



STADT PFUNGSTADT

Bebauungsplan
„Gehrengasse /
Max-Planck-Straße“

Begründung

Satzung
April 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Verfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

Pulversheimer Straße 44

64653 Lorsch

68229 Mannheim

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	6
2	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	7
2.1	Bestehende Bebauung im Umfeld des Plangeltungsbereiches	9
2.2	Einzelhandelskonzeption der Stadt Pfungstadt	10
3	Konzeptionelle Planungen	14
3.1	Städtebauliches Nutzungskonzept	14
3.2	Das Marktkonzept	16
3.3	Ausblick zur ganzheitlichen Ortsrandarrondierung in Hahn	18
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	19
4.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	19
4.1.1	Zusammenfassende Darstellung der Inhalte des Zielabweichungsantrages der Stadt Pfungstadt	22
4.1.2	Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	26
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	27
4.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	29
4.4	Aufstellungsverfahren	31
4.4.1	Verfahrenswahl	31
4.4.2	Verfahrensdurchführung	31
4.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	32
5	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	35
5.1	Erschließungsanlagen.....	35
5.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	35
5.1.2	Verkehrsanlagen.....	38
5.2	Umweltschützende Belange	39
5.2.1	Umweltprüfung.....	39
5.2.2	Bestandssituation.....	39
5.2.3	Artenschutz	40
5.2.4	Bodenschutz	42
5.2.5	Altlasten	44
5.2.6	Denkmalschutz	46
5.2.7	Immissionsschutz.....	46
5.2.8	Energiewende und Klimaschutz	48
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	49
5.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz.....	49
5.3.2	Wasserschutzgebiete.....	49
5.3.3	Grundwasser	51

6	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte.....	52
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	52
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	52
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	56
6.1.3	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen	58
6.1.4	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	59
6.1.5	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	59
6.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	62
6.1.7	Die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	64
6.1.8	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	64
6.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen.....	65
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen	65
6.2.2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	65
6.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	66
6.3	Hinweise	67
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	67
7.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	67
7.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	67
7.3	Flächenbilanz.....	67
8	Bestandteile des Bebauungsplanes	68

ÜBERSICHTSPLAN:



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Konzeptioneller Anlass der vorliegenden Bauleitplanung im Stadtteil Hahn ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelangebotes. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zunächst war die Absicht des Einzelhandelsunternehmens, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Einmündungsbereich der Gehrengasse in die Eicher Straße (Kreisstraße 149) zu erweitern und marktgerecht auszubauen. Jedoch wurde in einem sehr frühen Planungsstadium klar, dass die bestehende Liegenschaft an der heutigen Stelle nicht den notwendigen Raum für die gewünschte Markterweiterung bieten kann. Zudem gab es im Bereich des jetzigen Marktstandortes einen Eigentümerwechsel, sodass das Grundstück zur weiteren Vermietung nicht mehr zur Verfügung steht. Deswegen wurde von Betreiberseite die Erweiterung in Form einer Umsiedlung durch Neubau in Erwägung gezogen.

Bei dem Einzelhandelsmarkt handelt es sich um den einzigen Einzelhandelsstandort im Stadtteil Hahn, welcher neben der eigenen Grundversorgung in Teilen auch noch die für den nördlich benachbarten Stadtteil Eschollbrücken mit übernimmt.

Aus diesem Grund wurde vor allem die langfristige Bestandssicherung des einzigen Grund-/Nahversorgungszentrums bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept sehr frühzeitig als Zielsetzung verankert. Durch die aktive Siedlungstätigkeit im Norden Hahns gewinnt dieses Ziel zunehmend an Bedeutung, sodass die Umsiedlung des bestehenden Marktes nicht nur durch einen Eigentümerwechsel im Bereich des jetzigen Marktgrundstückes zeitnah erfolgen muss, sondern auch um die Versorgung der bestehenden und zukünftigen Bevölkerung schnellstmöglich zu sichern.

Als möglicher Alternativstandort wurde zunächst eine Fläche in östlicher Gegenlage des heutigen Grundstückes, also östlich der Eicher Straße in Verlängerung der bestehenden Wohnbebauung (Eicher Straße 13) avisiert, da diese Fläche teilweise im Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsfläche für Gewerbe vorgesehen (Gebiet HA 6) war. Allerdings wurde dieser Standort im weiteren Planungsfortschritt wieder aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Gründen verworfen.

Somit wurde eine weitere Alternativfläche von ca. 5.700 m² nördlich des bestehenden Standortes im jetzigen Plangebiet eruiert. Aus städtebaulicher Sicht sowie auch im Hinblick auf die Attraktivität und Erreichbarkeit des Marktes ist der jetzige Standort dem alternativ in der Prüfung gestandenen Standort östlich der Eicher Straße eindeutig zu bevorzugen. Die Eicher Straße



als klassifizierte Straße übt eine gewisse Zäsur zur sonst im Zusammenhang bebauten Ortslage Hahns aus. Die Erreichbarkeit, der in dieser Planung zugrunde gelegten Standorts, wird aufgrund der Nähe zur Siedlungslage als besser bewertet. Hinzu kommt, dass der Standort auch weiterhin auf kurzem Wege von der Wohnbevölkerung des Stadtteils Eschollbrücken / Eich erreicht werden kann, so dass der Markt auch weiterhin die Versorgungsfunktion dieses Stadtteils mit übernehmen kann.

In der weiteren städtebaulichen Überlegung ist alsdann eine Nachfolgenutzung auf dem Grundstück des heutigen Marktes zu konzeptionieren. In diesem Rahmen ist die planungsrechtliche Situation des gesamten Mischgebietes neu zu bewerten und zu definieren. In diesem Kontext ist der großflächige Einzelhandel in diesen Bereichen auszuschließen. Denn nachdem der Ersatzneubau auf dem nördlichen Planstandort die Schwelle der Großflächigkeit (max. 1.200 m² Geschossfläche, entspricht max. 800 m² Verkaufsfläche) überschreiten wird, ist die Ausweisung eines Sondergebietes im Bebauungsplan erforderlich. Vor diesem Hintergrund sollte durch die Bauleitplanung gewährleistet werden, dass es zu keiner flächigen und planungsrechtlichen „Mehring“ von großflächigen Einzelhandelsstandorten kommt. Somit handelt es sich bei dem Vorhaben des Lebensmittelmarktes nicht um eine grundsätzliche Neuansiedlung, sondern faktisch um einen erweiterten Ersatzneubau. Um diesen Status auch planungsrechtlich gewährleisten zu können, werden im Bebauungsplan auf dem angestammten Marktgrundstück die Baurechte für den großflächigen Einzelhandel ausgeschlossen.

Damit dem Eigentümer dieses Grundstückes keine eigentumsrechtlichen Nachteile erwachsen, ist die Nutzbarkeit des Grundstückes dementsprechend im Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes neu zu definieren. Es erwachsen beispielsweise keine Nachteile, wenn das Grundstück eine „Aufwertung“ hinsichtlich der Nutzbarkeit erfährt. Diese entsteht unter anderem dadurch, wenn auf dem Grundstück Wohnnutzung zugelassen werden kann, die bislang planungsrechtlich auf diesem in Rede stehenden Bereich nicht zulässig ist. Zur Sicherung der gesamtstädtebaulichen Situation werden daher, neben dem Grundstück des heutigen Lebensmittelmarktes, auch die übrigen Grundstücke beidseits der Max-Planck-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, da diese ein städtebauliches Nutzungsgefüge und eine bewältigungsbedürftige Einheit darstellen hinsichtlich der Vermeidung eventueller bodenrechtlicher Spannungen.

Daher umfasst der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ den zusammenhängenden Bereich zwischen der Bebauung um die Max-Planck-Straße bis hin zur Eicher Straße und behält für diesen Bereich grundsätzlich die Nutzung als Mischgebiet bei.

Hiernach können innerhalb dieses Bereiches die nach § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in einem Mischgebiet zulässigen, also sowohl wohnbauliche wie auch wohnnutzungsverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen (oder im Bestand gesichert werden). Auf das Grundstück des heutigen Lebensmittelmarktes herunter gebrochen wären dort grundsätzlich



Wohnbebauung wie auch die in § 6 BauNVO definierten gewerblichen Nutzungen zulässig. Allerdings setzt in diesem Bereich der Bebauungsplan „Gehrengasse / Eicher Straße“ bislang fest, dass „die in § 6 Abs. 2 BauNVO“ aufgeführten Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind“.

Im übrigen Gebiet sind entlang der Max-Planck-Straße bereits gemischte Formen, überwiegend jedoch gewerbliche Nutzungen, vorhanden, so dass eine Ergänzung durch Wohngebäude auf dem Grundstück des heutigen Marktes sowie auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung den Mischgebietscharakter des Gesamtgebietes nur untermauern und die gesamte planungsrechtliche Situation, auch im Hinblick auf das Durchmischungsverhältnis innerhalb von Mischgebieten, bereinigen würde.

Schlussendlich ist die Planungsabsicht auch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Gehrengasse / Hinter der Kapelle“, welcher westlich an den vorliegenden Geltungsbereich, konform, da der Planentwurf im Nordosten an der Schnittstelle zum hier geplanten Mischgebiet ebenfalls Mischgebiet festsetzt.

Um fortan diese bisherigen konzeptionellen Planungsüberlegungen in einen rechtsverbindlichen Rahmen überführen zu können und somit die bestehende und geplante Situation planungsrechtlich zu ordnen, wird der vorliegende Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ aufgestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt stellt den Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit stimmen die oben beschriebenen geplanten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt überein. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“, eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durchzuführen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen soll. Das vorliegende Parallelverfahren erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren, weil sich das in Rede stehende Plangebiet zur Hälfte (im Bereich des geplanten Sondergebietes) außerhalb des Siedlungsbereiches befindet.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Pfungstädter Stadtteil Hahn, im Norden der im Zusammenhang bebaute Ortslage.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Hahn, Flur 7, Nrn. 28/9, 28/10, 28/11, 28/12, 28/13, 28/14, 28/15, 32/2, 122/4 sowie jeweils teilweise Nrn. 35/1, 36, 38, 39, 121/13 und umfasst eine Fläche von ca. 23.818 m².

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch:

- die freie Flur im Norden,
- die Eicher Straße im Osten,
- die bestehende Wohnbebauung im Süden sowie
- ein Wiesengrundstück, für welches der Bebauungsplan „An der Gehrengasse / Hinter der Kapelle“, 6. Änderung ein Mischgebiet festsetzt, im Westen.



Abbildung 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ (Quelle: InfraPro)

2 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Im Stadtteil Hahn ist eine aktive Siedlungstätigkeit zu verzeichnen. Dies liegt zum einen an der anhaltenden Realisierung neuer Baugebiete im Norden des Ortsteils in den vergangenen 10 Jahren. Zum anderen sind, auch durch die Umsiedlung der Sportanlage in Nachbarschaft zu

der Hahner Schule und eines Kindergartens, attraktive Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorhanden. Darüber hinaus ist langfristig eine Ortsrandarrondierung durch Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand geplant, um somit zusätzlich zur Wohnraumbereitstellung einen einheitlichen Siedlungsrand in Hahn zu schaffen.



Abbildung 2 Luftbildauszug und Eintrag Geltungsbereich „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“

Quelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung, aber auch durch die o.g. Einrichtungen, geprägt. Lediglich die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Betriebe stellen eine gewerbliche Nutzung dar. Darüber hinaus gleicht die Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Zu dieser Entwicklung tragen neben der guten Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes im Ortsteil, auch nicht zuletzt die sehr günstige verkehrliche Lage des Stadtteils zur Attraktivität als Wohnstandort bei.

An das Plangebiet schließt im Süden bereits bestehende Bebauung an. Im Westen gibt es bereits durch den Bebauungsplan „An der Gehrengasse / Hinter der Kapelle“, 6. Änderung Baurecht zur Fortsetzung der Siedlung und somit für einen Lückenschluss der bestehenden

Wohn- und gewerblichen Strukturen. Im Norden und im Nordwesten schließt die freie Flur und somit landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Westen grenzt die L3097, welche zugleich nicht nur der Erschließung des Plangebietes dient, sondern den nördlichen Siedlungsstrukturen des Ortsteils Hahn.

2.1 Bestehende Bebauung im Umfeld des Plangeltungsbereiches

Innerhalb des etwa 21.114 m² großen Plangebietes befinden sich, neben dem Marktgebäude, im westlichen Bereich größtenteils gewerbliche Strukturen und somit bereits versiegelte und anthropogen geprägte Flächen. Lediglich das südwestlich gelegene Grundstück wurde noch nicht bebaut und stellt im Bestand eine Brache, jedoch ohne Gehölzbestand, dar. Dieser Bereich wird überwiegend durch gewerblich genutzte Gebäudekubaturen, mit Flach- bzw. flach geneigten Pultdächern, geprägt. Die baulichen Anlagen haben in diesem Bereich maximal drei Vollgeschosse. Der gesamte südliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich überplant und ermöglicht grundsätzlich die Nutzung als Mischgebiet.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind landwirtschaftlich geprägte und bewirtschaftete Flächen vorhanden. Dieser Bereich ist noch nicht bebaut und im Sinne des § 35 BauGB als sog. Außenbereich anzusprechen.

Topographisch ist das Gelände innerhalb des Plangebietes weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 90 Metern über Normalnull (müNN).



Abbildung 3 Umgrenzung räumlicher Geltungsbereich (weiß gepunktete Linie)

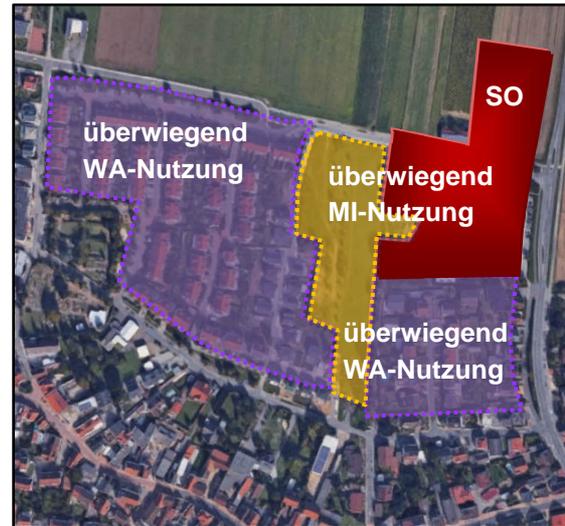


Abbildung 4 Nutzung der angrenzenden Gebiete an den Geltungsbereich

Quelle Luftbild © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google



Südlich an den Geltungsbereich grenzen wohnbaulich geprägte Grundstücke an. Vereinzelt können kleinere Firmen bzw. Betriebe vorgefunden werden, welche sich jedoch in den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes einfügen. Der Siedlungscharakter im Umfeld des Plangeltungsbereichs ist durch Grundstücke mit freistehenden Häusern oder Doppelhäusern, welche über jeweils über Sattel- oder Walmdächer verfügen, geprägt.

2.2 Einzelhandelskonzeption der Stadt Pfungstadt

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt von der CIMA Beratung + Management GmbH wird der Standortbereich des Netto-Marktes, neben den Bereichen direkt in Pfungstadt, als erhaltenswerter Grund-/Nahversorgungsbereich dargestellt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt aus dem Jahr 2013 beschäftigt sich mit einer Erstellung einer Markt- und Standortanalyse in der Stadt Pfungstadt sowie eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches die zentralen Versorgungsbereiche abgrenzt. Dieses wurde damals u.a. für die Entwicklung einer Argumentations- und Handlungsgrundlage zur gesamtstädtischen Steuerung von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel sowie der Schaffung von Investitionssicherheit für Eigentümer und Gewerbetreibende der Innenstadt von Pfungstadt entwickelt. Im Rahmen dieser Untersuchung werden folgende Lagekategorien unterschieden und als städtebauliche Rahmenbedingungen herangezogen:

- Lage 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Kernbereich Eberstädter Straße sowie Teile der Pfarrgasse und Brunnenstraße)
- Lage 2: Sonstige Innenstadt (z.B. Fabrikstraße, Rheinstraße)
- Lage 3: Sonstige integrierte Lagen außerhalb der Innenstadt (z.B. Fachmarktzentrum am Bahnhof) sowie in den Ortsteilen in Hahn oder Eschollbrücken
- Lage 4: Nicht-integrierte Lagen in Pfungstadt (z.B. Fachmarktzentrum Mainstraße, Real).

Der vorliegend in Rede stehende Standort des Netto-Marktes ist gemäß obenstehender Auflistung der Lage 3 als sonstige integrierte Lage im Ortsteil Hahn zuzuordnen.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt weisen das Einzugsgebiet der Stadt Pfungstadt und die Stadt selbst, im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands, ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Dies ist insbesondere mit der Wirtschaftskraft der Region zu begründen.¹ Dennoch generiert der Einzelhandel in Pfungstadt, mit einer von der CIMA berechneten Einzelhandelszentralität von 88,6, deutlich weniger Umsatz als an Kaufkraftvolu-

¹ Fazit der Markt- und Bestandsanalyse (Seite 24) aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013

men tatsächlich in der Stadt vorhanden ist. Dies bedeutet (wie in nachfolgender Abbildung dargestellt), dass Teile der in Pfungstadt vorhandenen Kaufkraft in umliegende Städte und Gemeinden abfließen.²

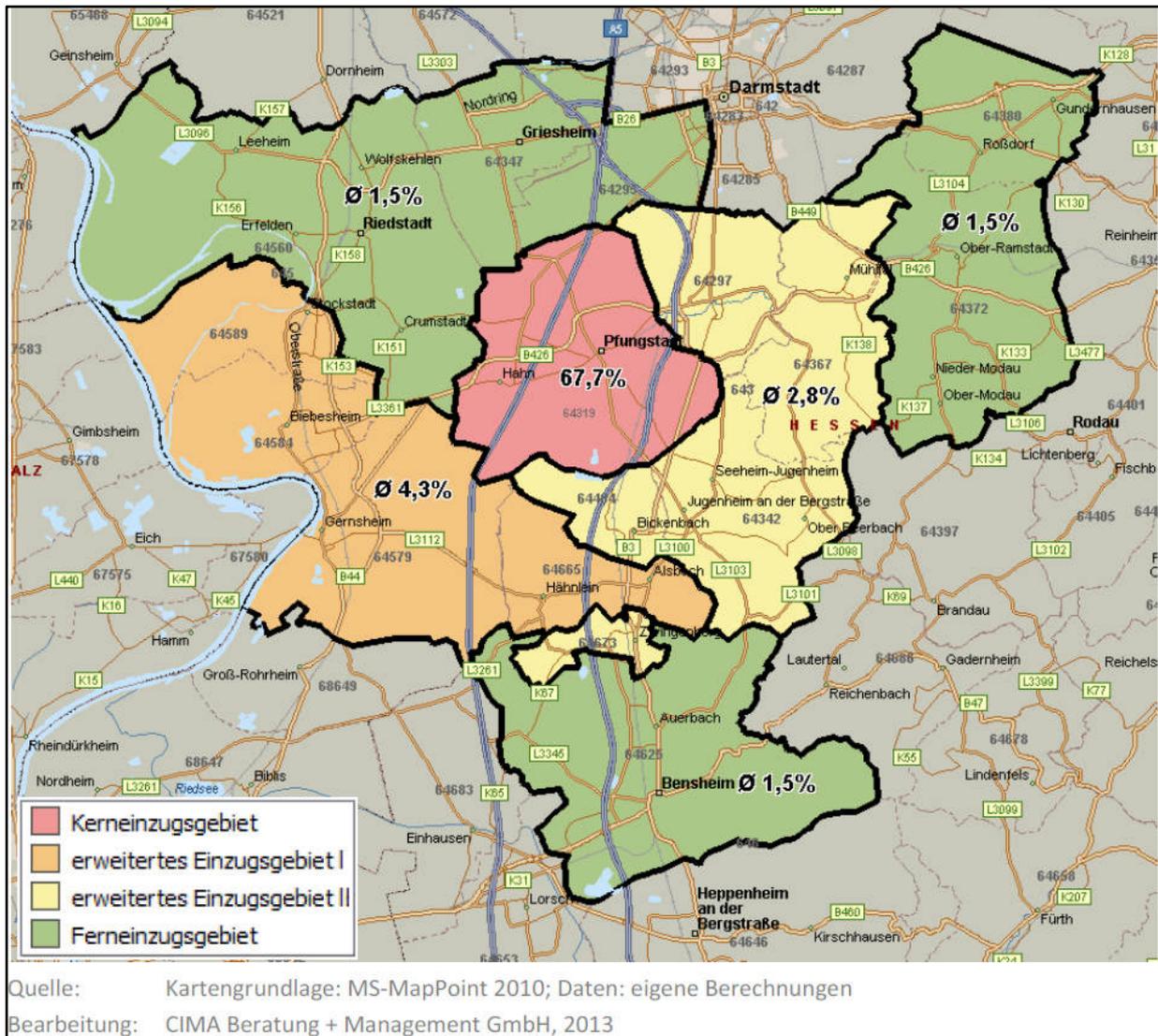


Abbildung 5 Kundeneinzugsgebiet des Pfungstädter Einzelhandels; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Das **Kerneinzugsgebiet** beschränkt sich auf die Stadt Pfungstadt mit ihren Stadtteilen. Angesichts der starken Konkurrenzsituation wird eine Ausweitung des Kerneinzugsgebietes nur schwer möglich sein. Ziel sollte es daher sein, die Kaufkraftbindung aus dem erweiterten Einzugsgebiet sowie aus einzelnen Gemeinden des Ferneinzugsgebiets nach Pfungstadt zu erhöhen und die eigene Kaufkraft stärker vor Ort zu binden. Dadurch ergeben sich zusätzliche

² Aussage zur Zentralität und Konkurrenzsituation in der Umgebung (Seite 25) aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013



Potenzialreserven. Besonders auffallend ist die Kaufkraft mit durchschnittlich 4,3 %, die in das direkt zum Stadtteil Hahn benachbarte „erweiterte Einzugsgebiet I“ in Gernsheim wegfällt.

Gezielte Entwicklungs- und Marketingmaßnahmen wie eine stärkere Orientierung zu Erlebnis-einkauf, einzelbetriebliche Profilierung oder die gemeinschaftliche Serviceorientierung der Betriebe sowie eine entsprechende Gestaltung der Ladenlokale können dazu beitragen, dieses Potenzial in Zukunft besser nach Pfungstadt zu bringen. An diesem Punkt setzt die vorliegende Planungsabsicht der Stadt Pfungstadt mit der geplanten Netto-Umsiedlung zur Bestandssicherung des ortsansässigen Lebensmitteleinzelhandels an, indem der Netto-Markt auf die, vom jetzigen Standort, gegenüberliegende Straßenseite umgesiedelt und gleichzeitig im Rahmen des Neubaus die Verkaufsfläche auf max. 1.200 m² (VK) erweitert wird.

Hinsichtlich der **Betriebs- und Branchenstruktur** leitet das Einzelhandelskonzept für Pfungstadt grundsätzlich folgende Aussagen ab:

- Pfungstadt verfügt im Vergleich mit 21 Mittelzentren vergleichbarer Größenordnung über eine insgesamt deutlich geringere Verkaufsflächenausstattung als der Durchschnitt.
- Sowohl im Bereich Lebensmittel (food-Bereich) als auch im non-food-Bereich ist Pfungstadt mit 0,44 bzw. 0,91 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Vergleich zu den anderen Orten absolut betrachtet weniger breit aufgestellt. So kommt Pfungstadt auf nur rund 79% der food-Flächenausstattung und nur rund 58% der non food-Flächenausstattung wie in anderen Mittelzentren.

Diese Vergleichswerte zeigen, dass Pfungstadt im Hinblick auf die Ausstattung mit Verkaufsflächen je Einwohner durchaus Entwicklungspotenzial besitzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine hohe Verkaufsflächenausstattung allein jedoch nicht zwingend einen proportionalen Anstieg der Zentralitätswerte oder gar der Attraktivität von Innenstädten zur Folge hat. Für die derzeitige und die zukünftige Nachfrage und damit für eine maß- und sinnvolle Entwicklung des Einzelhandels vor Ort, spielt vor allem die Qualität des Einzelhandelsangebotes eine wesentliche Rolle. Der Einzelhandel in Pfungstadt weist eine überwiegend kleinteilige Struktur auf. In dieser Ausprägung entsprechen viele vorhandene Einzelhandelsflächen häufig nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen.³ Auch diese Aussage trifft auf den derzeit noch aktuellen Standort des Netto-Marktes zu. Aktuell handelt es sich bei dem Lebensmittelversorger, um keinen großflächigen Einzelhandel, da seine Verkaufsfläche geringer als 800 m² (VK) ist. Daher sollen die Verkaufsräume im Rahmen der Netto-Umsiedlung an die aktuellen Marktanforderungen angepasst werden.

Bei der Betrachtung der Branchenstruktur lassen sich sowohl räumliche als auch branchenspezifische Schwerpunkte erkennen. Auf Ebene der Gesamtstadt nimmt der Lebensmitteleinzelhandel (inkl. Bio und Reformwaren) mit 33,1 % den größten Teil der Verkaufsflächen ein. Der

³ Ausführungen zur Betriebs- und Branchenstruktur (Seite 42 sowie 44) aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013



zentrale Versorgungsbereich der Pfungstädter Innenstadt weist eine ausgewogene Nutzungsmischung auf, die durch Handelsnutzungen dominiert wird, gefolgt von einzelhandelsnahen Dienstleistungen mit einem Anteil von 20,2 %. Die Leerstandsquote liegt unter dem Niveau anderer Städte.⁴

Kernstück des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bildet das hierarchisch gegliederte Entwicklungsmodell mit der Innenstadt als Zentrum (hier: Zentraler Versorgungsbereich) an erster Stelle und an zweiter Stelle dem übergeordneten zentralen Standort (hier: Nebenzentrum) sowie an dritter Stelle die Nahversorgungszentren (hier: Grund-/Nachversorgungszentren). An letzter Stelle befinden sich die Fachmarktlagen (hier: Fachmarktstandorte) als ergänzende Einzelhandelsstandorte, die jedoch nicht mehr zur integrierten Ortslage und somit nicht zu zentralen Versorgungsbereichen gezählt werden. In nachfolgender Abbildung sind diese Inhalte in einer Standorthierarchie zugeordnet.

Aus der Standorthierarchie Pfungstadt ist ersichtlich, dass der Lebensmittelstandort im Stadtteil Hahn als Grund-/Nahversorgungszentrum gilt. Hierfür formuliert das Konzept folgende Ziele: „Während die Kernstadt neben dem Nahversorgungszentrum Mühlstraße/ Goethestraße auch über das Zentrum „Am Bahnhof“ sehr gut nahversorgt ist, sind die jeweils rd. 3 km entfernten Ortsteile auf eine eigenständige Versorgung angewiesen.

Das Nahversorgungszentrum Hahn weist neben einer Bäckerei (die neben dem stationären Laden an der Gernsheimer Straße in Hahn auch noch einen Verkaufswagen unmittelbar beim Netto-Markt betreibt) und einer Metzgerei im Bereich der Nahversorgung nur den Lebensmittel-Soft-Discounter Netto auf. Umso wichtiger wird es sein, den Netto-Markt am Standort zu halten. Die im Rahmen der Bedarfsberechnung ermittelten Potenziale im Lebensmittelbereich können bei einer eventuellen Erweiterungsanfrage des Marktes dazu genutzt werden, die Bestandssicherung zu gewährleisten.“⁵ In diesem Zusammenhang wird vorliegend nochmals festgehalten, dass die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes zur Bestandssicherung erfolgt. Eine Einzelhandelsmehrung wird vermieden, indem auf dem jetzigen Grundstück der Einzelhandel als Nutzung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeschlossen wird. Daher wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben zur Netto-Markterweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Pfungstadt ausgehen.

⁴ Ausführungen zur Branchenstruktur (Seite 48) & Fazit zur Nutzungsstruktur des Zentralen Versorgungsbereiches (Seite 49) aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013

⁵ Ausführungen zu Nahversorgungszentren (Seite 70-71) aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013

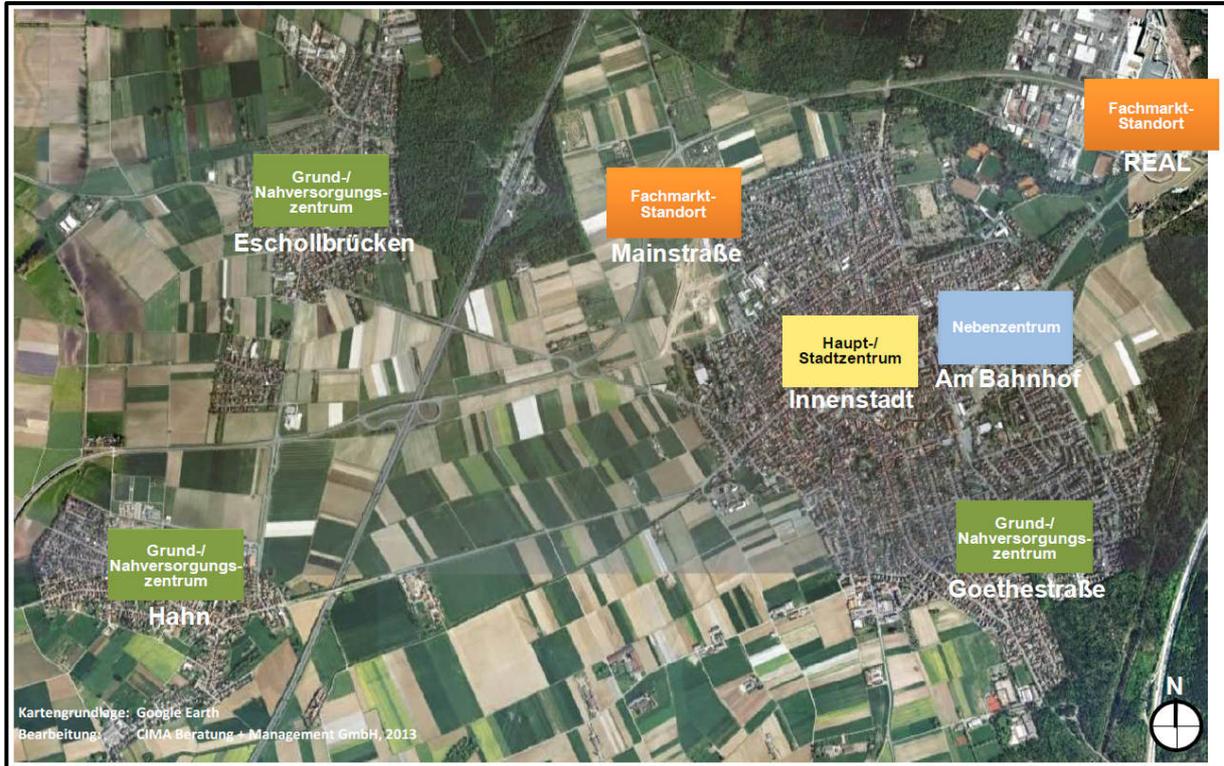


Abbildung 6 Standorthierarchie Pfungstadt; Quelle: Abbildung 38 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013

3 Konzeptionelle Planungen

3.1 Städtebauliches Nutzungskonzept

Das städtebauliche Nutzungskonzept gliedert sich in zwei Teilbereiche. Zum einen ist dies der Bereich nördlich der Straße „An der Gehrengasse“. Hier sieht das Nutzungskonzept die Umsiedlung des Einzelhandelsmarktes vor. Grundsätzlich wurde vorab die Möglichkeit in Erwägung gezogen den Gebäudebestand an das aktuelle Kundenverhalten und die stetig sich verändernden Marktstrukturen an dem jetzigen Standort anzupassen. Jedoch ist das heutige Marktgrundstück südlich der Straße „An der Gehrengasse“ mit der Flurstücksnummer 32/2 flächenmäßig begrenzt, da dieses von bereits bestehender Nutzung umgeben ist und nicht beliebig erweitert werden kann. Darüber hinaus ist das Grundstück aufgrund eines Eigentümerwechsels, eigentumsrechtlich langfristig nicht mehr verfügbar. Daher wird der Markt zum Zwecke der Erweiterung als Ersatzneubau auf die neue Fläche gegenüber, also nördlich der Straße „An der Gehrengasse“ umgesiedelt.

Die Erweiterung der Netto-Verkaufsfläche wird aufgrund der sich stetig verändernden Marktstrukturen, wie z.B. barrierefreier Ausbau des Marktes (beispielsweise durch breitere Gänge

und niedrigere Regale, sowie der gesetzlichen Vorgaben zur Errichtung und dem Betrieb von Marktgebäuden, notwendig.



Abbildung 7 Städtebauliches Nutzungskonzept mit Einbindung des geplanten SO-Einzelhandelsstandortes in das vorhandene und zukünftige städtebauliche Gefüge,
Quelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Die neue Fläche für den Einzelhandels-Markt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich des Ortsteils und wird so dimensioniert, dass diese ausreichend Raum für das Marktgebäude sowie die notwendigen Stellplätze und eine Versickerungsfläche für das aus dem SO-Gebiet anfallende Niederschlagswasser lässt, jedoch nicht mehr Fläche im sog. Außenbereich in Anspruch nimmt als für das Vorhaben notwendig ist. Unmittelbar nördlich an die SO- und angrenzende Versickerungsfläche soll - optional - der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht werden.

Somit kann das neue Gelände nicht nur hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung autark und unabhängig von der restlichen Entwässerungssituation in Hahn funktionieren, sondern ist auch für Kunden aus dem Ortsteil Hahn fußläufig gut erreichbar, da keine starkbefahrenen Straßen gequert werden müssen.



Zum anderen befindet sich südlich der Straße „An der Gehrengasse“ das bereits bestehende Mischgebiet. Dieses soll durch die vorliegende Bauleitplanung planungsrechtlich neu strukturiert werden, indem nicht nur der Einzelhandel als Nutzung in diesem Bereich ausgeschlossen wird, sondern die Wohnnutzung als solche auf dem Grundstück, welches derzeit noch vom Einzelhandelsmarkt genutzt wird, zugelassen wird. Hierdurch wird das aktuell nicht vollständig vorhandene Mischungsverhältnis von ansatzweise 50% Wohnnutzung und 50% gewerblicher Nutzung ermöglicht und langfristig gewahrt, damit die Entstehung eines faktischen Gewerbegebietes an dieser Stelle vermieden wird.

3.2 Das Marktkonzept

Das Marktkonzept nutzt für den neuen Standort die gesamte Fläche entlang der Straßenkante „An der Gehrengasse“ die zwischen der L 3097 / Eicher Straße und der bestehenden Nutzung einer Unterstellhalle auf dem Flurstück 40/1 übrigbleibt. Das Grundstück erstreckt sich ca. 110 Meter nach Norden. Die innere Erschließung des Marktgeländes erfolgt weiterhin von der Straße „An der Gehrengasse“. Lediglich der Zufahrtsbereich rutscht weiter von der Einmündungsstelle der Straße „An der Gehrengasse“ in die Eicher Straße in Richtung Westen weg.

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bereits bestehende Leitungsnetz in der o.g. öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt.

Das Marktgebäude ist in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes positioniert. Die Bauverbotszone zur klassifizierten Straße L 3097 / Eicher Straße im Osten des zukünftigen Marktgrundstückes wird zugleich für die Unterbringung der Stellplätze genutzt, da diese durch hochbauliche Anlagen nicht überbaut werden darf. Auch im Einfahrtsbereich auf das Grundstück befinden sich Stellplätze. Die Marktanlieferung ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen und liegt in Verlängerung zum geplanten Einfahrtsbereich. Dadurch hat der LKW die bestmögliche Strecke zur Anlieferung, da dieser auf kurzem Wege und nur mit sehr wenigen Wendemanövern zur Anlieferung gelangen kann, was wiederum die Verkehrssicherheit auf dem Parkplatz erhöht.

Das Marktgebäude ist mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² geplant. Die Erhöhung der Verkaufsfläche im Vergleich zum jetzigen Marktgebäude soll der Modernisierung des Gebäudes und der Anpassung an die neusten Standards dienen.

Um auch künftig weiter wettbewerbsfähig zu bleiben sehen es die Betreiber als erforderlich an, auf die sich stets verändernden Marktrahmenbedingungen (z.B. aufgrund der sich verändernden demographischen Randbedingungen) angemessen reagieren zu können und entwickeln daher neue Verkaufs- und Betriebskonzepte. Diese haben mit der Anpassung und Optimierung des Angebotes sowie der Anpassung und Optimierung des Einkaufsumfeldes zu tun. Daher werden bereits jetzt schon häufige Kritikpunkte der Senioren in der Ladengestaltung/ -bau umgesetzt. Dazu gehören:

- breitere Gänge (auch in der Vorkassenzone)
- niedrigere Regalhöhen
- größere Produktbeschriftungen
- ausreichende Sitzmöglichkeiten
- serviceorientiertes Personal
- Ansprechende Gestaltung des Verkaufsraumes (Trading up)
- großzügig bemessene Sozialräume für Beschäftigte

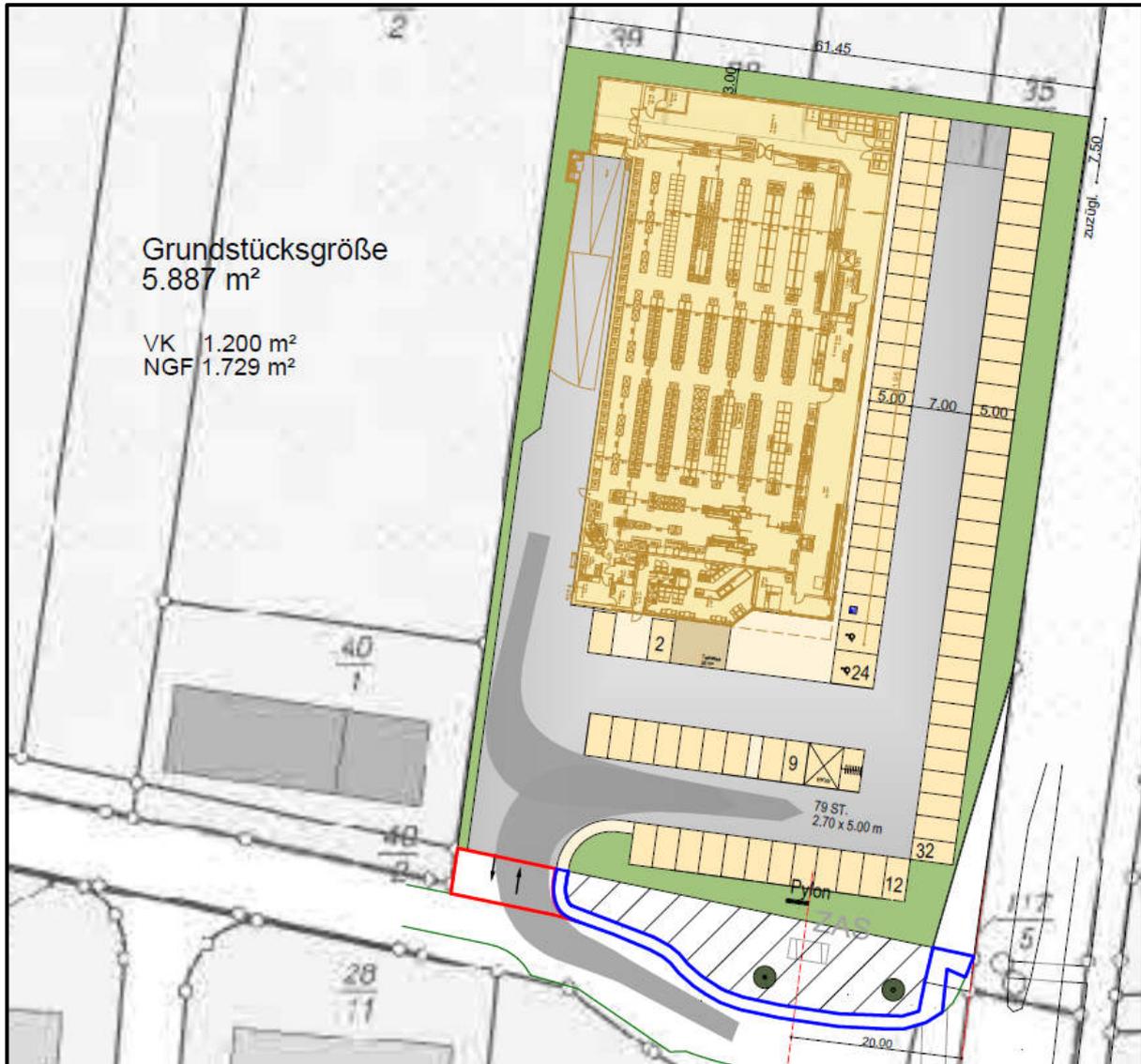


Abbildung 8 Lageplan zum Marktconcept für die Umsiedlung des Einzelhandels auf die gegenüberliegende Straßenseite „An der Gehrengasse“
Quelle: GWO Geschäftsführungs GmbH auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte

Hierdurch kann zum einen die Barrierefreiheit gesteigert werden, zum anderen kommt das Ziel einer optimierten Warenpräsentation und -logistik hinzu, da hierdurch z.B. eine bessere Möglichkeit zur Verwendung von Plattenhubwagen und Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale besteht. Damit geht wiederum eine körperliche Entlastung der Mitarbeiter einher. Diese



o.g. Faktoren erfordern im vorliegenden Fall eine höhere Verkaufsfläche, sodass sich diese von der Verkaufsfläche eines nicht großflächigen Einzelhandels (>800 m² Verkaufsfläche) auf einen großflächigen Einzelhandel (<800 m² Verkaufsfläche) erhöht. Diese wird jedoch zukünftig die Grenze von 1.200 m² nicht überschreiten.

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche gehen nicht gleichzeitig Veränderungen bzw. Vergrößerungen des Sortimentes einher. Vielmehr erwächst das Erfordernis für eine größere Verkaufsfläche aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs zur Realisierung der o.g. Bereiche / Punkte. Die ursprüngliche Sortimentsliste des bestehenden Einzelhandelsmarktes wird daher beibehalten und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ planungsrechtlich festgesetzt.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung zur Marktumsiedlung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche nicht nur das angrenzende Mischgebiet berücksichtigt, sondern auch das zukünftige Wohnbebaugelände westlich des geplanten Marktes (vgl. ganzheitliche Ortsrandarrondierung in Hahn). Die von dem Betrieb dieses Bauvorhabens ausgehenden gewerblichen Geräusche und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der Bebauung in der Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Räumen werden in der vorgelegten Immissionsprognose berechnet und nach den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm bewertet. Hierbei wurde die geplante Siedlungserweiterung im Norden des Stadtteils Hahn bereits berücksichtigt.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgehalten, dass der Betrieb des Lebensmittelmarktes im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm erfüllt. Eine Verkehrsverdopplung des derzeitigen Verkehrsaufkommens ist durch die Umsiedlung des Marktes nördlich der Straße „An der Gehrengasse“ nicht zu erwarten, da es, aufgrund der Vermeidung einer Einzelhandelsmehrung, zu keiner Mehrung des Zielverkehrs kommen wird.

3.3 Ausblick zur ganzheitlichen Ortsrandarrondierung in Hahn

Als weiterer Schritt der ganzheitlichen Ortsrandarrondierung in Hahn erfolgt die Siedlungserweiterung nördlich der „Wilhelm-Weingärtner-Straße“, um somit nicht nur das bestehende Straßennetz besser ausnutzen zu können, sondern auch eine einheitliche Ortskante in Hahn zu gestalten und somit neue Wohnbauflächen im Rahmen der Dichtewertvorgaben des Regionalplans Südhessen zu generieren. Diese Entwicklung wurde aus eigentumsrechtlichen Gründen und aufgrund bislang noch fehlender konkreter Konzeptionen nicht im zuvor beschriebenen Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Zudem wird für die bestehenden nördlichen Siedlungsbereiche in Hahn aktuell ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches bei der Siedlungserweiterung im Rahmen der nördlichen Ortsrandarrondierung berücksichtigt werden muss. Dennoch ist diese Siedlungserweiterung eine mittelfristige Planungsabsicht der Stadt Pfungstadt, welche



im Rahmen eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens eingeleitet werden sollte, sobald das Entwässerungskonzept vorliegt und die eigentumsrechtlichen Belange geklärt wurden.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

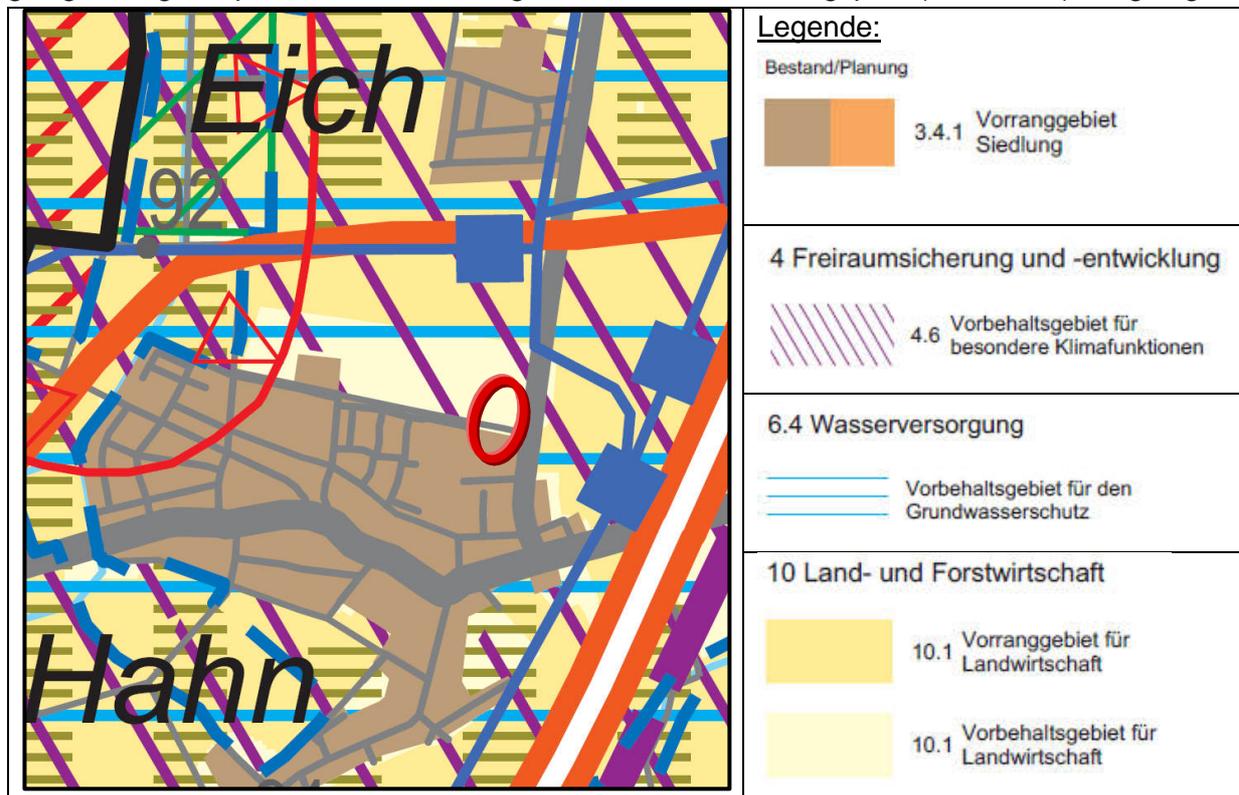


Abbildung 9 Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen (Teilkarte 3)
(Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich im gültigen RPS integraler Bestandteil eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ sowie im nördlichen Bereich „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan



ein Mischgebiet fest. Somit kann mit hinreichender Genauigkeit festgestellt werden, dass die regionalplanerischen Vorgaben im südlichen Teil des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet befindet sich innerhalb des „**Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen**“. Diese sollen die bioklimatischen und luft-hygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern und gegen Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum schützen. Flächen von kleiner als 5 Hektar sowie Überlagerungen mit Siedlungsgebieten werden im Regionalplan nicht dargestellt. Die vorliegende Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen bewegt sich zum einen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 Hektar und grenzt unmittelbar an ein Siedlungsgebiet an, welches von der Darstellung des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen nicht betroffen ist. Des Weiteren ist das Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt großflächig durch die Verkehrsachsen, B 426 und L 3097 / Eicher Straße, im Norden und Osten sowie durch Siedlungsbereiche im Süden und Westen „eingekesselt“. Für das lokale Kleinklima ist die Fläche des Plangebietes daher von untergeordneter Bedeutung, da es sich vor allem um eine der gesamten landwirtschaftlichen Fläche untergeordnete Inanspruchnahme von ca. 7.000 m² handelt. Auch die Ortslage und selbst die überörtlichen Verkehrswege wirken als Strömungshindernis, so dass in der Abwägung aller Belange der im RPS / RegFNP 2010 zugedachten Klimafunktion des Plangebietes der Nachrang hinter der städtebaulichen Entwicklungsabsicht erteilt wird.

Zudem befindet sich der o.g. Teilbereich innerhalb eines „**Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz**“. Dieser dient grundsätzlich dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht und bezieht sich auf besonders schützenswerte Bereiche der Planungsregion Südhessen. Dazu ist festzustellen, dass großflächige Bereiche bis an die Siedlungsgrenzen der Kernstadt sowie der Stadtteile als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt sind und somit faktisch eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen faktisch nicht möglich wäre. Hinzu kommt, dass innerhalb des Plangebietes derzeit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird, die im Zweifelsfall aufgrund möglicher Verunreinigungen oder Nährstoffanreicherungen des Grund- und Oberflächenwassers, z. B. durch Gülleaufbringung und Düngemittel- oder Pestizideinsatz, die Grundwassergüte negativ beeinträchtigen oder gar gefährden kann. Insofern ist auch hier keine höhere Schutzbedürftigkeit des Plangebietes erkennbar, so dass in der Abwägung aller Belange der im RPS / RegFNP 2010 zugedachten Grundwasserschutzfunktion des Plangebietes der Nachrang hinter der städtebaulichen Entwicklungsabsicht erteilt wird.

Nach Maßgabe des Regionalplanes kann die Flächeninanspruchnahme des „**Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft**“ durch das festgesetzte „Sonstige Sondergebiet“ als kleinteilige Entwicklung angesehen werden. Hierfür besagt der Textteil zum Regionalplan Südhessen, dass die Flächeninanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in geringem Umfang für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind etc. - bis zu



fünf Hektar möglich ist (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010 – Text (G10.1-11)). Für den gesamten Ortsteil Hahn sieht der Regionalplan Südhessen 2010 keine „Vorranggebiete Planung“ vor.

Dementgegen steht allerdings die Tatsache, dass es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen Markt mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.200 m² handelt. Daher ist in diesem Zusammenhang vordergründig auch die Zielvorgabe Z3.4.3-4, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen in Vorranggebieten Siedlung zulässig ist zu beachten. Zudem ist nach Maßgaben des gültigen Regionalplanes Südhessen 2010 (Ziel Z3.4.3-2) die „Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (...) grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. (...) In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung (...) ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen (...) Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.“ Das Planvorhaben zur Markterweiterung wird eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² erreichen und liegt somit innerhalb des o. g. „Verträglichkeitsfensters“ aus der Sicht der Regional- und Landesplanung.

Wie aus dem Regionalplan wiedergegeben können die Verträglichkeitsanforderungen und die Raumverträglichkeit für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche „nur“ in städtebaulich integrierten Lagen (= städtebauliches Integrationsgebot Z.3.4.3-4) angenommen werden. Die städtebauliche Integration ist mit der Verlagerung des Marktstandortes in den Bereich nördlich der Gehrengasse strukturell gegeben, da die funktionale Anbindung an die Ortslage besteht. Zudem handelt es sich um den einzigen Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Hahn, sodass dieser für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs notwendig ist. Durch den Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des Mischgebietes kann zudem gewährleistet werden, dass es durch die vorliegende Bauleitplanung zu keiner Mehrung von Einzelhandel kommt.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (im Zeitraum vom 11.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019) fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Dezernat Regionalplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt statt. Hierbei wurde das Integrationsgebot des Regionalplans thematisiert, wonach großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen müssen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren (Z3.4.3-2). Demnach sind Einzelhandelsstandorte in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.



Im Rahmen des o.g. Gespräches wurde festgestellt, dass die Bauleitplanung „An der Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ in dieser Hinsicht nicht vollkommen mit den Zielen des Regionalplans übereinstimmt. Da Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, muss ferner, nachdem die Planungsabsicht als Maßnahme zunächst von den Zielen des Regionalplans abweicht, auf der Planungsebene der Regional- und Landesplanung die Zielaussage hinsichtlich der Siedlungsentwicklung im Norden des Stadtteils Hahn im gültigen Regionalplan Südhessen angepasst werden. Hierzu ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt am 14.10.2019 den hierfür erforderlichen Beschluss gefasst und daraufhin einen Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht.

4.1.1 Zusammenfassende Darstellung der Inhalte des Zielabweichungsantrages der Stadt Pfungstadt

Aus den vorgenannten Gründen sollte daher mit dem Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zur Umsiedlung eines Einzelhändlers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ der Stadt Pfungstadt vom 23.10.2019 eine Zielabweichung vom der o.g. Raumordnung und Landesplanung eingeleitet werden. Gleichzeitig kann aufgezeigt werden, dass die Bemühungen der Stadt zur Umsiedlung des Einzelhandelsmarktes und in diesem Sinne zu einer ganzheitlichen Ortsrandarrondierung im Norden Hahns bereits seit einigen Jahren anliegen. Vor allem die langfristige Bestandssicherung des einzigen Grund-/ Nahversorgungszentrums „Netto-Markt“ wurde bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept frühzeitig als Zielsetzung verankert. Durch die aktive Siedlungstätigkeit im Norden Hahns gewinnt dieses Ziel zunehmend an Bedeutung, sodass die Umsiedlung des Marktes nicht nur wegen eines Eigentümerwechsels im Bereich des jetzigen Netto-Grundstückes zeitnah erfolgen muss, sondern auch um die Versorgung der bestehenden und zukünftigen Bevölkerung schnellstmöglich zu sichern, denn der Netto-Markt stellt den einzigen **Versorgungsbereich mit Lebensmitteln in Hahn** dar. Weitere Versorgungsbereiche befinden sich, innerhalb des Stadtgebietes Pfungstadt, in 4 km Entfernung im Gewerbegebiet Nord-West sowie in der Innenstadt und am Bahnhof in ca. 4,5 km Entfernung. Zudem kommen Versorgungsbereiche in Gernsheim in ca. 11 km Entfernung sowie in Riedstadt in ca. 12 km Entfernung hinzu. Somit dient der bestehende Netto-Markt der Grundversorgung der westlichen Stadtteile Pfungstadts - Hahn, Eich und Eschollbrücken.



Abbildung 10 Nahversorger in Pfungstadt Hahn; Quelle: eigene Darstellung auf einer Grundlage aus dem Luftbildauszug aus Google Maps (Luftbildquelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google)

Aus diesen Gründen ergibt sich der dringende Handlungsbedarf zur Umsiedlung des Marktes und somit die Notwendigkeit zur Einleitung der vorliegenden Zielabweichung.



Eine Einzelhandelsmehrung wird, durch Ausschluss von großflächigem Einzelhandel am ursprünglichen Standort im Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße, vermieden. Daher ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben zur Markterweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Pfungstadt ausgehen.

In diesem Sinne soll das Zielabweichungsverfahren dazu beitragen, die notwendigen Voraussetzungen für das Baurecht auf bauleitplanerischer Ebene zu schaffen. Die raumordnerischen Grundsätze und der Großteil der Ziele werden durch das Planvorhaben insgesamt nicht negiert. Dennoch wird im Rahmen der geplanten Umsetzung des Vorhabens zur Umsiedlung des Einzelhändlers von folgenden Zielen (Z) des RPS / RegFNP abgewichen und in diesem Zusammenhang gegen das im LEP Hessen 2000 bestimmte Gebot verstoßen:

- Z3.4.3-2 städtebauliche Integrationsgebot (zum Teil)
- Z3.4.3-4 Zielvorgabe zentrenrelevanter Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen in Vorranggebieten Siedlung zulässig

Daher war die Stadt Pfungstadt gehalten, zunächst den Antrag auf Zielabweichung von den (derzeit bestehenden) Bestimmungen des gültigen RPS / RegFNP 2010 sowie des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 zu stellen.

Im Ergebnis der Betrachtung zu den Auswirkungen des Vorhabens auf den geplanten Standort kann festgestellt werden, dass mit der angestrebten Größe des neuen Markts eine typische Filiale vorliegt, die weder im Durchschnitt der Lebensmittelbranche noch im Vergleich mit anderen Discountmärkten in Pfungstadt ungewöhnlich groß ist. In ihrer Sortimentszusammensetzung reagiert die Filiale nicht auf spezielle wettbewerbliche Rahmenbedingungen. Vielmehr wird die Sortimentsliste der bisherigen Filiale beibehalten und planungsrechtlich im Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ verankert. Somit bestehen weder Besonderheiten gegenüber anderen Standorten noch zum ehemaligen Standort. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort nur aufgesucht wird, wenn er näher liegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Filialen von Netto im Umland. Da der Standort lediglich auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert wird, ändert sich auch nichts an den Standortbedingungen, sodass durch den neuen Standort der gleiche Kundeneinzugsbereich abgedeckt wird, wie bei dem ursprünglichen Standort. Auch unter dem Aspekt der Wettbewerbsbetrachtung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben weder in der Kernstadt Pfungstadts noch in umliegenden Städten und Gemeinden wesentliche Auswirkungen oder Gefährdungen anderweitiger bzw. zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind, vor allem weil im vorliegenden Bebauungsplan die Verkaufsfläche auch max. 1.200 m² beschränkt wird und die bisherige Sortimentsliste planungsrechtlich festgesetzt wird. Insgesamt wird durch die vorliegende Netto-Markt-Umsiedlung und -Erweiterung dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung des einzigen Versorgungsbereiches in Pfungstadt Hahn entsprochen, ohne



jedoch der regionalplanerischen Zielsetzung zu widersprechen, weil sich innerhalb der Stadtteile Pfungstadts keine weiteren Einzelhandelsstandorte befinden, welche durch diese Entwicklung gefährdet werden können.

Die in Rede stehende ganzheitliche Ortsrandarrondierung ist weiterhin mittelfristiges Ziel der Plangeberin und ist bereits auf Ebene des regionalen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt. Dadurch kann die städtebauliche Integration des Standortes langfristig gewährleistet werden.

Im Ergebnis des **Standortprüfungsverfahrens** wurde festgestellt, dass innerstädtische Flächen der Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung in der benötigten Größenordnung für die Umsiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eigentumsrechtlich oder katastermäßig nicht zu akquirieren sind. Eine anderweitige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die an den Siedlungsbereich angrenzen, würde der städtebaulichen Zielsetzung zur ganzheitlichen Ortsrandarrondierung im Norden des Stadtteils widersprechen. Darüber hinaus existieren in Hahn keine anderweitigen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, welche für Arrondierungszwecke alternativ in Anspruch genommen werden könnten; die Plangeberin müsste Vorranggebiete Landwirtschaft in Anspruch nehmen, was der Zielsetzung des Regionalplans widerspräche. Daher kommt die Plangeberin zu dem Entschluss, dass der gewählte Standort für die Versorgung der drei Stadtteile Pfungstadts, auch unter dem Aspekt der ganzheitlichen Ortsrandarrondierung in Hahn am besten geeignet ist. Sodann kann mit dem ersten Schritt eine Bestandssicherung des Netto-Marktes erfolgen, während im darauffolgenden - zweiten Schritt die Erweiterung nördlich der Wilhelm-Weingärtner-Straße um Siedlungsflächen erfolgt. Hierdurch kann das Ziel der Stadt Pfungstadt eine neue Ortsrandgestaltung und gleichzeitig Generierung von Wohnraum erreicht werden. Demnach erfolgen beide Planungen zwar zeitlich getrennt voneinander, dennoch basieren diese auf einem gesamtstädtebaulichen übergeordneten Entwicklungskonzept zur Ortsrandarrondierung im Norden des Stadtteils Hahn, welches von den Festlegungen des regionalen Entwicklungskonzeptes untermauert wird.

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die raumordnerischen Grundsätze und der Großteil der Ziele werden durch das Planvorhaben in deren Grundzügen nicht negiert, nur die beiden zuvor genannten Ziele können durch das Vorhaben zur Umsiedlung des Netto-Marktes noch nicht vollkommen eingehalten werden. Dennoch wird die, von der Stadt geplante, ganzheitliche Ortsrandarrondierung bereits auf Ebene des regionalen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt, wodurch die städtebauliche Integration, aber auch die Einhaltung des Ziels Z3.4.3-4 langfristig gewährleistet werden kann. Wie zuvor beschrieben, sind durch das Vorhaben keine Belange erkennbar, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht bewältigt werden können. Daher und aus den, im Antrag auf Zielabweichung, aufgeführten Gründen erachtet die Stadt Pfungstadt das Planvorhaben für genehmigungsfähig und bat mit Schreiben vom November 2019 um Erteilung der Abweichungszulassung.

Letztlich hat die Regionalversammlung Südhessen zum Antrag der Stadt Pfungstadt vom 23.



Oktober 2019 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für die Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ im Stadtteil Pfungstadt/Hahn folgende Entscheidung getroffen (sinngemäße Zusammenfassung aus dem Sitzungsprotokoll):

- I. Für die Bauleitplanung im Planbereich „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-2 und Z3.4.3-4 des RPS / RegFNP 2010 für die Darstellung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmung zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung ist mit folgenden Auflagen verbunden.
 - Im Rahmen der (vorbereitenden) Bauleitplanung ist das vorgelegte Artenschutzrechtliche Gutachten im Hinblick auf den Feldhamster zu überarbeiten.
 - Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme der Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel und der westlich des Abweichungsgrundstücks gelegenen Flächen zur Ortsrandarrondierung regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Zulassung der Abweichung besteht aufschiebend bedingt bis zum erfolgten Nachweis, dass mit der beabsichtigten Ortsrandarrondierung westlich des Abweichungsgrundstücks Belange des Naturschutzes, insbesondere im Hinblick auf den Feldhamster, nicht unüberwindbar entgegenstehen (Nachweis auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung) sowie die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, wonach die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.200 m² begrenzt wird.

4.1.2 Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplan Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung können innerhalb des festgesetzten Mischgebietes im südlichen Teilbereich zukünftig auch Wohnbauflächen entstehen. Aus diesem Grund erfolgt im Folgenden die Auseinandersetzung mit den Dichtewerten des Regionalplanes Südhessen.

Für die Stadt Pfungstadt gilt die Einordnung in den Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“, hierfür sind 35 – 50 Wohneinheiten je ha nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.



Als Bemessungsgrundlage wird davon ausgegangen, dass innerhalb des gesamten Mischgebietes ein 50%iger Anteil von Wohnnutzung (als innerhalb des Mischgebietes möglicher Anteil/Mittelwert) langfristig realisiert wird. Hiervon wird die Bruttowohnbauandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsflächen, welche zur Erschließung des Gebiets dienen (hier: zusätzlich die Max-Planck-Straße). Dies entspricht folgender Gesamtfläche:

Mischgebiet (MI):	13.149 m ²
50% Anteil von Wohnnutzung innerhalb des MI:	6.574 m ² = 0,65 ha (Bruttofläche, gerundet)

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit mindestens 22 und höchstens 32 Wohneinheiten (WE) innerhalb des gesamten Mischgebietes zulässig und langfristig nachzuweisen.

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen.

Bei dem in Rede stehenden Mischgebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes und baulich vollumfänglich genutztes Gebiet, daher können die realisierbaren Wohneinheiten aufgrund des bestandsregelnden Charakters des Bebauungsplanes für den Teilbereich Mischgebiet sowie der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen vor Ort noch nicht abschließend beziffert werden. Dennoch eröffnet der vorliegende Bebauungsplan langfristig die planungsrechtliche Möglichkeit zur Realisierung der o.g. Wohneinheiten und somit für eine zukünftige Gewährleistung des Mischungsverhältnisses von ca. 50 % Wohnnutzung und ca. 50 % gewerblicher Nutzung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pfungstadt ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widerspricht der Planungsabsicht der Bauleitplanung, innerhalb des in Rede stehenden Bereiches planungsrechtliche Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Aus diesem Grund ergibt sich das Planungserfordernis zur Teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teil des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“.

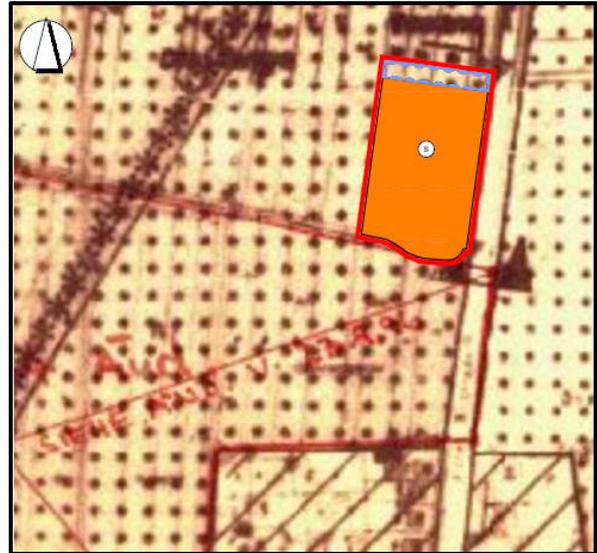
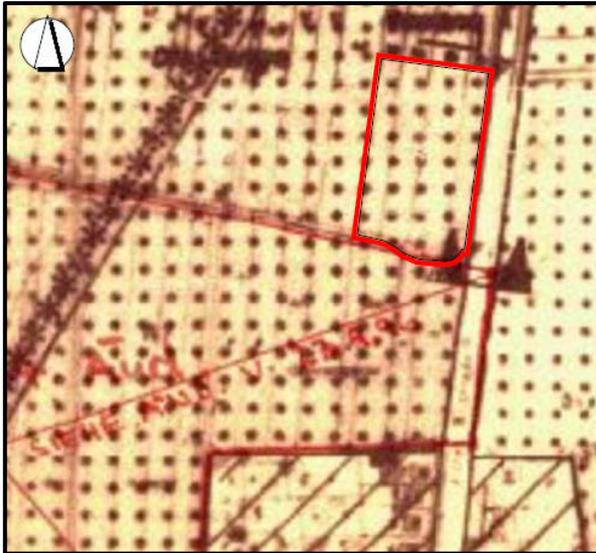


Abbildung 11 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt mit Umgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches (rote Umrandung)

(Quelle: Bürger GIS des Landkreises Darmstadt Dieburg - www.ladadi.de)

Abbildung 12 Vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes in Sonderbaufläche / Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit Umgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches (rote Umrandung)

(Quelle: Bürger GIS des Landkreises Darmstadt Dieburg - www.ladadi.de)

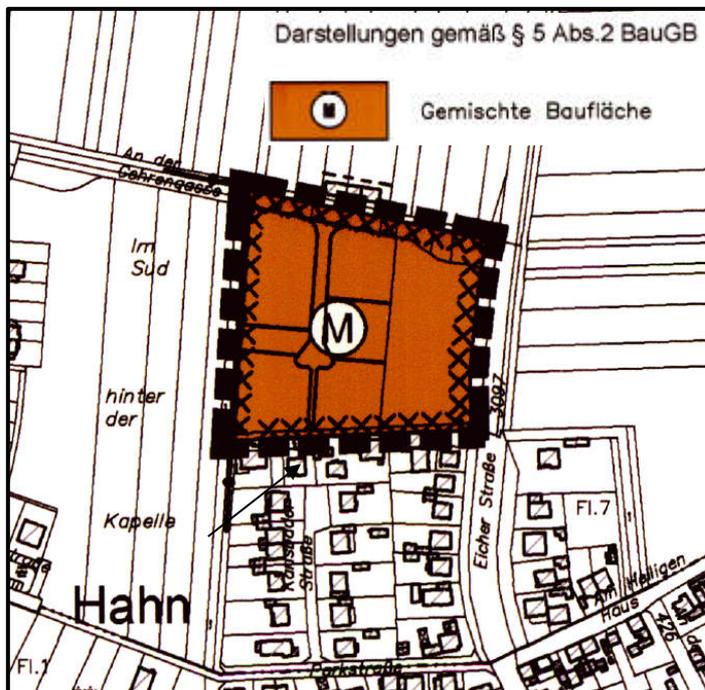


Abbildung 13 Rechtswirksame Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Eicher Straße“

(Quelle: Bürger GIS des Landkreises Darmstadt Dieburg - www.ladadi.de)



Im südlichen Bereich hingegen erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Eicher Straße“ im Mai 2004 bereits eine teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung. Daher stellt der Flächennutzungsplan an dieser Stelle bereits eine bestehende Nutzung dar.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Die Hälfte der Grundstücke des Planbereichs befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gehrengasse / Eicher Straße“, welcher im Jahr 2004 in Kraft gesetzt wurde (siehe nachfolgende Abbildung). Dieser setzt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches ein Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung fest. Das Mischgebiet wird in die beiden Teilbereiche Gebiet 1.1 und Gebiet 1.2 gegliedert. Die beiden Teilbereiche unterscheiden sich hinsichtlich der einzelnen innerhalb des Mischgebietes zulässigen Nutzungen. Während im Gebiet 1.2 die Wohnnutzung zulässig ist, ist diese im Gebiet 1.1 ausgeschlossen. In Realität ist das Gebiet 1.2 überwiegend gewerblich genutzt und das Gebiet 1.1 beinhaltet die bis dato durch den Netto-Markt genutzten Flächen. Grundsätzlich dienen Mischgebiete dem qualitativ und quantitativ gleichwertigen Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. In diesem Sinne muss das Mischgebiet eine Durchmischung dieser beiden Nutzungen aufweisen. Daran würde es fehlen, wenn eine der beiden Nutzungsarten nach Anzahl und / oder Umfang als „übergewichtig“ und somit dominierend in Erscheinung tritt. [so das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 34.86.]. Gelingt es nicht, eine gewisse Durchmischung mit Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe aufrecht zu halten, so kann die Festsetzung eines Mischgebietes funktionslos werden.

Vorliegend wäre zwar innerhalb des Gebietes Nr. 1.2 die Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig, allerdings ist das Gebiet bereits fast vollständig bebaut. Daher kann der notwendige Anteil an Wohnnutzung hier nicht realisiert werden. Im Gebiet Nr. 1.1 wird die bisher durch den Netto-Markt genutzte Fläche frei, sodass diese für eine Folgenutzung zur Verfügung steht. Für die Realisierung der Wohnnutzung als Folgenutzung stehen hier allerdings die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gehrengasse / Eicher Straße“ entgegen. Daher ergibt sich vorliegend die Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Steuerung innerhalb des in Rede stehenden südlichen Teilgeltungsbereiches.

Über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hinaus wird im Bebauungsplan „Gehrengasse / Eicher Straße“ eine GRZ von 0,6 sowie im Gebiet 1.2 die offene Bauweise und im Gebiet 1.1 die abweichende Bauweise, mit zulässiger Gebäudelänge von über 50 m, festgesetzt. Vor allem die Festsetzung der GRZ greift demnach das maximal zulässige Maß der BauNVO für Mischgebiete auf und ist somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

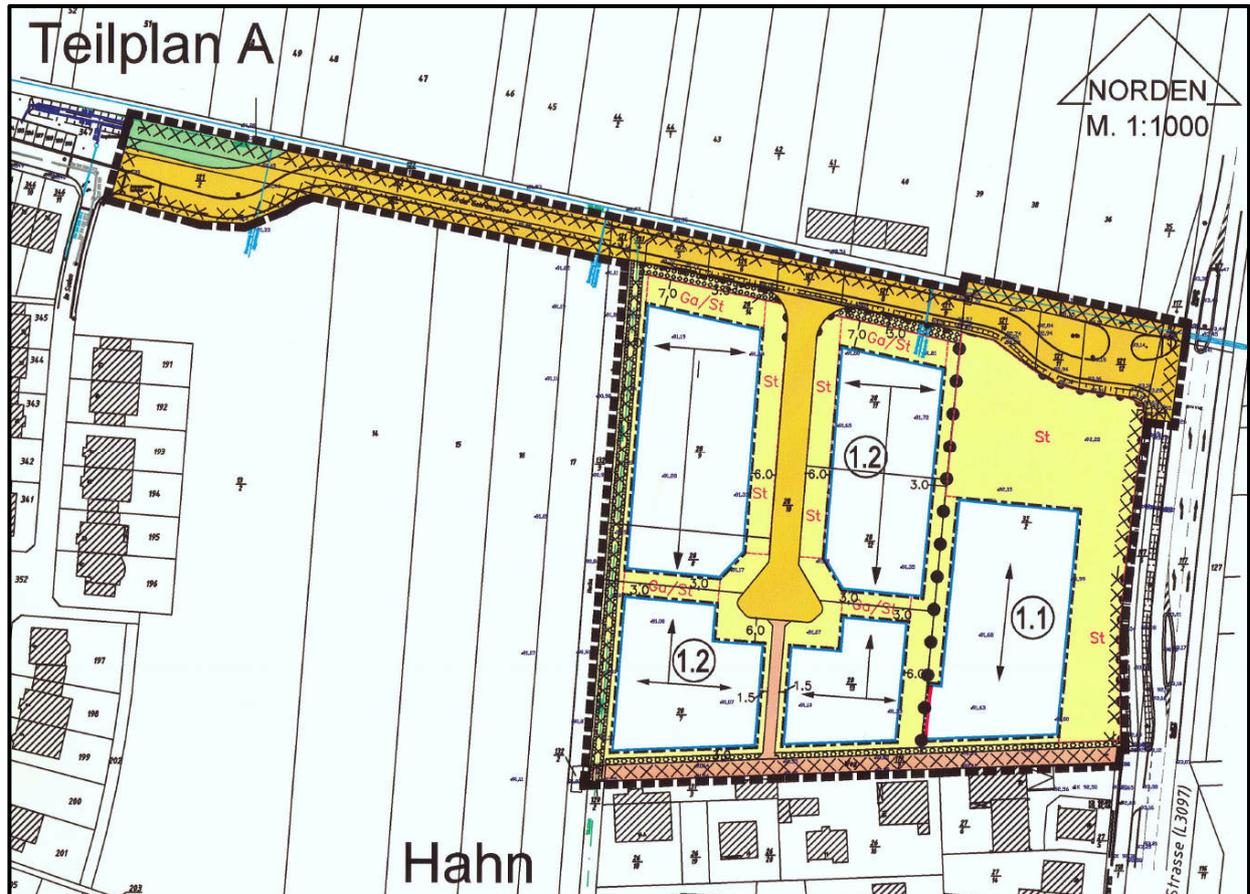


Abbildung 14 Bebauungsplan „Gehrengasse/Eicher Straße“, Teilplan A

(Quelle: Bürger GIS des Landkreises Darmstadt Dieburg - www.ladadi.de)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches zur vorliegenden Bauleitplanung befindet sich außerhalb der bis dato rechtskräftigen Bebauungsplänen. Daher ist der nördliche Teil im Bereich des geplanten Sondergebietes aktuell als Außenbereich anzusprechen, welcher nach den Regelungen des § 35 BauGB unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten - privilegierten - Vorhaben bereit stehen und daneben der gesamten Bevölkerung als Erholungsgebiet zur Verfügung stehen. Dieser ist grundsätzlich vor zweckfremder Nutzung zu schützen. Demnach wäre zunächst nach den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten keine bauliche Nutzung für den Einzelhandel im Plangeltungsbereich zulässig. Daher ergibt sich für diesen Bereich das Planungserfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“. Bei der vorliegenden Flächeninanspruchnahme handelt es sich um einen kleinteiligen Bereich. Die Überplanung dieses Bereiches steht der restlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nicht entgegen.



4.4 Aufstellungsverfahren

4.4.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Da sich das Plangebiet zu ca. einem Drittel im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, kann an dieser Stelle das Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden. Auch das Verfahren nach § 13 b BauGB kann nicht in Betracht kommen, weil das Verfahren nach § 13b BauGB sich auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bezieht und vorliegend eine Nutzung als großflächiger Einzelhandel in dem Bereich, welcher in den Außenbereich hineinragt, geplant ist. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“
- Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- | | |
|-------------------|--|
| 14.05.2018 | Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“. |
| 16.05.2018 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. |
| 04.12.2018 | Kenntnisnahme und Billigung der vorgelegten Vorentwürfe zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 12.12.2018 | Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist vom 20.12.2018 bis einschließlich 28.01.2019 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. |
| 11.12.2018 | Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwürfe unterrichtet und mit Fristsetzung bis ein- |

- schließlich 18.01.2019** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 17.06.2020** Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom **17.06.2020** geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- 18.08.2020** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch den Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Umwelt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- 03.09.2020** Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist vom **11.09.2020** bis einschließlich **12.10.2020** und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 07.09.2020** Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben vom **07.09.2020** mit Fristsetzung bis einschließlich **12.10.2020**.
- 19.04.2021** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen sowie Beschluss des Bebauungsplans „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB (Satzungsbeschluss).

4.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB** vorgetragen wurden,

ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“:

Planzeichnung zum Bebauungsplan:

- Die Planzeichnung wurde im Bereich der von der Versorgungsleitung des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR) betroffenen Flurstücke, so angepasst, dass das sonstige Sondergebiet entsprechend nach Norden verschoben wurde und in diesen Bereichen die zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.
- Die gesamte Straßenparzelle (Nr. 121/13) und die Parzelle 122/4 werden fortan zeichnerisch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die 20 m breite Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG wurde nachrichtlich ergänzt.
- Der Zufahrtsbereich auf das zeichnerisch festgesetzte sonstige Sondergebiet (geplante Marktgelände) wurde gemäß Konzeptplanung zusätzlich zeichnerisch festgesetzt.
- Die zeichnerische Kennzeichnung der „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: ver-nässungsgefährdeter Bereich“ wurde entfernt.
- Die Dimensionierung der „Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ wurde ermittelt und die Größe der zeichnerischen festgesetzten Abgrenzung wurde entsprechend angepasst.
- Die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderliche Fläche wurde im Anschluss an die geplante Versickerungsfläche im Norden des Plangeltungsbereiches festgesetzt und der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches dahingehend erweitert.
- Das Flurstück 40/2 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
- Für den, an den Teilbereich MI 2 angrenzenden, Bereich MI 1 östlich der Max-Planck-Straße sowie dessen Verlängerung durch einen Fußweg und des gesamten Teilbereiches MI 2 wurde ein zusammenhängendes Baufenster zeichnerisch festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan:

- Das Kapitel wurde um die Information zur Wertigkeit der Böden ergänzt.
- Im Kapitel 5.3.2 wurden Hinweise zu Schutzverordnungen und dem Arbeitsblatt W101 ergänzt. Zudem wurde die Bezeichnung des Wasserschutzgebietes ergänzt.
- Das Kapitel 5.3.3 zum Grundwasser wurde um die Ausführungen aus der Baugrunduntersuchung ergänzt.
- Die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im Kapitel 5.2.3 ergänzt.
- Die Inhalte des Zielabweichungsantrages wurden im Kapitel 4.1 zusammenfassend ergänzt.

- Die Inhalte der schalltechnischen Immissionsprognose wurden im Kapitel 5.2.7 der Begründung ergänzt.

Textteil zum Bebauungsplan:

- Der Textteil zum Bebauungsplan wurde im Abschnitt A, Nr. 1.1 dahingehend angepasst, dass die Zulässigkeit von, der eigentlichen Hauptnutzung, untergeordnete Geschäfte / Läden bis zu einer Größe von 150 m², welche der Selbstvermarktung oder / und der Vermarktung von Sortimenten, welche unmittelbar mit dem Betrieb im Zusammenhang stehen, dienen, erfolgt. Zudem wurden ausnahmsweise mobile Verkaufswagen zugelassen.
- Im Abschnitt A, Nr. 1 des Textteils zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zu Werbeanlagen innerhalb des Mischgebietes aufgenommen. (A.1.1.5)
- Der (ehemalige) Abschnitt C zur Kennzeichnung des vernässungsgefährdeten Bereiches wurde entfernt.
- Der Hinweis zu den Ver- und Entsorgungsleitungen wurde um die Information, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich befinden und, dass dennoch neue Leitungen verlegt werden müssen, ergänzt. (C, Nr. 2)
- Der Hinweis zu den Ver- und Entsorgungsleitungen wurde um die Information zum Verlauf der Hauptversorgungsleitung DN 700 innerhalb des Geltungsbereiches ergänzt. (C, Nr. 2)
- Der Hinweis zum Bodenschutz wurde um Informationen zur Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ergänzt. (C, Nr. 4)
- Der Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde um Informationen zu Herkunftsbereichen bei denen wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen können sowie um die Angabe des DWA-Merkblattes M 153 und der DWA-Richtlinie A 138 und um Informationen zur Versickerung von Niederschlagswasser, ergänzt. (C, Nr. 5)
- Der Hinweis zu Kampfmitteln wurde um die Information, dass der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde ergänzt. (C, Nr. 7)
- Ein Hinweis zur Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG wurde ergänzt. (C, Nr. 9)

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde der Umweltbericht mit Bestandskarte und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen, die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich folgende, weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“:

Planzeichnung zum Bebauungsplan:



- Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 32/2 (MI 2) zur Kreisstraße.

Begründung zum Bebauungsplan:

- In Kapitel 6.1.5 wurde die Vordimensionierung mit den richtlinienkonformen Eingangsparmetern redaktionell angepasst und um eine grafische Aufarbeitung der Muldenversickerung erweitert.

Textteil zum Bebauungsplan:

- Die Festsetzung in Teil A, Nr. 6.2.3 wurde ersatzlos gestrichen.
- In Teil B wurde Nr. 2.2 durch eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung von Zäunen in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen ergänzt.
- Ebenso in Teil B wurde Nr. 2.3 durch eine örtliche Bauvorschrift zu Pflanzmaßnahmen entlang landwirtschaftlicher Wege und Flächen ergänzt.
- Der Hinweis Nr. 3 in Teil C wurde um einen Passus erweitert, dass falls erforderlich zusätzliche Löschwassermengen über andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen sind.

5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Erschließungsanlagen

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße „An der Gehrengasse“ sowie im Bereich des Mischgebietes über die „Max-Planck-Straße“. Die Zufahrt auf das Gelände und den Parkplatz des zukünftigen Netto-Marktes erfolgt direkt über die Straße „An der Gehrengasse“.

5.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße „An der Gehrengasse“ bzw. Max-Planck-Straße erfolgen.

Entwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Daher ist im nördlichen Bereich der, neu in Anspruch genommen, Netto-Erweiterungsfläche eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen. Die weitergehende Prüfung der Dimensionierung dieser Fläche sowie in diesem Zusammenhang stehende



Aussagen werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung zum vorliegenden Bebauungsplan ergänzt.

Wasserversorgung:

Um eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes zu erstellen, müssen zunächst die erwarteten Einwohnerzahlen sowie die Anzahl der Beschäftigten berechnet werden. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Wohnnutzung:	40 Wohneinheiten ⁶ / ha, 4,00 Einwohner / Wohneinheit ⁷
Gewerbliche Nutzung:	75 Beschäftigte / ha ⁸

MI Gebiet: 12.388 m² Fläche
50% Wohnbebauung, 50% gewerbliche Nutzung.

Einwohner: auf 6.194 m² Fläche
= 0,62 ha * 40 WE/ha = 24,8 WE * 4,00 E/WE = **99 Einwohner**

Beschäftigte: auf 6.194 m² Fläche
0,62 ha * 75 B/ha = **46 Beschäftigte**

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann⁹ berechnet:

Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 120 l

Tagesdurchschnittsverbrauch Beschäftigte: 50 l

Einwohner:

Mittlerer Tagesbedarf (Q_d): 99 E * 120 l/Ed = 11.880 l = 11,88 m³

Jahresbedarf: 11,88 m³ * 365d = **4.336 m³**

Tagesspitzenbedarf (Q_{d max}): Spitzenfaktor f_d = 2,05
11,88 m³ * 2,05 = **24,35 m³**

Beschäftigte:

Mittlerer Tagesbedarf (Q_d): 46 B * 50 l/Bd = 2.300 l = 2,30 m³

Jahresbedarf: 2,30 m³ * 365d = **839,50 m³**

Tagesspitzenbedarf (Q_{d max}): Spitzenfaktor f_d = 1,7

⁶ Dichtewerte nach Regionalplan Südhessen: 35WE – 50WE pro ha in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung.

⁷ Geschätzter Durchschnittswert für das Plangebiet = höherer Wert als der Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2012 = 2,05 Einwohner / Wohneinheit (Quelle: Hessisches statistisches Landesamt).

⁸ Quelle: Bosserhoff, Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Teil 2.

⁹ Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden: Vieweg.



$$2,30 \text{ m}^3 * 1,7 = 3,91 \text{ m}^3$$

Jahresbedarf gesamt: $4.336 \text{ m}^3 + 839,50 \text{ m}^3 = 5.175,50 \text{ m}^3$

Tagesspitzenbedarf gesamt: $24,35 \text{ m}^3 + 3,91 \text{ m}^3 = 28,26 \text{ m}^3$

Der Stadt Pfungstadt stehen durch das Wasserrecht eine bewilligte Entnahmemenge von 1.500.000 m³/a sowie eine grundwasserstandsabhängige Erlaubnis von 300.000 m³/a zur Verfügung. Der zuvor im Rahmen der Wasserbedarfsermittlung errechnete Jahresbedarf für das Mischgebiet bezieht sich auf die Worst-Case Annahme (d.h. Annahme, dass das gesamte Mischgebiet noch keine Nutzung erfährt) und somit beträgt 5.175,50 m³. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in Realität das Gebiet zu mindestens 50% bebaut und überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt. Daher würde sich der reale Jahresbedarf an Trinkwasser um einiges reduzieren. Dennoch kann vorliegend auch die Deckung des Mehrbedarfes, unter Berücksichtigung der Worst-Case Annahme, erfolgen. Im Gesamtbild sind im Laufe der vergangenen Jahre die tatsächlichen Abnahmemengen stagniert:

2011	2012	2013	2014	2015
1.371.000 m ³ /a	1.354.000 m ³ /a	1.338.000 m ³ /a	1.173.000 m ³ /a	1.231.000 m ³ /a

Somit kann nachgewiesen werden, dass der zusätzliche Mehrbedarf für das gesamte Mischgebiet an Trinkwasser und somit die Wasserversorgung innerhalb des Mischgebietes des Bebauungsplanes „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ über das bestehende Netz gedeckt werden kann, sodass die Erschließung hiermit als sichergestellt betrachtet werden kann.

Für die Umsiedlung des Netto-Marktes kommt es zu keiner Mehrung hinsichtlich der Wasserversorgung, da lediglich der Standort des Netto-Marktes verlagert wird und die bauliche Anlage, zum Zwecke der Optimierung der betrieblichen Abläufe und der Einkaufsabläufe, neu errichtet und erweitert wird. In diesem Zusammenhang wird der alte Standort aufgegeben und eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort planungsrechtlich ausgeschlossen. Daher kann auch hier die Erschließung und somit die Wasserversorgung als gesichert betrachtet werden.

Löschwasserbereitstellung

Zur Sicherstellung des Grundschatzes ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der festgesetzten baulichen Nutzung und bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung für die jeweils entsprechende Art der baulichen Nutzung die Löschwassermenge bereit zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über das öffentliche Trinkwasserersorgungsnetz sichergestellt werden.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein, hier ist auf die Vorgaben der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist innerhalb des Plangebietes gesichert, da es sich hierbei um ein baulich vorgeprägtes und fast bebautes Gebiet handelt. Im Bereich des geplanten Neubaus für das Netto-Marktgebäude muss ein Hausanschluss an die Verkehrsfläche „An der Gehrengasse“ erfolgen. Auf dem zukünftigen Netto-Gelände ist der Ausbau bzw. die Herstellung der Parkplatz- und Freiflächenbeleuchtung erforderlich. Dies betrifft zunächst nur das Netto-Grundstück. Lediglich im Einfahrtsbereich zum Netto-Gelände kann der Ausbau der Straßenbeleuchtung erforderlich werden. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, erfolgt die nachfolgende und detaillierte Vorhaben- und Ausführungsplanung auf der, dem Bebauungsplan, nachgelagerten Ebene. In diesem Zusammenhang sollte auch die Einfahrtssituation zum Netto-Gelände berücksichtigt werden.

5.1.2 Verkehrsanlagen

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „An der Gehrengasse“ an die L 3097 sowie die B 426 und somit an das überregionale Straßennetz möglich. Der Autobahnanschluss zur Autobahn A 67 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Hinsichtlich der inneren Erschließung des Plangebietes wird auf die zu vorstehenden Ausführungen im Kapitel 5.1 verwiesen.

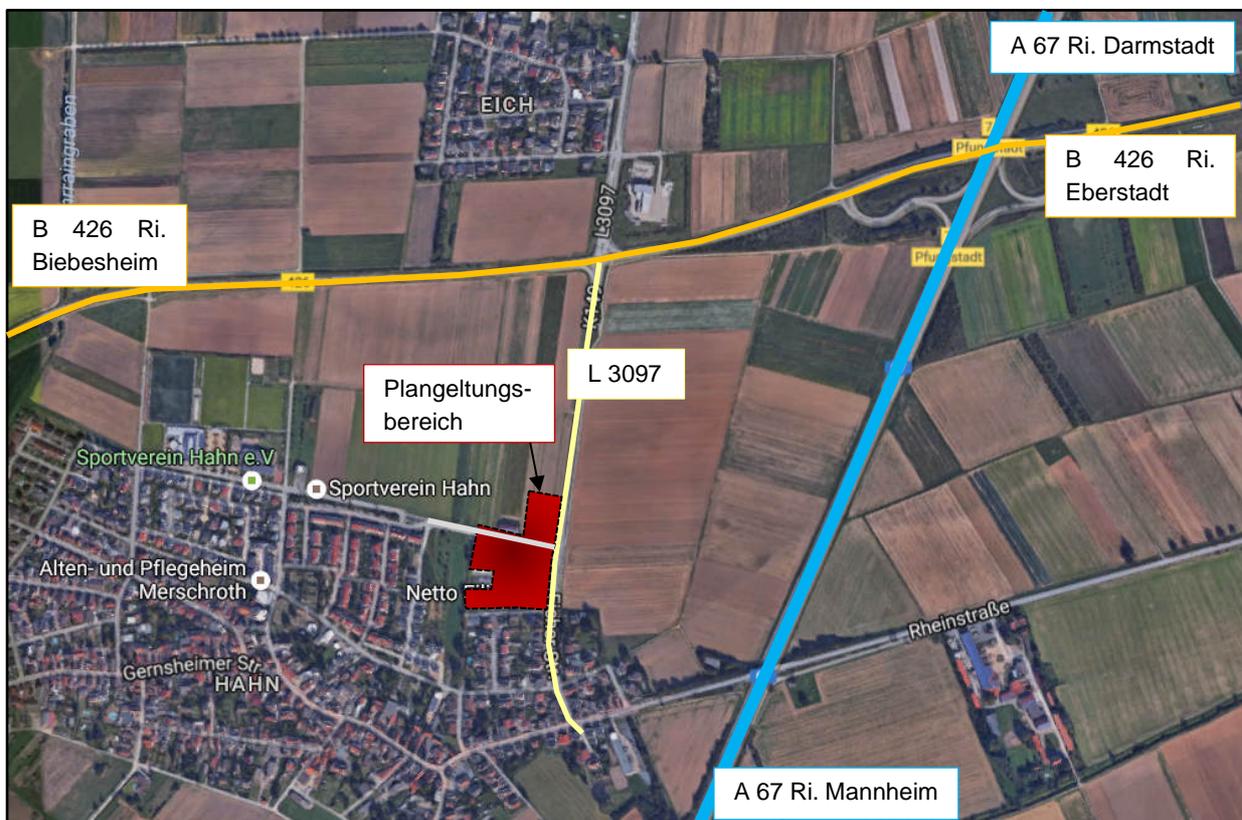




Abbildung 15 Luftbildauszug sowie eigene Darstellung der Anbindung des Plangebietes an das überregionale Verkehrsnetz

Quelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

5.2 Umweltschützende Belange

5.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange werden im Umweltbericht des Bauleitplans dargelegt (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben. Daraufhin wird der Umweltbericht im Rahmen der Entwurfserarbeitung ergänzt und der vorliegenden Begründung als separater Bestandteil beigefügt.

5.2.2 Bestandssituation

Die plangegegenständliche Fläche befindet sich im Norden der Ortslage Hahn und wird im Südwesten und im Süden durch Wohn- und geplante Mischbebauung umschlossen. Lediglich im Norden und im Nordwesten schließt an das Plangebiet die freie Flur und somit landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die sich hier als intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft darstellt. Daher ist auch der nördliche Bereich des Plangebietes, welche als Netto-Erweiterungsfläche vorgesehen ist, Bestandteil dieser intensiv ackerbaulich genutzten Kulturlandschaft.



Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits durch bauliche Nutzung vorgeprägt. Daher sind die Nutzungsstrukturen in großen Teilen durch die bestehende anthropogene Nutzung gekennzeichnet. Hierzu gehört auch der bisher aktuelle Standort des Lebensmittelmarktes, welcher durch das große zusammenhängende Marktgebäude und einem hohen Versiegelungsanteil durch Stellplätze und Zufahrten geprägt ist. Im Einfahrtsbereich sowie entlang der Verkehrsfläche „An der Gehrengasse“ befinden sich Pflanzinseln, deren Grünflächen mit einer Mischung aus heimischen und Ziergehölzen sowie Rasen- und Staudenflächen ausgestattet sind.

Auch die Grundstücke beiderseits der Max-Planck-Straße sind mit größeren gewerblich genutzten Gebäuden und einem höheren Versiegelungsgrad ausgestattet. Eine Ausnahme stellt das Flurstück mit der Nr. 28/15 im Südwesten des vorliegenden Geltungsbereiches da, denn hierbei handelt es sich um eine Wiesenfläche, die in Teilen als Lagerfläche genutzt wird.

Die Erschließungsstraßen sind asphaltiert und überwiegend mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Der nördliche Teil der Straße „An der Gehrengasse“, im Einmündungsbereich in die Eicherstraße, wird durch zwei kleine Inseln mit je einem Baum sowie einen begleitenden Grünstreifen gefasst.

Die Max-Planck-Straße ist eine sog. Sackgasse und wird durch einen Fußweg verlängert, welcher die Verbindung zum benachbarten Siedlungsgebiet darstellt. Die Freiflächen zwischen den baulichen Anlagen und dieser Straßenverkehrsfläche werden als Stellplatzbereiche genutzt. Die einzelnen Stellplätze werden durch einzelne Laubbäume gegliedert. Auf den gewerblichen Grundstücken weisen lediglich die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile vereinzelt und in stark untergeordneter Form begrünte Flächen auf. Hierbei handelt es sich um Rasenflächen, die teilweise durch Heckenstrukturen oder / und durch Laubbäume bepflanzt sind.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Fläche von insgesamt ca. 21.114 m² überplant. Hiervon ist der größte Teil bereits bebaut und nur lediglich ca. 5.559 m² (= 28 %) bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dieser sind Böden mit einer insgesamt mittleren Einstufungskategorie für die Bodenfunktionsbewertung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vorhanden. Laut Bodenvierer haben diese Böden für die Standorttypisierung, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen eine mittlere Bodenfunktionale Bewertung. Lediglich für das Ertragspotential haben diese Böden eine hohe Bodenfunktionale Bewertung.

5.2.3 Artenschutz

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten.

In der Artenschutzprüfung werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu Feldvögeln und Feldhamstern im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erstellt. An drei Terminen zwischen April und Juni erfolgte eine Erfassung des Feldvogelbestands, mit dem Ziel festzustellen, ob von der Planung Brutvogelarten betroffen sein könnten. Des Weiteren wurde auf Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) geachtet. Sämtliche Begehungen erfolgten in den frühen Morgenstunden (ab Sonnenaufgang bis vier Stunden nach SA), da die meisten Vogelarten zu dieser Tageszeit die größte Aktivität aufweisen. In Zuge der Kartierung der Brutvögel wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 2 Vogelarten, Schafstelzen und Feldlerchen nachgewiesen. Beide Arten sind als Brutvögel einzustufen. Innerhalb des Un-



tersuchungsgebiets wurden insgesamt 4 Brutrevierzentren der Feldlerche und zwei der Schafstelze erfasst. Sämtliche Revierzentren liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets. Durch eine geplante Bebauung des aktuell als Acker genutzten nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets sind direkt keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln (Feldlerchen und Schafstelzen) betroffen, allerdings sind aufgrund der Kulissenwirkung von Gebäuden indirekte Auswirkungen nicht auszuschließen. Daher sollte die Revierdichte der lokalen Population durch Aufwertungsmaßnahmen erhöht werden, sodass ein möglicher Verlust von ein bis zwei Revieren kompensiert werden kann. In diesem Sinne sieht die Untersuchung die Anlage eines ca. 20 x 50 m breiten Blühstreifens in nördlicher / nordöstlich angrenzender Feldflur als CEF-Maßnahme vor.

Bei sämtlichen Begehungen wurde im Untersuchungsgebiet auf Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters geachtet. Dabei wurden keine Baueingänge, Fraßspuren oder Laufwege gefunden. Das Vorkommen ist daher nicht wahrscheinlich. Aus diesen Gründen wird die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) unter Beachtung der oben genannten CEF-Maßnahmen nicht ausgelöst.

5.2.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Baugrunduntersuchung



Es wurde im Vorfeld zur Entwurfserarbeitung eine Baugrunderkundung erstellt, welche die Baugrundsituation im Bereich der neu in Anspruch genommenen Grundstücke für das Sonstige Sondergebiet berücksichtigt. Als Grundlage wurden die Ergebnisse der Außenarbeiten vom 12.07.2017 mit den 6 Rammkernsondierungen (RKS) bis zu einer Größe von max. 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK) herangezogen (Vgl. Lageplan mit Eintragung der Bohrpunkte im Kapitel 5.2.5).

In allen Sondierungen wurde ein 0,3 - 0,6 m mächtiger, durchwurzelter Oberboden aus braun gefärbtem, sandigen Schluff erbohrt. Direkt unterhalb des Oberbodens folgen in allen Bohrungen bis zur Endteufe von maximal 6,0 m ü. GOK die Schwemmsande. Bodenmechanisch kann der natürliche Boden als ein Sand mit stark wechselnden Anteilen an Schluff und Kies beschrieben werden. Gemessen am Bohrfortschritt der Rammsonde sind die Sande locker bis mitteldicht und zur Tiefe hin dicht gelagert. Die punktuelle Untersuchung des Geländes mittels Rammkernsondierungen ergibt insgesamt ein repräsentatives Bild von der Untergrundsituation. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Bezug auf die Schichtenbeschreibung und die angegebenen Schichtgrenzen Abweichungen zwischen den einzelnen Aufschlusspunkten ergeben. Gemäß DIN 4020 sind Aufschlüsse in Boden und Fels als Stichprobe zu bewerten. Sie lassen für zwischen liegende Bereiche nur Wahrscheinlichkeitsaussagen zu.

Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung

Als Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des geplanten Marktes wird vorläufig die geodätisch fixe Höhe von 92,50 m ü. NN angenommen, da diese noch nicht endgültig feststeht. Nach den Ergebnissen der Außenarbeiten steht im Bereich des geplanten Neubaus in einer frostfreien Gründungstiefe von mindestens 0,8 m unter OK FFB gut tragfähiger, natürlicher Sand in der Gründungssohle an. Die Gründung des Gebäudes kann nach Entfernen des Oberbodens auf den nachverdichteten, natürlichen Schwemmsanden erfolgen. Unter Berücksichtigung der bei Marktgebäuden auftretenden üblichen Lasten sollte bei einer Gründung auf den Sanden folgender maximal aufnehmbare Sohldruck nicht überschritten werden:

- 190 kN/m² für Streifenfundamente
- 200 kN/m² für Einzelfundamente

Für Verkehrsflächen und gebettete Fußböden ist für den weiteren Aufbau auf dem Erdplanum eine Mindesttragfähigkeit erforderlich. Generell ist auf dem Erdplanum Mindestanforderungen an das Erd- Auffüllungsplanum gemäß ZTVE-StB und RStO 122 nachzuweisen. Die Fußbodenkonstruktion und die Verkehrsflächen werden voraussichtlich sowohl im Niveau der Sande liegen. Es ist davon auszugehen, dass die zuvor genannten Mindestanforderungen (Verdichtungsanforderungen) auf dem Erdplanum erfahrungsgemäß nur bei sehr günstigen Witterungsverhältnissen annähernd erreicht werden. Häufig liegen die Werte unterhalb der Mindestanforderungen und die Verhältniswerte oberhalb der Mindestanforderungen. Auf dem fertigen Oberbau werden die Anforderungen dann jedoch erreicht. Es wird daher empfohlen Probefelder mit fertig hergestelltem Oberbau, d.h. OK Schotter herzustellen und mit statischen



Lastplattendruckversuchen zu prüfen. Auf dem Planum ist das zuvor genannte Verformungsmodul mittels statischer Lastplattendruckversuchen nachzuweisen.¹⁰

5.2.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt nicht mitgeteilt. Daher wird davon ausgegangen, dass keine Einträge in der o.g. Altflächendatei vorhanden sind.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Umwelt- und Abfalltechnische Bodenuntersuchung

Für die landwirtschaftlichen Flächen, welcher für die Umsiedlung des Netto-Marktes, neu in Anspruch genommen werden, wurde eine Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung vom Büro Geonorm GmbH (Stand: 06.09.2017, Gutachter Dipl.-Geologe Gert Hippenstiel & Dipl.-Geologe Hans-Herbert Klein) erstellt. Im Rahmen der Außenarbeiten wurden 6 Rammkernsondierungen (RKS) bis maximal 6 m Tiefe mit einem Rammkernrohr niedergebracht.

Zudem wurden 43 Bodenproben entnommen und die Probeentnahmepunkte in deren Lage und Höhe eingemessen. Daraufhin erfolgten Laboruntersuchungen, bei denen die Analyse der Bodenmischprobe auf die Parameter der LAGA M 20 - TR Boden 2004 erfolgte. Diese Untersuchungen wurden vom akkreditierten Labor TÜV SÜD ELAB GmbH in Siegen ausgeführt.

Zur umwelttechnischen Bewertung der Bodenanalyse wurde die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herangezogen. Bei der Folgenutzung des Geländes sind die Wirkungspfade Boden → Mensch (Industrie- und Gewerbegebiet) sowie Boden → Grundwasser beurteilungsrelevant. Als Ergebnis werden folgende Inhalte in der o.g. Untersuchung festgehalten:

¹⁰ Baugrunduntersuchung in Pfungstadt „Die Lange Gewann“ - Neubau Netto-Markt, Geonorm - Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften, Bearbeitung durch Gutachter Dipl.-Geol. Norbert Weller & Dipl.-Geogr. Diana Rudolf, Stand: 14.09.2017, Seite 2 & 3 sowie Seite 6 & 7



Bodenaufbau

In den sechs niedergebrachten Rammkernsondierungen wurde bis 0,6 m ein schluffig-feinsandiger Oberboden, darunter bis max. 6 m Tiefe sandig-kiesige Schwemmsande durchgebohrt. An keiner der 43 entnommenen Bodenproben konnten sensorische Auffälligkeiten festgestellt werden.

Umwelttechnische Bewertung

Die in der Bodenmischprobe (MP Boden) analysierten Schadstoffgehalte liegen im Bereich der ubiquitären Hintergrundbelastung. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für alle Nutzungsarten werden eingehalten.

Nach den vorliegenden Untersuchungen können Beeinträchtigungen oder Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Grundwasser ausgeschlossen werden.

Abfalltechnische Bewertung

Der mit der Probe MP Boden untersuchte natürliche Boden ist unbelastet. Er ist entsprechend Z 0 (Einbauklasse 0) nach LAGA M 20 einzustufen. Die uneingeschränkt offene Verwertung des Bodenmaterials ist möglich.

Das auszuhebende Bodenmaterial ist dem Abfallschlüssel 17 05 04 - Boden und Steine zuzuordnen. Die Anforderungen der entsorgenden Stellen sind zu berücksichtigen, sie können von den vorgenommenen Einstufungen abweichen.¹¹

¹¹ Umwelt und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen in Pfungstadt „Die lange Gewinn“, Geonorm - Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften, Bearbeitung durch Gut-achter Dipl.-Geologe Gert Hippenstiel & Dipl.-Geologe Hans-Herbert Klein, Stand: 6. September 2017



Wohnnutzung nicht direkt neben einer gewerblichen, geräuschintensiven Nutzung entstehen soll. Dieser Grundsatz gilt in erster Linie für Bauleitplanungen bisher unbebauter Gebiete.

Übertragen auf die vorliegende Bauleitplanung sowie deren Umfeld entspricht die Festsetzung des Mischgebietes, unter Berücksichtigung der bestehenden und an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden wohnbaulichen Nutzung, dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG. Demnach ist bei der bestimmungsmäßigen Nutzung kein Immissionskonflikt zwischen den beiden Gebieten zu erwarten. Ebenfalls ist, aufgrund der nördlich festgesetzten Nutzungsart als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel, von schädlichen Beeinträchtigungen der Umgebung nicht auszugehen, da unmittelbar an dieses Grundstück keine schutzbedürftigen Nutzungen angrenzen. Auch im Hinblick auf die abgestufte Festsetzung von einem Mischgebiet und einem sonstigen Sondergebiet zur freien Flur hin, ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG gewahrt.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde daher ein Schallgutachten erstellt (als Anlage der Begründung beigelegt), welches nicht nur den Anlieferungsbereich berücksichtigt, sondern auch die Auswirkungen des Nettomarktes auf das bestehende Mischgebiet. In diesem Sinne wird zunächst festgestellt, dass sich die Situation hinsichtlich des Lärmschutzes durch die Umsiedlung des Netto-Marktes verbessert, weil die Nutzung räumlich weiter vom Mischgebiet sowie den südlich angrenzenden Wohnbauflächen wegrückt.

In der Immissionsprognose werden die von dem Betrieb dieses Bauvorhabens ausgehenden gewerblichen Geräusche und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der Bebauung in der Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Räumen berechnet und nach den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm bewertet. Die schalltechnische Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von dem geplanten Lebensmittelmarkt und den zuvor genannten Berechnungsannahmen, an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten unterschreiten. In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm keine Lkw-Anlieferungen zulässig. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt.

Mit den im Gutachten dezidiert aufgeführten Maßnahmen erfüllt der Betrieb des Marktes auch an der geplanten Wohnbebauung im Westen voraussichtlich die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm. Der Betrieb des Lebensmittelmarkts erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm.

Aufgrund von Unsicherheiten die mit einer Prognose einhergehen, ist nach Realisierung des Marktes und der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen ein Nachweis darüber zu erbringen, dass die prognostizierten Emissionen unter den Grenzwerten der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO liegen.



Aus gutachterlicher Sicht wird eine Verkehrsverdopplung des derzeitigen Verkehrsaufkommens durch die Umsiedlung des Netto-Marktes nördlich der Straße „An der Gehrengasse“, welche zu einer Lärmbelastung beitragen könnte, nicht erwartet. Dies ist auch insofern nachzuvollziehen, da es vielmehr zu einer Verkehrsverlagerung als zu einer -erhöhung kommt. Auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche nach den Vorgaben der TA-Lärm kann daher aus der Sicht des Gutachters verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

5.2.8 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des



Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bisher ist höchststrichlerlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

5.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III und III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk I – Eschollbrücken und das Wasserwerk II – Pfungstadt der Hessenwasser. Die entsprechende Verordnung vom 13. November 1978 (StAnz. 49/1978 S. 2418) ist zu beachten. Außerdem liegt das Plangebiet in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Allmendfeld der Hessenwasser. Die

entsprechende Verordnung vom 4. Oktober 1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweiligen gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

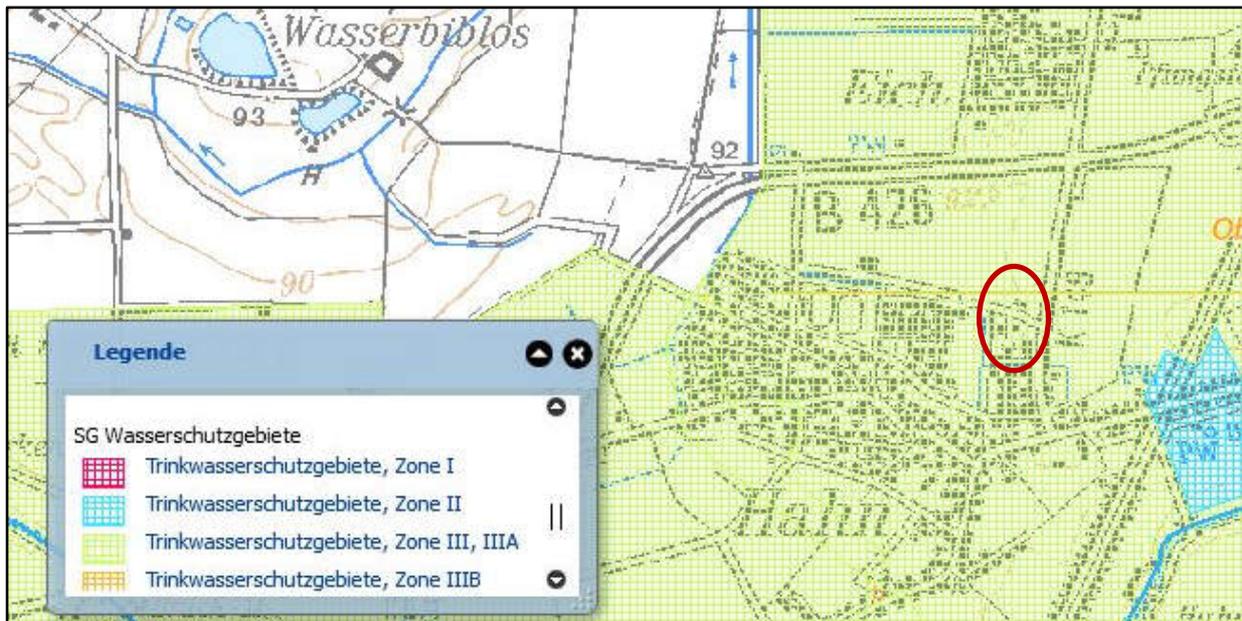


Abbildung 17: Darstellung der Wasserschutzgebiete in Hahn (rote Umrandung = Plangebungsbereich),
Quelle: <http://wrrl.hessen.de/>

Das Plangebiet liegt zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Insbesondere wird auf die „... Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen E-schollbrücken und Pfungstadt...2 vom 13.11.1978 (StAnz. 49/1978 S. 2418) sowie die „... Verordnung zum Schutz des Wasserwerkes Allmendfeld...“ vom 04.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) verwiesen. Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, ist das DVGW-Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen, da in diesen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.



Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag 2016), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142. Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant (Anlage: „Anforderungen zum ..., Stand 01/16“).

5.3.3 Grundwasser

Es wurde im Vorfeld zur Entwurfserarbeitung eine Baugrunderkundung erstellt, welche auch die Grundwassersituation im Bereich der neu in Anspruch genommenen Grundstücke berücksichtigt. In allen Sondierungen wurde ein 0,3 - 0,6 m mächtiger, durchwurzelter Oberboden aus braun gefärbtem, sandigen Schluff erbohrt. Direkt unterhalb des Oberbodens folgen in allen Bohrungen bis zur Endtiefe von maximal 6,0 m über Geländeoberkante die Schwemmsande. Bodenmechanisch kann der natürliche Boden als Sand mit stark wechselnden Anteilen an Schluff und Kies beschrieben werden. Gemessen am Bohrfortschritt der Rammsonde sind die Sande locker bis mitteldicht und zur Tiefe hin dicht gelagert. An dieser Stelle wird auf die Bohrprofilardarstellungen der Anlage 2 zur Baugrunduntersuchung verwiesen, welche der vorliegenden Bauleitplanung als Anhang beigefügt wird.

Anhand einer Probe der natürlichen Materialien wurde die Durchlässigkeit mittels Siebanalyse nach der Formel von MALLETT & PAQUANT im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelt. Dabei dienten die Untersuchungen auch der genauen Bestimmung der Kornzusammensetzung der Bodenmaterialien. Nach DIN 18130-1 wurde für den Sand ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \leq 6,4 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ angesetzt. Der nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 anzusetzende Korrekturfaktor von 0,2 [-] für eine in der Sieblinienauswertung ermittelte Durchlässigkeit ist in den o. a. Werten bereits berücksichtigt. So sind die Sande anhand des ermittelten Durchlässigkeitsbeiwertes als durchlässig zu bezeichnen.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. vom April 2005 wird eine entwässerungstechnische Versickerung in Lockergesteinen bei einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ als sinnvoll angesehen. Bei k_f –Werten $< 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ besagt o.g. Regelwerk, dass eine Entwässerung ausschließlich durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht gewährleistet ist, so dass eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit vorgesehen werden muss (z.B. Drosselabfluss oder Überlauf an örtliches Kanalnetz).

Die angetroffenen natürlichen Sande weisen aufgrund ihrer ermittelten Durchlässigkeit eine ausreichende Versickerungseignung auf.¹²

¹² Baugrunduntersuchung in Pfungstadt „Die Lange Gewann“ - Neubau Netto-Markt, Geonorm - Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften, Bearbeitung durch Gutachter Dipl.-Geol. Norbert Weller & Dipl.-Geogr. Diana Rudolf, Stand: 14.09.2017, Seiten 4 & 5



6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 62 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (gem. Anlage zu § 63 HBO) vorliegen.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige **Art der baulichen Nutzung im südlichen Teil** des Geltungsbereiches wird als „**Mischgebiet**“ (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Sinne der Plangeberin zu steuern und zudem unerwünschte Nutzungen auszuschließen, sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nach Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ sowie nach Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“, gemäß der Textfestsetzung in Teil A, 1.1.2, als unzulässig bestimmt worden. Überdies sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vor allem der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels, der innerhalb der Mischgebiete grundsätzlich unzulässig ist, soll eine Folgenutzung des derzeitigen Marktgeländes für anderweitigen großflächigen Einzelhandel vermeiden. Nach erfolgter Umsiedlung des Einzelhandelsmarktes und Wirksamwerden der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit planungsrechtlich eine Mehrung von großflächigen Einzelhandelsstandorten in dem Ortsteil Hahn unterbunden.

Bereits in der Vergangenheit haben sich in den Mischgebieten kleine Läden, welche den Firmen bzw. Betrieben angehören, entwickeln können. Diesem Entwicklungsbedarf der ansässigen Firmen soll auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen getreten werden und



Nutzungen in dem Maß zugelassen werden, wie sie an anderer Stelle im Stadtgebiet innerhalb gemischter Bauflächen auch zulässig sind. Hierdurch wird grundsätzlich die nicht gewollte Zunahme von großflächigen Einzelhandelsflächen im Plangebiet vermieden, der gewünschten Entwicklung von Läden, die untergeordnet kleine Einheiten bilden, nicht negiert.

Zudem sind ausnahmsweise mobile Verkaufswagen zugelassen, um das Verbleiben des Verkaufswagens der Bäckerei im Plangebiet grundsätzlich zu ermöglichen. Durch die Festsetzung als Ausnahme brauchen Verkaufswagen dennoch eine gesonderte Genehmigung der Nutzung. Hierdurch kann weiterhin im Einzelfall geprüft werden, ob solche Verkaufswagen gebietsverträglich sind und, ob die Eigenart nicht negativ beeinflusst wird.

Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gebietsfremde Nutzungen unzulässig, da diese sich nicht in das bestehende Gefüge einfügen. Diese Nutzungen waren bereits im Bebauungsplan „Gehrengasse / Eicher Straße“ ausgeschlossen. Das vorliegende Mischgebiet eignet sich insbesondere aus städtebaulicher Sicht nicht als Standort für Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind und zumeist ein größerer Flächenbedarf erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist der Teilbereich des Mischgebietes MI 1 über eine stumpf endende Stichstraße erschlossen, sodass ein hohes Verkehrsaufkommen nicht gebietsverträglich wäre. Auch im Teilbereich MI 2 sollte eine zusätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens, aufgrund der Lage an der Einmündung der Straße „An der Gehrengasse“ in die Eicher Straße vermieden werden. Städtebaulich betrachtet zeichnet sich das Plangebiet durch die Kleinteiligkeit und gewachsene Struktur aus, die nachhaltig gesichert werden soll. Aus diesen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht nur als gebietsunverträgliche Nutzungen eingestuft, sondern auch gänzlich durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht sind auch Vergnügungsstätten im gesamten Mischgebiet unzulässig, da sie die Eigenart des gesamten Plangebietes und seiner strukturellen Umgebung aus den folgenden Gründen nicht nur unwesentlich stören würden. Bedingt durch einen nicht abzuwendenden steten städtebaulichen Wandel sind neuerdings insbesondere kleinere Gewerbebetriebe, die infolge von Nutzungsaufgaben für eine Nachfolgenutzung dem Markt zur Verfügung stehen sowie Mischgebiete, in denen aus der Entstehung her keine dezidierten Ausschlüsse bezüglich Vergnügungsstätten bestehen, für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und einer mitunter einhergehenden Konzentration solcher Betriebe interessant geworden. Infolge des eintretenden städtebaulichen Wandels sind bestimmte Vergnügungsstätten, insbesondere Automaten-, Video- und Computerspielhallen, Spielcasinos und andere Vergnügungsstätten, gegenüber den anderen gewerblichen Betrieben, aber auch dem Einzelhandel, in einen Wettbewerbsvorteil getreten, da diese Einrichtungen nicht an Ladenöffnungszeiten gemäß Ladenschlussgesetz oder an betriebliche Kernarbeitszeiten gebunden sind. Somit sind sie oftmals in der Lage, wesentlich höhere Mieten zu zahlen bzw. größere Verkaufsflächen zu finanzieren, was eine Spirale in Gang setzen kann, an deren Ende die traditionellen sonstigen Gewerbebetriebe möglicherweise zur Aufgabe und Abwanderung gezwungen sind. Dies kann Leerstände oder neuerliche Vergnügungsstätten zur Folge haben, was unter dem sogenannten „Trading-



Down-Effekt“ umschrieben wird. Der sogenannte „Trading-Down-Effekt“ ist eine Auswirkung, die dann eintritt, wenn bestimmte Anlagen, die höhere Mietpreise zu zahlen in der Lage sind, die traditionellen Handwerks- oder Gewerbebetriebe verdrängen und / oder durch ihr Erscheinungsbild und / oder ihren Zweck zu einer Niveauabsenkung eines Gebietes führen, die erwünschte Kundenschichten abwandern lässt, was wiederum zur Schließung weiterer traditioneller Betriebe führt, bis schließlich ein Gebiet zum reinen Vergnügungsviertel „umkippt“. Dieser Effekt setzt eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Gewebestrukturen und des sozialen Umfeldes in Gang. Diese Niveauabsenkung führt letztendlich auch zur Gefährdung der Wohnruhe und der Wohnfunktion. Daher werden auch Vergnügungsstätten im vorliegenden Bebauungsplan gänzlich ausgeschlossen.

Das festgesetzte Mischgebiet ist in zwei Teilbereiche (MI 1 und MI 2) unterteilt, in welchen die zulässigen Gebäudekubaturen variieren. Der festgesetzte Nutzungskatalog im Abschnitt A, Nr. 1.1 des Textteil gemäß § 6 BauNVO gilt für beide Teilbereiche des Mischgebietes gleichermaßen. Hierdurch wird vor allem der Bereich MI 2 (bis dato vom Netto-Markt genutzte Fläche) für das Wohnen als Folgenutzung eröffnet. Nähere Ausführungen hierzu sind im vorangegangenen Kapitel 4.3 „Verbindliche Bauleitplanung“ enthalten. Dies ist insbesondere für die Gewährleistung von einem gewissen Durchmischungsverhältnisses innerhalb des festgesetzten Mischgebietes von Relevanz. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 04.05.1988 - 4 C 34.86. liegt ein Mischgebiet nur dann vor, wenn es sich um eine „sowohl qualitative als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe“ handelt. Hieran würde es fehlen, wenn eine der beiden Nutzungsarten nach Anzahl und/oder Umfang überwiegend in Erscheinung tritt. Im Fall des vorliegenden Plangebietes setzt der Ursprungsbebauungsplan „Gehrengasse / Eicher Straße“, im Bereich des festgesetzten Teilbereich MI 2, bislang fest, dass unter anderem auch Wohngebäude nicht zulässig sind. Innerhalb des Teilbereiches MI 1 wären zwar Wohngebäude zulässig, dennoch ist der Bereich entlang der Max-Planck-Straße überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Daher untermauert eine Ergänzung durch Wohngebäude auf dem Grundstück des heutigen Marktes (MI 2) sowie auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung den Mischgebietscharakter des Gesamtgebietes und die gesamte planungsrechtliche Situation, auch im Hinblick auf das Durchmischungsverhältnis innerhalb von Mischgebieten, wird durch diese Festsetzung bereinigt.

Werbeanlagen sind, sofern sie der Eigenwerbung des jeweiligen Betriebes dienen, ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Da es sich hierbei um ein bereits bestehendes Mischgebiet mit einem hohen gewerblichen Anteil handelt, werden durch diese Festsetzung die bereits vorhandenen Werbeanlagen planungsrechtlich gesichert. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die zulässige **Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teil** des Geltungsbereiches wird als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) im Sinne des § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf maximal $VK = 1.200 \text{ m}^2$ für die Sortimente eines Lebensmittelmarktes inkl. eines Backshops begrenzt.



Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ findet ihre Grundlage in der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab einer Regelvermutungsgrenze von ca. 1.200 m² Geschossfläche die Großflächigkeit anzunehmen und die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes soll weiterhin der bestehende und integrierte Einzelhandelsstandort in Hahn weiter gefestigt und der einzige Lebensmittelmarkt in Hahn erhalten werden. Als Verkaufsfläche wird für den vorliegenden Bebauungsplan verstanden, die für den Kunden begehbar ist und dem Ziel dient, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Hierzu zählen im Einzelnen:

- der Eingangsbereich mit entsprechender Kundenfläche
- die Standfläche für die Einrichtungsgegenstände
- die Auslage- und Ausstellungsfläche (solange diese dem Kunden zugänglich ist)
- Schaufenster
- die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer)
- dem Kunden zugängliche Gänge
- die Kassenzone
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehende genutzt werden

Zudem können folgende zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente innerhalb des sonstigen Sondergebietes angeboten werden:

Zentrenrelevante Sortimente

- Papier, Schreibwaren

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel
- Sanitärwaren

Folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente können innerhalb des sonstigen Sondergebietes angeboten werden, solange diese einen Anteil von maximal 20 %, des gesamten Sortimentes nicht überschreiten, angeboten werden:

- Arzneimittel, Reformwaren, Naturkost
- Zeitungen, Zeitschriften
- Blumen und Pflanzen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Tiernahrung



Aktionsartikel

Über die zuvor festgesetzten Sortimentsgruppen hinaus, können Aktionsartikel aus dem Food- und Non-Food-Bereich angeboten werden, sofern diese einen Anteil von maximal 20 % des gesamten Sortimentes nicht überschreiten.

Die Festlegung des zulässigen Sortimentes ist basierend auf dem aktuellen Sortiment des bestehenden Nettomarktes und nach der Systematik der Pfungstädter Sortimentsliste erfolgt. Durch diese Festsetzung sollen die innerörtlichen und zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pfungstadt geschützt werden, indem durch die Einschränkung des Sortimentes gewährleistet wird, dass es trotz der Vergrößerung der Verkaufsfläche zu keiner Sortimentsmehrung kommt.

Darüber hinaus sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes Werbeanlagen zulässig, allerdings nur solche die der Zweckbestimmung dienen. Die Fremdwerbung ist unzulässig. Zudem ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Werbepylon zulässig. Sowohl die Höhe als auch die Gestaltung des Werbepylons wird in der Festsetzung Nr. B. 1.3 bis 1.5 planungsrechtlich geregelt. Grundsätzlich nehmen Werbeanlagen auf das architektonische, städtebauliche oder naturgeprägte Erscheinungsbild ihrer Umgebung unmittelbar Einfluss. Das Ringen um die Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden bei ständig steigender räumlicher Konkurrenz und die so zunehmende optische Kommerzialisierung des öffentlichen Straßenraums führen auch in der Stadt Pfungstadt zu Auswirkungen auf das Stadtbild. Daher wurden die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt und Fremdwerbung ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) sowie der Oberkante (OK) der Dachhaut. Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden Mischgebiet mit $GRZ=0,6$ sowie im Sonstigen Sondergebiet mit $GRZ=0,7$ festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,6 für Mischgebiete werden die vorgegebenen Obergrenzen nach § 17 BauNVO erreicht. Die Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,7 für das sonstige Sondergebiet erfolgt basierend auf dem Marktkonzept des Betreibers. Diese Obergrenzen dürfen durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ innerhalb des Mischgebietes sowie bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ innerhalb des sonstigen Sondergebietes überschritten werden z. B. durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten. Die Festsetzung einer Obergrenze für die GRZ soll eine angemessene innerörtliche Nachverdichtung gewährleisten. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Einhaltung der Dichtewerte gemäß der Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-9) innerhalb des Mischgebietes. Eine Überschreitung der GRZ gewährleistet, dass ausreichend Fläche auf der privaten Grundstücksfläche auch durch Garagen, Carports, Stellplätze sowie weitere Nebenanlagen überbaut werden kann. Hierdurch soll der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet werden.



Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone für den Teilbereich MI 2 auf III Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen und soll einen harmonischen Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen gewährleisten. Im Teilbereich MI 1 wurde hingegen auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet, da dieser Bereich bereits fast vollständig bebaut ist und damals der Ursprungsbebauungsplan „Gehrengasse / Eicher Straße“ für die Beurteilung von Vorhaben herangezogen wurde. In diesem Bebauungsplan waren schon damals die Vollgeschosse nicht beschränkt. Daher wurde vorliegend zur Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen von der Festsetzung der Vollgeschosse an dieser Stelle abgesehen. Auch im Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wurde auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet, da für die Steuerung einer angemessenen Kubatur eines Marktgebäudes vielmehr die Gebäudehöhen als die Anzahl der Vollgeschosse von Relevanz sind. Da das Marktgebäude in der Regel eins bis zwei Vollgeschosse nicht überschreitet, aber dennoch eine gewisse Gebäudehöhe aufweist, wäre die Festsetzung von Vollgeschossen für das Sonstige Sondergebiet nicht aussagekräftig.

Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) für das Mischgebiet sowie der Oberkante (OK) der Dachhaut für das sonstige Sondergebiet gewährleistet überdies, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Innerhalb des Teilbereiches MI 2 ermöglicht die Kombination der beiden Festsetzungen zu Vollgeschossen sowie der Firsthöhe, bei voller Ausnutzung der Maximalwerte für Vollgeschosse die Errichtung von lediglich einem Attika- bzw. Staffelgeschoss. Gleiches gilt auch bei Gebäuden mit Flachdächern. Wenn als Dachform Flach- oder Pultdach gewählt wird gilt nur die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe als Höhenfestsetzung. In Kombination mit der Festsetzung der Vollgeschosse, kann gewährleistet werden, dass max. II Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss im Teilbereich MI 2 entstehen. Dies gilt nicht für den Teilbereich 1, da dieser überwiegend bereits bebaut ist und nicht für das Sonstige Sondergebiet. Hier wird eine Oberkante der Dachhaut (OK) als höchster zulässiger Punkt des Gebäudes festgesetzt. Zudem wird eine maximale Höhe des Werbepylons von 8,00 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen richten sich an den aktuellen Anforderungen an die Errichtung von Marktgebäuden und orientieren sich ansatzweise an dem aktuell bestehenden Marktgebäude.

Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit insgesamt das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung angemessen auf.

Als Bezugshöhen für die Höhenfestsetzungen in den einzelnen Teilbereichen werden, folgende im Straßenraum „An der Gehrengasse“ auf gemessenen, Höhen in Metern über Normalnull festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan verortet.

MI 1:	92,23 m ü. NN (B1)
MI 2:	93,12 m ü. NN (B2)



SO: 93,12 m ü. NN (B2)

Hierdurch ist eine fixe geodätische Höhe vorhanden, über welcher die einzelnen Höhenfestsetzungen eindeutig bestimmt werden können.

Weiterhin wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 2,00 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen im Hinblick auf deren technischen Ausbau bzw. - Ausstattung einräumen.

6.1.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei werden überwiegend zusammenhängende Baufenster festgelegt, um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der Bauinteressierten bei der Grundstücksneubildung reagieren zu können.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. So sind in den beiden Mischgebieten bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50 m zulässig, die jedoch 80 m nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung zur Bauweise greift die Festsetzung des westlich angrenzenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Gehrengasse / Hinter der Kapelle“, 6. Änderung auf. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind ebenfalls bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50 m zulässig, diese dürfen jedoch 70 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll zum einen die Errichtung eines großflächigen Marktgebäudes ermöglichen. Dennoch wird ein grober Rahmen für die Errichtung der baulichen Anlage gesetzt, indem die maximal zulässige Gebäudelänge auf 70 m beschränkt wird. Hierdurch soll die Entstehung von überdimensional langen Gebäudefronten am Ortseingang Hahn vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind im Planteil durch zeichnerischen Eintrag festgesetzt. Der innerhalb des sonstigen Sondergebietes zugelassene Werbepylon soll sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Darüber hinaus zulässige freistehende Werbeanlagen hingegen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder innerhalb der „Umgrenzung für Stellplätze und Nebenanlagen“ aufgestellt werden. Damit soll verhindert werden, dass die Freiflächen des Marktgeländes nach außen hin übergebührend mit Werbeanlagen beansprucht werden, was eine negative Auswirkung auf die Fernwirkung des Vorhabens hätte.



Innerhalb der Mischgebiete sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Umgrenzung von Stellplätzen und Garagen“ zulässig. Auch damit soll aus städtebaulicher Sicht die übermäßige Beanspruchung der Grundstücke durch Werbeanlagen verhindert werden. Der Ausschluss von Fremdwirkung unterstützt diese Absicht maßgeblich.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 2,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Diese Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der untergeordneten Gebäudeteile ermöglichen, da es sich vorliegend um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt und die einzelnen zukünftigen Bauvorhaben nicht in solcher Detailschärfe zum jetzigen Zeitpunkt vorliegen.

6.1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Teilbereiches „Mischgebiet“ sind Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze darüber hinaus auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig. Dennoch wird deren Volumen in der Summe auf max. 30 m³ beschränkt, damit diese weiterhin einen untergeordneten Charakter auf den einzelnen Grundstücken aufweisen.

Innerhalb des Teilbereiches „sonstiges Sondergebiet“ sind Stellplätze und Nebenanlagen, über die Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen (N) zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken sowie der Errichtung von Stellplätzen und für die Zweckbestimmung notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Einkaufswagenunterständen, entgegenstehen. Insgesamt trägt diese Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) bei.

6.1.5 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Für eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung wird für das innerhalb des sonstigen Sondergebietes anfallende, nicht verwendete und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen, eine

geeignete Versickerungsfläche festgesetzt. Die Bemessung der Versickerungsfläche erfolgte, auf das Planvorhaben abgestellt, nach den Maßgaben des ATV Arbeitsblattes DWA-A 138.

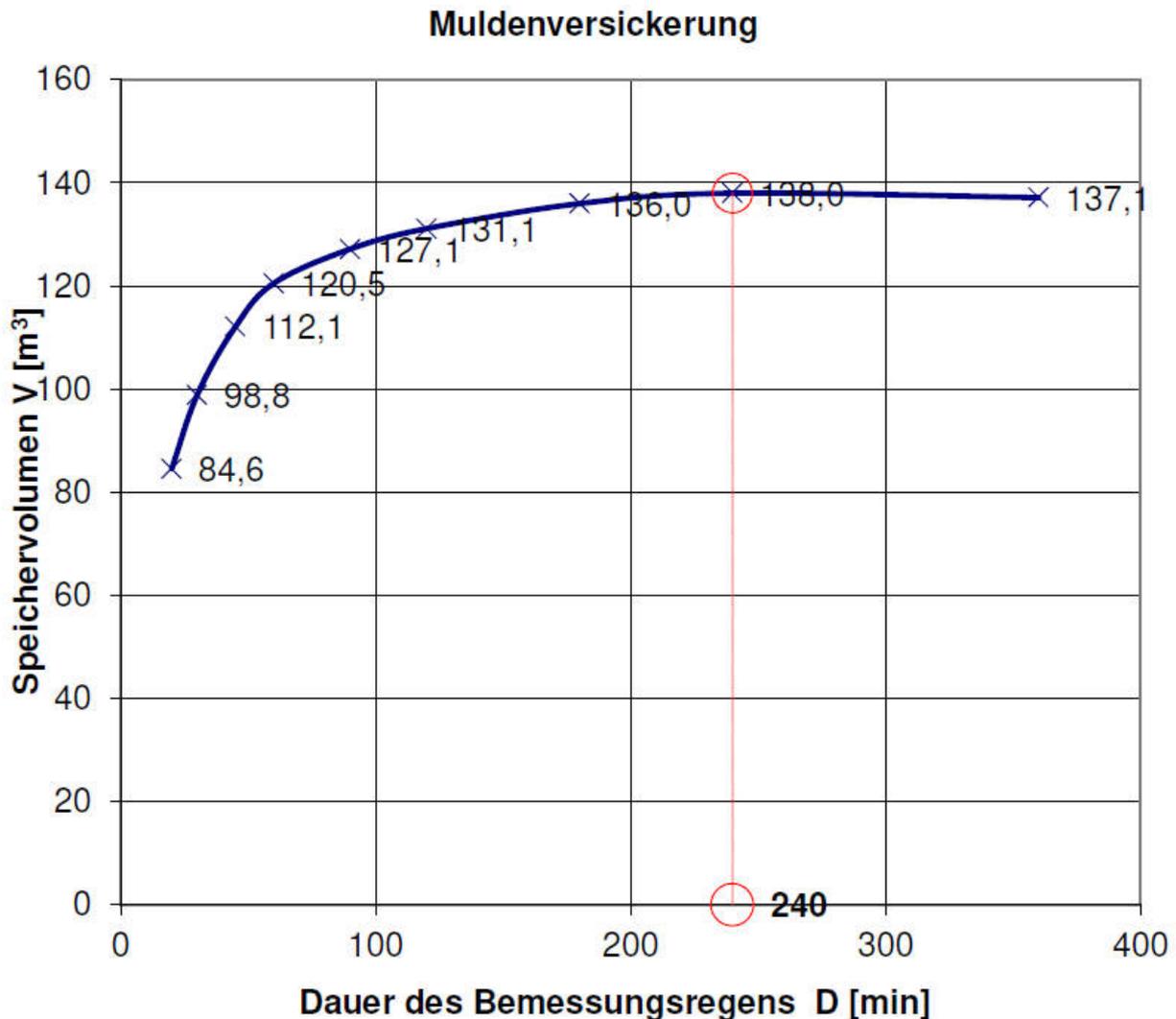
Folgende Eingangswerte wurden für die Berechnung zugrunde gelegt:

- Dachfläche Marktgebäude 1.729 m²
- Vollversiegelte Oberflächenbefestigung Freifläche 2.981 m²

Einzugsgebietsfläche	A_E	m ²	4.710
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,900
undurchlässige Fläche	A_u	m ²	4.239
Versickerungsfläche	A_s	m ²	489
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone	k_f	m/s	6,4E-06
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	0,2
Zuschlagsfaktor	f_z	-	1,20

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	D	min	240
maßgebende Regenspende	$r_{D(n)}$	l/(s*ha)	20,2
erforderliches Muldenspeichervolumen	V	m³	138,0
gewähltes Muldenspeichervolumen	V_{gew}	m³	138,0
Einstauhöhe in der Mulde	Z_M	m	0,28
Entleerungszeit der Mulde	t_E	h	24,5



Bemessungsprogramm ATV-A138.XLS © 2012 - Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH
Engelbosteler Damm 22, 30167 Hannover, Tel.: 0511-97193-0, Fax: 0511-97193-77, www.itwh.de
Lizenznummer: ATV-1006-1062

Im Ergebnis ist ein Muldenvolumen von rund 138 m³ erforderlich. Bei einer Einstauhöhe von rechnerischen 28 cm ergibt sich hieraus eine Muldenfläche von rund 490 m².

Dafür ist innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche auf mindestens 490 m² eine Rückhalte- und Versickerungsmulde nachzuweisen. Ergänzend sind im übrigen So-Gebiet sonstige Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ebenfalls zugelassen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen ist



6.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Insbesondere durch die geplante Neubaumaßnahme innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftlich genutzte Ackerböden durch neue Bau- und Verkehrsflächen versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt (und für die Landwirtschaft) dauerhaft entzogen. Flächen mit überwiegend geringem bis mittlerem Biotopwert werden überplant. Höherwertige Strukturen, wie z. B. ältere Obstbäume, Hecken- und Gebüschstrukturen, die substantielle Habitatfunktionen für artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten erfüllen können, sind in der aufgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flur überwiegend nicht anzutreffen.

Als Ausgleich für den einhergehenden Verlust an Natur und Landschaft werden Maßnahmen festgesetzt, für die sich aufgrund der Nähe zum Eingriffs- bzw. Plangebiet im Norden des Eingriffsgebietes befinden. Auf diesen Flächen ist die ackerbauliche Nutzung zugunsten der festgesetzten Maßnahmen einzustellen. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und insbesondere des Artenschutzes wurden daher umfangreiche Festsetzungen dahingehend erlassen.

Als Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen wurde zunächst bestimmt, dass die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Freiflächen ausschließlich mit Warmlicht erfolgen darf. Dazu sind Beleuchtungssysteme mit einem insektenfreundlichen Strahlenspektrum (< 3.000 Kelvin) zu wählen. Die Abstrahlgeometrie der Lichtquelle darf dazu nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche ausgerichtet sein, Streulicht und Lichtemissionen in die Umgebung sind zu vermeiden. Anhand dieser Maßnahmen sollen Lockeffekte minimiert werden.

Darüber hinaus wurde zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die zeitliche Umsetzung von Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit festgesetzt. Die Rodung von Gehölzen ist demnach ausschließlich in einem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar eines Folgejahres zulässig. Dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.

Sollte im Hinblick auf die Umsetzung zulässiger Bauvorhaben die zeitliche Befristung von notwendigen Gehölzrodungen bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze bzw. die Ackerfläche unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung bzw. Baufeldfreimachung durchgeführt werden. Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung wird hingewiesen.

Zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter und insbesondere zur Verbesserung der Begrünung der Grundstücksfreiflächen wurden Festsetzungen zur Freiflächengestaltung erlassen. Das Pflanzen von Bäumen und Hecken übernimmt Habitatfunktion für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten, so dass hier ein Mindestmaß im Bereich der privaten Hausgärten innerhalb der Mischgebiete festgesetzt wurde. Hiernach ist eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Strauchpflanzungen mit überwiegend standortheimischen Arten zu wählen. Eine extensive Gehölzentwicklung und – pflege wird empfohlen, um die Lebensraumeignung für die heimische Fauna zu fördern.

Zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes wurden folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (auf die im Umweltbericht enthaltene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird verweisen):

▪ Entwicklung einer Extensivwiese:

Auf insgesamt 1.640 m² sind die örtlichen Ackerflächen zu einer artenreichen extensiv gepflegten Grünlandfläche zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen regionalen Samenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Im ersten bis vierten Jahr ist die Fläche mindestens dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Ab dem 5. Jahr ist das Grünland als zweischürige Extensivwiese dauerhaft zu bewirtschaften. Die erste jährliche Mahd hat dann nicht vor dem 15. Juli zu erfolgen, die zweite Mahd erst nach dem 1. September eines jeden Jahres. Das Schnittgut ist immer abzuräumen, Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Weidenutzung sind unzulässig.

▪ Entwicklung eines Blühstreifens:

Auf insgesamt 1.000 m² sind die örtlichen Ackerflächen als Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist ein mindestens 10 m breiter zusammenhängender Ackerstreifen mit einer mehrjährigen Blütmischung aus heimischen Arten lückig und mit geringer Saatstärke einzusäen. Die Bereitung des Saatbettes hat spätestens bis zum 31. April und die Aussaat spätestens bis zum 15. Mai zu erfolgen.

Der Blühstreifen - bestehend aus einer mehrjährigen Blütmischung aus heimischen Arten, lückig und mit geringer Saatstärke eingesät - ist dabei einmal jährlich im März zu mähen oder zu mulchen. Alle 4 Jahre ist der Blühstreifen - jeweils zur Hälfte - umzubrechen und in der vorangehend beschriebenen Art neu anzulegen. Im zweijährigen Turnus hat auf jeweils einer Hälfte des Blühstreifens eine Neuanlage zu erfolgen, so dass eine mindestens vierjährige Verweildauer der jeweils anderen Hälfte gewährleistet ist. Innerhalb des Blühstreifens ist über die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sonst keine Bearbeitung durchzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie Beweidung sind ganzjährig untersagt.

Bei der Anlage der Blühstreifen ist unbedingt auf eine sorgfältige Bodenvorbereitung und vorangehende mechanische Unkrautbekämpfung zu achten, um das Aufkommen der Problemunkräutern zu vermeiden. Ein Schröpfschnitt kann durchgeführt werden, falls es zu einem unerwünschten, massiven Auflaufen von Ackerbeikräutern oder Ruderalarten kommt, die

den Erfolg der Ansaat gefährden. Bei übermäßigem Aufkommen von unerwünschten Beikräutern (z.B. Ackerkratzdistel, Jacobskreuzkraut, Neophyten) können nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg Maßnahmen zu deren Bekämpfung ergriffen werden.

Sofern die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung einer Extensivwiese nicht umgesetzt werden soll, kann alternativ zur Maßnahme im Teil A des Textteils, Nr. 6.2.1 das in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelte Biotopwertpunktdefizit auch über eine geeignete Ökokonto-Maßnahme ausgeglichen werden. Die Herstellung eines Blühstreifens nach Maßgabe im Teil A des Textteils, Nr. 6.2.2 ist hingegen alternativlos und muss zwingend in der Örtlichkeit umgesetzt werden. Die Umsetzung der Ökokonto-Maßnahmen ist dann durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg gegenüber dinglich nachzuweisen.

6.1.7 Die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ ist zugunsten der Deutschen Telekom AG ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zum Führen von Versorgungsleitungen einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan „Gehrengasse / Eicher Straße“ übernommen und soll weiterhin gewährleisten, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche auch für die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung steht und nicht überbaut wird.

6.1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen.

Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten gemischten Bauflächen die Neupflanzung von heimischen Laubbäumen festgesetzt. Somit soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Mischgebiete mindestens ein standortheimischer Laubbaum pro angefangene 350 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche gepflanzt wird. Ferner sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfreifläche durch standortheimische Gehölze zu bepflanzen.

Anpflanzgebote für das sonstige Sondergebiet werden nicht explizit im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, da die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt diesbezüglich ausreichende Vorgaben regelt. Darüberhinausgehende Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen oder



Gehölzen zum sonstigen Sondergebiet werden nicht getroffen, weil diesbezüglich eine vertragliche Regelung zwischen der Plangeberin und dem Bauherren / Inverstor im Rahmen von einem städtebaulichen Vertrag erfolgt.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung, der Dachaufbauten getroffen. So können innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ausschließlich Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer mit jeweils Schlepp-, Sattel oder Spitzgauben errichtet werden. Diese Festsetzung wurde orientiert an der Umgebungsbebauung des Plangebietes getroffen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Erhaltung des Siedlungscharakters gelegt. Somit wird die Charakteristik der bestehenden Dachlandschaft aufgegriffen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass das bestehende Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Da vorliegend ausschließlich Werbeanlagen, die der Zweckbestimmung dienen, zulässig sind, sind diese unmittelbar an Stätte der Leistung sinnvoll und erfüllen damit ihren Zweck für den Einkaufsmarkt, aber auch für die bestehenden Betriebe, zu werben und auf diesen aufmerksam zu machen. Diese beeinträchtigen jedoch das städtebauliche Ortsbild nicht nachteilig, da die Straße „An der Gehrengasse“ u.a. durch bereits bestehende Werbeanlagen vom derzeitigen Netto-Standort geprägt ist, welche wiederum an der ehemaligen Stelle entfallen würden. Aus diesen Gründen sind diese sowohl innerhalb des Baufensters als auch innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Dementsprechend ist ein Werbepylon nur innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig.

Damit der Werbepylon das Orts- und Straßenbild nicht dominiert wird die Ansichtsfläche des Werbepylons auf 15 m² m beschränkt. Weiter sind ausschließlich selbstleuchtende, nicht leuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften. Städtebauliches Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher, die Erhaltung der Stadtbildqualität, da sich der Plangeltungsbereich an einer bedeutenden Ortsdurchfahrt des Ortsteils Hahn befindet.

6.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke



unzulässig. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Hierdurch sollen zu hohe bauliche Anlagen, die eine sogenannte Korridorwirkung im Straßenraum entfalten können, vermieden werden.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren zu gewährleisten. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig.

Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

6.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind innerhalb der Mischgebiete auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge grundsätzlich ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche (struktureiche Hausgärten) anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Ziel dieser Festsetzungen soll es zum einen sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. Zum anderen soll diese Festsetzung ebenfalls gewährleisten, dass die Versiegelung der Freiflächen geringgehalten wird. Hierdurch soll den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden und auch im Sinne des lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegengewirkt werden.

Für die Fläche des Sondergebietes wurde hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung eine eigenständige Regelung durch Festsetzung einer Versickerungsmulde getroffen. Daher muss über die Oberflächenbeschaffenheit keine eigene Regelung getroffen oder das Sondergebiet in die Regelungen für die Mischgebiete einbezogen werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Bereich des Kundenparkplatzes oder der Andienungsflächen ist ein Nachweis über die Unschädlichkeit zu erbringen, denn schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht der Versickerung zugeführt werden. Diese Abwässer sind stattdessen der Kanalisation zuzuführen.



6.3 Hinweise

Im Textteil zum Bebauungsplan sind einzelne fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- ◆ Denkmalschutz
- ◆ Brand- und Katastrophenschutz
- ◆ Verwenden von Niederschlagswasser
- ◆ Kampfmittel
- ◆ Ver- und Entsorgungsleitungen
- ◆ Bodenschutz
- ◆ Pflanzlisten
- ◆ Bauverbotszone

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist teilweise die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann. Die Grundstücksneuordnung erfolgt auf private Veranlassung in Eigenverantwortung des Begünstigten.

7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Stadt Pfungstadt durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten. Es wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Plangeberin und dem Vorhabenträger bzw. Investor geschlossen, welcher u.a. auch die Übernahme von Verwaltungskosten beinhaltet.

7.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Mischgebiet	ca. 12.388 m ²
Sondergebiet	ca. 5.889 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.113 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg	ca. 110 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 3.318 m ²
<hr/>	
Fläche räumlicher Geltungsbereich	ca. 23.818 m ²



8 Bestandteile des Bebauungsplanes

Als Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Begründung beigelegt:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Als Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung „Feldvögel/Feldhamster“ zur Bauleitplanung „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ in Pfungstadt Hahn, Bearbeitung durch Dipl. Biol. Philipp Kremer, Stand: 18. Juli 2019
- Umwelt und abfalltechnische Bodenuntersuchungen in Pfungstadt „Die lange Gewinn“, Geonorm - Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften, Bearbeitung: Dipl.-Geologe Gert Hippenstiel & Dipl.-Geologe Hans-Herbert Klein, Stand: 6. September 2017
- Baugrunduntersuchung in Pfungstadt „Die Lange Gewinn“ - Neubau Netto-Markt, Geonorm - Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften, Bearbeitung durch Gutachter Dipl.-Geol. Norbert Weller & Dipl.-Geogr. Diana Rudolf, Stand: 14.09.2017
- Schalltechnische Immissionsprognose (Immissionsprognose 19.0413) - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines Netto-Lebensmittelmarktes nördlich der Straße An der Gehrengasse Ecke Eicher Straße in 64319 Pfungstadt-Hahn, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ch. Malo, Stand: 03.06.2019

Aufgestellt:
Lorsch, im Juli 2020

Katharina Mack, M.Eng.

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner IKH

angepasst:
im Januar 2021

fertiggestellt:
im April 2021