversorgungszentrum erfolgten ergänzende Untersuchungen lediglich zu den Themen Verkehr, Auswirkungsanalyse und Lärm, die dem vorliegenden Änderungsverfahren beigelegt sind und die bisherigen Fachgutachten ergänzen.

2. VERFAHREN

Der Bauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

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

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bauungsplans liegt deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².

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

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um Grundstücke handelt, die im Rahmen des bisher dort geltenden Bebauungsplans „Mitten im Feld II“, planungsrechtlich bereits bebaubar wären, sind durch die Planänderung – über die Aktualisierung des Themas Lärm hinaus - keine Umweltbelange betroffen, die über die damalige Prüfung hinausgingen und einer weiteren Prüfung bedürften. Denn die bisher getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen gelten auch mit der Planänderung weiter.

Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Denn im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und planinterne und planexterne Maßnahmen zum Eingriffsausgleich festgesetzt und durchgeführt. Die vorliegende Planung verursacht darüber hinaus auch keine nennenswerten weiteren Eingriffe.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Auch das Thema Artenschutz wurde bereits zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ bearbeitet. Seither wurden das Baufeld freigelegt und die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, so dass keine weitere Untersuchungen oder Einschätzungen zum Artenschutz für erforderlich gehalten werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gem. Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8. (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird) in Verbindung mit 18.6.2 ist zur Änderung des Bebauungsplans (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs) mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG durchzuführen. Allerdings schränkt § 9 Abs. 2 UVPG diese Vorprüfungspflicht für Änderungsvorhaben ein, sofern ein Vorhaben geändert wird, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist. Das ist der Fall, da der Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ im Jahr 2019 im vollständigen Verfahren mit Umweltbericht erstellt wurde und dort auch die Belange der Umweltverträglichkeit geprüft wurden. Danach ist die allgemeine Vorprüfung nur durchzuführen, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird.

Dieser Prüfwert wird allein durch die Änderung nicht überschritten. Die Erhöhung der Verkaufsfläche beträgt lediglich 600 m² (100 m² Drogeriemarkt, 450 m² Getränkemarkt, Lebensmitteldiscounter 50m²), so dass voraussichtlich selbst die Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche mit der Änderung nicht erreicht wird. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG ist demnach nicht erforderlich und das beschleunigte Verfahren ist zulässig.

3. PLANGEBIET

3.1. Topographie, Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Im Ausgangszustand setzte sich das Planungsgebiet fast vollständig aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsmaßnahmen im Gebiet realisiert.

3.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Das zwischenzeitlich erschlossene Grundstück besitzt keine Erholungsnutzung und keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Das Landschaftsbild wird künftig durch die Gebäude und Freiflächen sowie durch die mit Bäumen bepflanzten Verkehrsgrünfläche entlang der Kreisstraße geprägt.

3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich noch keine Gebäude. Das angrenzende Gebiet „Mitten im Feld I“ ist weitgehend bebaut.

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 Nahversorgungsstruktur die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters 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 Badeseesee, 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 Ruf taxi 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 Bodenordnung für das Plangebiet „Mitten im Feld II“ ist durchgeführt. Das Baugrundstück wurde im Rahmen der Umlegung der Gemeinde zugeteilt. Die nun beabsichtigten kleinen Änderungen des Grundstückszuschnitts im Sondergebiet lassen sich durch Veränderungsnachweise umsetzen.

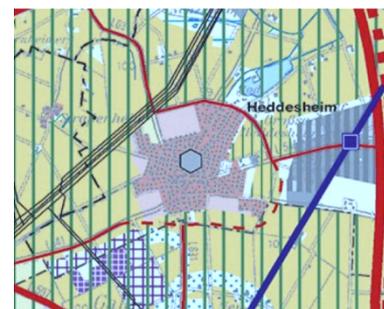
3.7. Umweltzustand

Für Informationen zum Umweltzustand und zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ verwiesen. Dort sind für das gesamte Plangebiet Aussagen enthalten.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Das gesamte Baugebiet Mitten im Feld II und auch der Bereich der vorliegenden Planänderung ist im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als geplante Siedlungsfläche Wohnen enthalten.



Auszug aus dem „einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014“

Zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes und des Getränkemarkts sind folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu beachten. (Zu den Zielen der Landesplanung siehe Ausführungen der Auswirkungenanalyse 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 Beeinträchtigerungsverbot (Z): Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

BEGRÜNDUNG (Satzung)**Stand: 21.12.2020**

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 Lebensmitteldiscounters, des Drogeriemarktes und des Getränkemarkts in dem dafür ausgewiesenen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ im Norden des Plangebiets „Mitten im Feld II“ 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. Hinweis: Die Ausführungen beziehen sich auf das gesamte Gebiet „Mitten im Feld II“ und gelten demzufolge auch für die vorliegende Planänderung.

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

„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. Jahrhundert 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

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

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 sind abgeschlossen.

Nach Abschluss der Grabungen stellte 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 im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als zukünftige Wohnbaufläche mit kurz- bis mittelfristiges Potential dargestellt. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind als bestehende Wohnbauflächen enthalten. Für den geplanten Einzelhandelsstandort im nördlichen Plangebiet stellt der FNP Sonderbaufläche Einzelhandel E05.02 dar.



Danach ist Folgendes geregelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In der Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

Auf die Ausführungen in Ziffer 5 der Begründung wird verwiesen. Dort ist beschrieben, dass die im FNP genannten Anforderungen erfüllt sind.

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). Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.6. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt der verbindliche Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ vor, der nun im Bereich des Sondergebiets geändert wird.

5. EINZELHANDESLKONZEPT DER GEMEINDE HEDDESHEIM MIT AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR ENTWICKLUNG EINES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS IN DER GEMEINDE HEDDESHEIM, BAUGEBIET „MITTEN IM FELD“

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

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

für Markt- und Absatzforschung mbH hat bereits im Jahr 2017 das Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Heddesheim mit Stand 18.10.2017 vorgelegt. Das Einzelhandelskonzept wurde mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt und im Gemeinderat am 15.11.2017 beschlossen.

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
- . Geregelter Entwicklung in Gewerbegebieten: restriktive Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten
- . Sparsamer Umgang mit Flächenressourcen, als Voraussetzung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Industrie, Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft und Natur.

Die Steuerung des Einzelhandels umfasst zwei sich gegenseitig ergänzende Prinzipien:

Sortimentskonzept: Dieses stellt das sortimentsbezogene Leitbild der Gemeindeentwicklungsplanung dar, das als Grundlage für die künftige Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben heranzuziehen ist. Es wird nach zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Die Zuordnung der

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

Sortimente nach Zentrenrelevanz soll sich an der Sortimentsliste im Einheitlicher Regionalplan Rhein- Neckar 2014 ausrichten; begründete Abweichungen sind in Abstimmung mit der Regionalplanung aber möglich (vgl. ERP 2014, Begründung zu Z 1.7.3.3).

Standortkonzept: Dieses formuliert räumliche Prioritäten, um großflächigen Einzelhandel gezielt weiterzuentwickeln und in verschiedene Standortlagen zu lenken. Gemäß ERP 2014 sind zentrale Versorgungsbereiche bei Ansiedlungsvorhaben zu bevorzugen. Auch im Sinne des Baugesetzbuchs gelten zentrale Versorgungsbereiche als besonders schutzwürdige Bereiche.

Einzelhandelsgroßbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (z. B. in Gewerbegebieten) grundsätzlich unzulässig. Einzige Ausnahme bilden Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Nahversorgung (insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) dienen, an städtebaulich integrierten und in einem Einzelhandelskonzept als „zentraler Versorgungsbereich“ begründeten und abgegrenzten Standort realisiert werden und deren Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben nachgewiesen wird (vgl. ERP 2014, Begründung zu Z 1.7.3.1).“

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

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

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

GMA- Empfehlung 2017

Die Vorschläge für das Standortkonzept im Einzelhandelskonzept vom 18.10.2017 lauten:

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

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 m² 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 „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ festgesetzt. Darin zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer gesamten Verkaufsfläche von max. 1.250 m², ein Drogeriemarkt mit einer gesamten Verkaufsfläche von max. 800 m², ein Getränkemarkt mit einer gesamten Verkaufsfläche von max. 450 m² sowie kleinteilige nahversorgungsrelevante Nutzungen und Wohnen.

5.2. Auswirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in der Gemeinde Heddesheim, Baugebiet „Mitten im Feld“ vom September 2019

Im Oktober 2018 erteilte die Gemeinde Heddesheim der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarkts am Standort Mitten im Feld. Das Einzelhandelsvorhaben ist als Angebotsergänzung für das dortige Neubaugebiet vorgesehen. Hierzu legte die GMA im Oktober 2020 eine Auswirkungsanalyse vor.

Die dortige Planung hat sich nunmehr geändert, sodass die Auswirkungsanalyse zu überarbeiten ist. So sollen am Vorhabenstandort nun noch ein Getränkemarkt und weitere kleinteilige nahversorgungsrelevante Nutzungen etabliert werden, sodass dort von einem Nahversorgungszentrum zu sprechen ist. Insgesamt umfasst die zu erwartende Gesamtverkaufsfläche ca. 2.500 m². Damit liegt das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Dementsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ist am Nordrand des Siedlungsgebiets, an der Zufahrtsstraße zum Neubaugebiet „Mitten im Feld“ die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geplant. Aus raumordnerischen Gründen – Heddesheim erfüllt laut Regionalplan keine Versorgungsfunktionen über das eigene Gemeindegebiet hinaus – und aufgrund der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Heddesheim sind am Vorhabenstandort die Einzelhandelsansiedlungen auf nahversorgungsrelevante Anbieter zu beschränken und in ihren Verkaufsflächengrößen zu begrenzen. Die aktuelle Planung umfasst als wesentliche Bausteine einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.250 m² VK, einen Drogeriemarkt mit max. 800 m² VK und einen Getränkemarkt mit max. 450 m² VK. Bezüglich des Lebensmitteldiscounters wird von Seiten der Gemeinde eine Verlagerung eines bestehenden Discounters aus Heddesheim (Lidl oder Penny) gewünscht. Außer Einzelhandel sollen am Vorhabenstandort ergänzend noch kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen entstehen. Insgesamt beläuft

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

sich im geplanten Nahversorgungszentrum die zu erwartende Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf ca. 2.500 m².

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Zielen ist 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 Umsiedlung eines bestehendes Discounters bzw. Ziffer 3.5 Raumordnerische Beurteilung bei Neuansiedlung eines zusätzlichen 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 Lebensmittelmarkts und eine Neuansiedlung eines Drogerie- und eines Getränkemarkts geplant. Besondere Zielsetzung des Vorhabens ist die Etablierung eines Nahversorgungszentrums für den Norden der Gemeinde, wo derzeit ein großes Wohngebiet neu entsteht. In Heddesheim gibt es derzeit einen Supermarkt in der Ortsmitte sowie zwei Discounter und einen Getränkemarkt im Gewerbegebiet Ost, ein weiterer Getränkeabholmarkt wurde kürzlich geschlossen. Ein moderner Drogeriemarkt sowie wohngebietsnahe Discounter und Getränkemarkte fehlen dagegen. Für eine adäquate Grundversorgung der mittlerweile rund 11.800 Einwohner zählenden Gemeinde (mit perspektivisch steigender Bevölkerungszahl) erscheint das Vorhaben dringend geboten.

Sowohl hinsichtlich ihrer Sortimente (Kernsortimente Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren, Umsatzanteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten rund 90 %) als auch hinsichtlich ihrer projektierten Größen (Discounter mit max. 1.250 m² VK, Getränkemarkt mit max. 450 m² VK, Drogeriemarkt mit max. 800 m² VK) sind die geplanten Märkte nicht als regional bedeutende Anbieter anzusehen, die wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung erwarten lassen.“

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 Einwohnereinkommen 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.

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

Beeinträchtungsverbot (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. 1.250 m² VK – hierzu soll ein bestehender Markt aus dem Gewerbegebiet verlagert werden – sowie einen Getränke- und einen Drogeriemarkt jeweils unterhalb der Großflächigkeit (Getränkemarkt max. 450 m² VK, Drogeriemarkt max. 800 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. 3 - 4 % 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 Nahversorgungseinrichtungen in Heddesheim zu verringern und die wohnortnahe Versorgung im Norden deutlich zu verbessern.

in den umliegenden zentralen Orten wird das Vorhaben keine Gefährdungen von örtlichen Betrieben, die für die Nahversorgung wesentlich sind, auslösen, weil sich die Auswirkungen im Umland auf eine Vielzahl von leistungsstarken Anbietern verteilen und nur im geringen Maß Kaufkraftumlenkungen aus anderen Orten nach Heddesheim induziert werden. Die Lebensmittel- und Drogeriemärkte größtenteils außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind, können wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen und auf städtebaulich besonders geschützte Bereiche 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 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 die (an sich kleinflächigen) Drogerie- und Getränkemarkte noch die drei 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 Drogeriemarkt) 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. 1.250 m² VK, Drogeriemarkt und Getränkemarkt jeweils 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 sowie eines Getränkemarkts und eines Drogeriemarktes) erheblich größere Umverteilungswirkungen in Heddesheim hinterlassen wird als die Variante A (Verlagerung eines bestehenden Discounters). 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 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, eines Getränkemarkts und eines Drogeriemarkts in einem neuen Nahversorgungszentrum am Standort im Mitten im Feld stellt im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Wohngebiete eine gute Gelegenheit

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

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 Lebensmittel- und Getränkemärkte im Gebiet der Gemeinde Heddesheim sehr ungleich verteilt. So befinden sich die beiden bestehenden Discounter und auch der einzig verbliebene Getränkemarkt im Gewerbegebiet im Osten des Kernorts. Das Vorhaben ermöglicht hierzu einen Ausgleich des örtlichen Versorgungsgefüges und eine Optimierung der Nahversorgungsstruktur. Zugleich erscheint das Vorhaben, das einzelhandelsseitig einen Discounter mit max. 1.250 m² VK, einen Getränkemarkt mit max. 450 m² VK sowie einen Drogeriemarkt mit max. 800 m² VK umfasst, maßvoll und den örtlichen Strukturen angepasst.

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 Getränkemarkts und eines Drogeriemarkts gerechtfertigt, der eigentlich in der Ortsmitte gewünscht sind, dort aber 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 überörtliches 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 auslösen. 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.

Zum Schutz der Ortsmitte sollten am Vorhabenstandort Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ausgenommen nahversorgungsrelevante Sortimente) grundsätzlich ausgeschlossen werden.“

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich der Planänderung, in direkter Nähe zur Gebietseinfahrt am Kreisverkehr, war schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“ das Sondergebiet „Versorgung und Wohnen“ angeordnet. 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. An dieser grundsätzlichen Konzeption ändert sich nichts. Es sollen mit der vorliegenden Planung lediglich ergänzende Sortimente zugelassen werden, die in der Summe zum Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ führen.

6.2. Verkehrskonzept und Verkehrsuntersuchung

Auch die Verkehrskonzeption bleibt durch die Planänderung im Bereich des Sondergebiets unberührt. Insbesondere wird die Hauptzufahrt zum Sondergebiet an der bisher schon geplanten Stelle direkt vom Kreisverkehr kommend, in das Sondergebiet abgezweigt. Damit wird der Hauptverkehr außerhalb des Wohngebiets abgewickelt.

Lediglich ein Teil des im Westen dort bisher festgesetzten Wirtschaftswegs am Rande des Plangebiets (Flst.-Nr. 8591) entfällt. Die Fläche wird im Sondergebiet benötigt, so dass dieser Teil dem Sondergebiet zugeschlagen wird. Zur Erschließung des Sondergebiets muss auch die öffentliche Verkehrsfläche über den bisherigen Wirtschaftsweg (Grasweg) hinweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist über die L 631 gesichert. Schon bisher war geplant, diesen landwirtschaftlichen Randweg zukünftig dem potentiellen Baugebiet Mitten im Feld III zuzuschlagen.

Am Ende der Odenwaldstraße wird es deshalb zunächst einen provisorischen Ausbau geben, der mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung dargestellt ist. Somit können dort am bisherigen Ende der Odenwaldstraße – bis zum Zeitpunkt der Fortführung in das Gebiet Mitten im Feld III - Müllfahrzeuge wenden und die Ausfahrt vom Nahversorgungszentrum ermöglicht werden. Dieser Teil der Verkehrsfläche kann zu einem späteren Zeitpunkt mit Fortsetzung der Planung für Mitten im Feld III eine Umgestaltung erfahren.

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

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgte eine Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung, ebenfalls als Grundlage für die Lärmbetrachtung. In seiner Zusammenfassung Ziffer 4 kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

„Im Jahr 2018 wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ vorgelegt. Zwischenzeitlich ergaben sich Nutzungsänderungen im Bereich des Sondergebietes.

Aufgrund der nun detaillierten Angabe der zukünftigen Verkaufsflächen erfolgte eine Überprüfung der bislang zugrunde gelegten Eingangswerte.

Durch das detaillierte Nutzungskonzept für den Einzelhandel ergibt sich demnach eine werktägliche Verkehrserzeugung von ca. 710 Fahrten werktags im Einzelhandel sowie 7 Lkw >3,5 t je Tag. Der durchschnittlich tägliche Gesamtverkehr für den Einzelhandel beläuft sich auf 610 Kfz/24 h und 6 Lkw/24 h.

Die leichte Erhöhung der Wohneinheiten im Sondergebiet führt zu keiner maßgeblichen Änderung der Gesamtverkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet.

Insgesamt ergibt sich durch das detaillierte Nutzungskonzept eine etwas niedrigere Verkehrserzeugung als im Jahr 2018 ermittelt wurde.

Die Verkehrsbelastungen der relevanten Streckenzüge im durchschnittlich täglichen Gesamtverkehr und durchschnittlich täglichen Schwerverkehr sowie als Detail im Bereich des Sondergebietes sind Grundlage für die weitergehende schalltechnische Untersuchung.“

6.3. Ver- und Entsorgungskonzept**Entwässerung**

Die Entwässerung im Trennsystem ist bereits realisiert.

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 Versickerungsfähigkeit wurde bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans Mitten im Feld II 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.

Zur geplanten Entwässerung des Sondergebiets wird auf die Ausführungen in der Begründung Ziffer 10.4 verwiesen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist ebenfalls bereits realisiert. Im Zuge der Hochbauplanung ist der Löschnachweis zu erbringen.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Auch die sonstige Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet bereits vorhanden.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird im **Sondergebiet (SO)** „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ festgesetzt. Dabei werden – unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes - nur einzelne Branchen mit begrenzten Verkaufsflächengrößen zugelassen. Dazu gehören Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m², Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von 450 m². Zudem sollen im Nahversorgungszentrum auch Backwarenverkauf sowie Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen untergebracht werden. Die Versorgung mit einem Drogeriemarkt wird aufgrund des im Innerort aufgegebenen Standorts angestrebt. Gleiches gilt für den Getränkemarkt. 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 – im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung - 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 als Nahversorgungszentrum in der Hauptsache der Unterbringung von Märkten für Lebensmittelwaren, Drogeriewaren und Getränke sowie der Unterbringung von Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen und dem Wohnen. Das Sondergebiet wird, auch zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben, gegliedert und der Zulässigkeitskatalog mit folgenden Einschränkungen aufgestellt:

Zulässig sind

- im Erdgeschoss des SO 1 Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m² mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren einschließlich Back-Shop,
- im Erdgeschoss des SO 2 Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
- im Erdgeschoss des SO 3 Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 450 m² und max. 60 m² Verkaufsfläche für den Verkauf von Backwaren. Zudem sind im SO 3 Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzung sowie Wohnungen, Büros und Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

Als Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb zu verstehen sind beispielweise Frisöre, Telefonanbieter, Schlüsseldienste, Paketannahmestellen, Reinigung, usw.

- den Sondergebieten zuzuordnende Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen.

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

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020****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. Die Geschossflächenzahl wird im Sondergebiet mit 1,6 festgesetzt.

Das vorliegende Sondergebiet ist gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung und der kompakten Anordnung der Stellplätze zwischen den geplanten Märkten. Aus diesem Grund ist es notwendig, eine Überschreitung der GRZ zuzulassen, insbesondere auch deshalb, weil Parkieranlagen von Märkten in der Regel flüssigkeitsdicht herzustellen sind. Die festgesetzte GRZ darf deshalb gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 überschritten werden § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 und Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gilt für Sondergebiete eine Obergrenze der GRZ von 0,8. Die Obergrenze kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall führt die gewünschte kompakte oberirdische und unterirdische Bebauung im Sondergebiet, auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche, zur Erforderlichkeit der Überschreitung der GRZ aus städtebaulichen Gründen. Die durch Baugrenzen vorgegebene Anordnung der Baukörper sichert die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die festgesetzte Dachbegrünung, weitere Pflanzgebote und die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung vermeiden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse** beträgt in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 maximal zwei Vollgeschosse und im SO 3 maximal drei Vollgeschosse.

Die maximal festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen entlang der Odenwaldstraße im Eingangsbereich als Gebietsauftakt ist städtebauliches Ziel. Die Festsetzung geht konform mit dem im SO zulässigen Nutzungskatalog.

Für die im Sondergebiet ausschließlich zulässigen Flachdächer wird die **Gebäudehöhe** (GH) festgesetzt. Sie ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss der Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Sondergebieten SO 1 (Lebensmittelmarkt) und SO 2 (Drogeriemarkt) beträgt 10,5 m. Die Gebäudehöhe im Sondergebiet SO 3 (Getränkemarkt und Wohnen) beträgt 14,9 m. Die zulässige Gebäudehöhe im SO 3 ermöglicht drei Vollgeschosse plus ein

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

Staffelgeschoss (welches kein Vollgeschoss mehr sein darf). Diese Höhe wird für notwendig erachtet, um den beabsichtigten Nutzungsmix mit Wohnen in den oberen Geschossen zu ermöglichen.

7.3. Bauweise

Für das Sondergebiet SO 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der geplante Lebensmittelmarkt hat eine Gebäudelänge von mehr als 50 m. In der abweichenden Bauweise gilt deshalb die offene Bauweise (seitliche Grenzabstände sind einzuhalten), aber mit einer Längenbeschränkung von max. 70 m.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Es sind bandartige Baufelder mit **Baugrenzen** festgesetzt, die sich an die vorliegende Hochbaukonzeption anlehnen. Da im Sondergebiet die gesamte Anordnung der Stellplätze im inneren des Sondergebiets erfolgen soll, können die Baubereiche dicht (mit 2,0 m Abstand) an die Straßen Mitten im Feld und die Odenwaldstraße gerückt werden. Die Baubereiche sind ausreichend dimensioniert, so dass kein Erfordernis gesehen wird, zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan zu definieren. Lediglich für ebenerdige Terrassen ohne Überdachung im SO 3 wird festgesetzt, dass die Baugrenzen überschritten werden dürfen.

7.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind auf der gesamten Grundstücksfläche 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 den Sondergebieten sind Flächen ausgewiesen, in denen **Stellplätze** und **Carports** unterzubringen sind. Garagen sind nicht zulässig. Damit wird zum einen erreicht, dass die Stellplätze zwischen den Märkten angeordnet werden, zum anderen wird sichergestellt, dass das gewünschte hochwertige Erscheinungsbild nicht durch Garagen gestört werden kann. Carports sollen zugelassen werden, um künftig bei Bedarf die Stellplätze mit Dächern versehen zu können. Diese könnten dem Hitzeschutz und der Nutzung als Fotovoltaik dienen. Eine solche Möglichkeit soll nicht unzulässig sein.

Im Sondergebiet (SO) besteht alternativ die Option, den ruhenden Verkehr insbesondere der Wohnungen in Tiefgaragen unterzubringen und auf ebenerdige Stellplätze zu verzichten oder nur eingeschränkt anzulegen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sollen grundsätzlich zulässig sein. Eine gesonderte Regelung im Bebauungsplan ist dafür nicht erforderlich.

7.6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich des Nahversorgungszentrums soll durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan eine Verkehrslenkung vorgenommen werden. Es werden deshalb Bereiche definiert, in denen eine Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken erfolgen kann bzw. wo keine Zufahrten auf die Grundstücke möglich sind. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

7.7. 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.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer

Im Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Damit wird ein einheitliches Gestaltungsbild für das gesamte Sondergebiet erreicht. Die Gestaltung korrespondiert zudem zu den bereits realisierten Gebäuden in der Kopfzone im Gebiet „Mitten im Feld I“. Auf Ziffer 10.5 der Begründung zum Thema Dachbegrünung wird verwiesen.

Werbeanlagen

Im Sondergebiet ist davon auszugehen, dass Werbeanlagen installiert werden sollen. Zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen werden entsprechende gestalterische Bauvorschriften für das Sondergebiet und für die angrenzende Verkehrsgrünfläche 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.

9. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

9.1. Allgemeines

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden die Ausrichtung und Stellung des geplanten Gebäudes für den Lebensmitteldiscounter, die Anordnung der Stellplätze und der Andienung der Märkte, sowie die bauliche Höhenentwicklung entlang der Odenwaldstraße geändert. Zudem ist neben dem bisher vorgesehenen Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt ein Getränkemarkt und weitere kleinteilige nahversorgungsrelevante Nutzungen vorgesehen. Die geplanten Veränderungen erfordern deshalb die Überprüfung des bisherigen Schallschutzkonzeptes.

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen einerseits durch Straßenverkehr auf das Plangebiet, andererseits durch den

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

vorhabenbedingten Andienungs- und Parkierungsverkehr auf die Nachbarschaft. Falls erforderlich, sollen die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden. Die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Ausführungen zum Lärm sind zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

9.2. Ergebnis Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka mbH, kommt in seiner Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Mitten im Feld II, 1. Änderung" (Sondergebiet) der Gemeinde Heddesheim führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

Hierbei ist zu beachten, dass die Schallausbreitungsrechnungen ohne Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung erfolgten (freie Schallausbreitung, "Worst-Case"). Im Schallschatten der zukünftigen Gebäude sind in den von den Straßen und den Gewerbelärm-Quellen abgeschirmten Bereichen deutlich niedrigere Lärmpegel zu erwarten.

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes

Im Bereich mit vorgesehener Wohnnutzung an den im Süden des Plangebietes entlang der Odenwaldstraße angeordneten Gebäuden werden die hierfür zu Grunde gelegten Orientierungswerte "Verkehr" für urbane Gebiete (MU) von tags/nachts 63/50 dB(A) eingehalten.

Innerhalb der gewerblich genutzten überbaubaren Flächen ist der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) eingehalten. Nachts findet keine Nutzung der Gewerbeeinheiten statt.

Außerhalb des Plangebietes

In den im Süden an das geplante Sondergebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mitten im Feld II" gelten die Beurteilung sowie die schalltechnischen Festsetzungsvorschläge der hierzu durchgeführten schalltechnischen Untersuchung unverändert.

In den östlich des geplanten Sondergebietes gelegenen allgemeinen Wohngebieten (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mitten im Feld I" verursacht der plangegebene Verkehr keine wesentliche Änderung i. S. der 16. BImSchV und es besteht somit nach dieser Verordnung kein Anspruch auf Lärmvorsorge im Bereich der Bestandsbebauung.

Gewerbelärm

Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes sind durch den vorhabenbedingten Andienungs- und Parkierungsverkehr die Anforderungen der TA Lärm /7/ an den Schallimmissionsschutz eingehalten.

Hierbei wird vorausgesetzt, dass:

- *ins Freie relevant Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Klima, Kälte) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens aus Sicht des Schallimmissionsschutzes geeignet bemessen werden,*

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

- Einkaufswagen-Sammelboxen eingehaust werden, mit nach Norden hin orientierten - von der Wohnnutzung abgewandten - Öffnungen,
- beim Einsatz von Standard-Einkaufswagen Fahrgassen und Wege im Freien, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, asphaltiert bzw. mit ungefastem Pflaster ausgeführt werden bzw. bei gefaster Pflasterung lärmarme Einkaufswagen eingesetzt werden,
- Andienungs- und Öffnungszeiten so begrenzt sind, dass vor 6 Uhr und nach 22 Uhr kein Kunden- und Andienungsverkehr stattfindet.

Passiver Schallschutz

In Kap. 6.3 werden die Grundlagen für die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5a, 5b/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer).

Vorschlag schalltechnische Festsetzungen

In Kap. 6.4 werden schalltechnische Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschlagen.

Neben der Zusammenfassung enthält der Schalltechnische Untersuchungsbericht in seiner Ziffer 6.4. Textvorschläge für die Festsetzungen, die nach Würdigung des nachfolgenden Schallschutzkonzeptes in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen werden.

9.3. Schallschutzkonzept

Auf das im Zuge des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“ beschriebene Schallschutzkonzept wird verwiesen. Dort waren alle grundsätzlichen Möglichkeiten wie

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

bereits beschrieben und erläutert. An dieser grundsätzlichen Konzeption wird auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung festgehalten.

Dort ist wie folgt ausgeführt:

1. *Einhalten 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.*

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

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 stöempfindlichen 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 bzw. Urbanen Gebiet gleichgesetzt 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 Urbanen Gebiets 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. *Passive Schallschutzmaßnahmen: Aufgrund der im Lärmgutachten ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Teile des Plangebiets ist es erforderlich, passive Schallschutzfestsetzungen zu treffen.*

Folgende Schallschutzmaßnahmen waren demnach bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten und werden mit geringfügigen Anpassungen in die Änderungsplanung übernommen und im Bebauungsplan festgesetzt:

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

Lärmpegelbereiche: Formulierung von Vorgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Türen und Fenster) von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereichen IV, siehe Ziffer 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Lüftungseinrichtungen: Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, siehe Ziffer 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Hinweis zum Baugenehmigungsverfahren: Die im Gutachten vorausgesetzten Annahmen (wie z.B. Öffnungszeiten) können nicht planungsrechtlich festgesetzt werden und sind deshalb in das Baugenehmigungsverfahren aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden im Änderungsbereich des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

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 5×10^{-5} m/s und 5×10^{-4} m/s ausgegangen werden.

Für eine Grube mit Abmessungen von 10 m x 2 m und einem Absenkziel von 1 m ist nach überschlägiger Berechnung mit einer Förderrate von max. 15 m³/h verbunden.“

Ziffer 5 Angaben zur Versickerungsanlagen

„Der oberflächennah anstehende Boden ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit (kf < 10^{-6} m/s) zu gezielter Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht geeignet.“

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

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 kombinierte Mulden/Rigolen-System oder Versickerungsschächte 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 Böden ist von der Lage der Versickerungsanlage 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 Bodenmaterialien keine Gefährdung durch PFT (Perfluorierten Tensiden) aus.

Die vorliegenden Gutachten geben für den privaten Bauherren Hinweise. Sie ersetzen 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. Biotop (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotop 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.

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

Für den Bebauungsplan „Mitten im Feld“ wurde das Thema Klima im Umweltbericht behandelt. Darauf wird in vollem Umfang verwiesen. Durch die vorliegende Planänderung ergeben sich keine neuen Erkenntnisse, die zum Thema Klima weiter vertieft werden müssten.

10.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die im Rahmen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, fließen weitgehend auch in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans als Textfestsetzung ein. Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen, die in die Textfestsetzungen Ziffer 6 aufgenommen werden:

Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken: Aufgrund des durch die Nutzung im Sondergebiet zulässigen und zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades ist es notwendig, besondere Regelungen für die Versickerung von Niederschlagswassers aufzunehmen. Es ist deshalb durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossene abflusswirksame Fläche AU den Wert von 1.500 m² nicht überschreitet. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück bzw. in den angrenzenden Verkehrsgrünflächen zu entwässern und zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerungsanlagen sind nach den geltenden Regelwerken (LfU-Arbeitshilfen, DWA-A 138) zu bemessen und nachzuweisen. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über Versickerungsmulden mit einer 30 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht erfolgen. Der Einsatz technischer Lösungen zur Behandlung des Niederschlagswassers (z. B. Versickerungsmulden oder Sickerschächte mit Filtersubstrat, Rigolen mit Vorbehandlung, Filterrinnen, Einlauffilter) sind zur Erlangung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

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.

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

10.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bisher schon enthaltenen Vorgaben für Pflanzungen bleiben aus gestalterischer Sicht, zur Sicherung der gewünschten Durchgrünung, für die Anrechnung von Eingriffen in Natur und Landschaft als Festsetzung auch in der Bebauungsplanänderung enthalten.

BEGRÜNDUNG (Satzung)Stand: **21.12.2020**

Es wird unterschieden zwischen den Pflanzpflichten auf öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsgrünflächen 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.

Pflanzpflichten Verkehrsgrün

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 1 bis SO 3) sind zur Durchgrünung des Gebiets und zur gestalterischen Einbindung der Stellplätze mindestens 10 hochstämmige heimischer Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Artenliste (Anlage) empfohlen.

In den Sondergebieten ist je zwanzig Stellplätze mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Baumpflanzungen des ersten Absatzes werden darauf angerechnet.

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 alle Dachflächen extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Außenwohnbereiche genutzt werden. Eine Dachbegrünung ist nicht erforderlich, wenn an Stelle der Dachbegrünung PV-Anlagen errichtet werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen oder als Wiesenflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die grünordnerischen Vorgaben sind wichtig, da die Flächen im Eingangsbereich zum Neubaugebiet liegen und somit entsprechend gestalterisch und grünordnerisch wirksam werden.

10.6. Umweltbericht

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung. Auf den zum Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ von der Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung BIOPLAN, Heidelberg erstellten Umweltbericht wird deshalb verwiesen.

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. Diese erst vor zwei Jahren abgeschlossene Untersuchung mitsamt der dort formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits bei der Realisierung des Baugebiets Mitten im Feld II berücksichtigt. Die zum Artenschutz formulierten Festsetzungen bleiben auch für die vorliegende Planänderung relevant. Es bedarf deshalb keiner weiteren Untersuchung oder Vertiefung des Artenschutzes mehr.

12. BODENORDNUNG

Eine Neuordnung der Grundstücke erfolgte bereits durch Bodenordnung auf Grundlage des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“. Die nun beabsichtigte geringfügige Verschiebung der Grundstücksgrenzen kann durch Veränderungsnachweis erfolgen.

13. VERTRÄGE / KOSTEN

Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist erfolgt. Die Gemeinde beabsichtigt das Grundstück im Sondergebiet an einen Investor voll erschlossen zu veräußern. Detailfragen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

14. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs der Planänderung	ca. 14.752 m ²
davon:	
Sonderbaufläche	ca. 10.322 m ²
Straßenflächen mit Verkehrsgrün	ca. 4.430 m ²