

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“ der Stadt Pfungstadt

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

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 „Mehrung“ 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 anderen 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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Umweltbericht befasst sich mit den umweltschutzrelevanten Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“. Der Plan hat den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes am nordöstlichen Ortsrand der Ortsteils Hahn der Stadt Pfungstadt zum Gegenstand. Der beplante Bereich ist ein anthropogen geprägter Standort mit gewerblich geprägtem Mischgebiet und Ackerfläche, an den westlich, südlich und östlich Wohnbebauung und nördlich offene Feldflur angrenzen.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Weiterhin wurden geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet beeinträchtigt vorzufinden. Zusätzliche negative Effekte ergeben sich vorhabenbedingt nicht. Durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Nordflanke des geplanten Marktes wird eine deutliche Besserung des lokalen Ortsrandabschlusses bewirkt.

Wesentliche nachteilige Effekte für das Schutzgut Mensch sind vorhabenbedingt ebenfalls nicht ersichtlich. Erhebliche Geräuschbelastungen durch den Betrieb des geplanten Marktes wurden gutachterlich ausgeschlossen. Für zukünftige Wohnbebauung westlich des Marktes ist ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten, sofern dort keine lärmindernden Maßnahmen ergriffen werden.

Artenschutzrechtliche Bedenken ergeben sich aus dem potenziellen Verlust von Vogelrevieren. Um den Vorschriften des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, Abs. 1 entsprechen zu können, wird für die Feldlerche und Schafstelze eine Blühstreifen als Ausgleich eingerichtet. Auswirkungen für Hamster ergeben sich nicht.

Zur Sicherung wasserschützender Belange ist die Versickerung von Niederschlagswasser ortsnah auszuführen. Hierzu wurde eine Versickerungsfläche nördlich des Lebensmittelmarktes eingerichtet, die dauerhaft begrünt wird. Eventuellen Verunreinigungen und Stoffeinträgen sind gemäß einschlägiger Vorschriften, Richtlinien und Arbeitsblätter zu vermeiden und vorzubeugen.

Für den Bodenschutz und die Verringerung dieses Schutzgut betreffender Eingriffe sind die Begrenzung der Versiegelung und die weitestgehende Flächenbegrünung vorgesehen. Weiterhin wird als interne Ausgleichsmaßnahme nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes zusätzlich zur Neupflanzung von Bäumen und der Neuanlage eines Blühstreifens die Entwicklung einer extensiv genutzten Mähwiese erfolgen. Sie dient dem umfänglichen Biotopwertausgleich und der Wiederherstellung der natürlichen Bodenstruktur.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von 14 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahmen eingegangen.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Pfungstadt, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich 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 Zufahrtbereich 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: vernässungsgefährdeter 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.
- 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)
- **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.

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

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden von 9 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der förmlichen Beteiligung eine Stellungnahmen eingegangen.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **förmlichen Beteiligung nach den §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich folgende 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.
- **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.

- Begründung zum Bebauungsplan:
 - In Kapitel 6.1.5 wurde die Vordimensionierung mit den richtlinienkonformen Eingangsparametern redaktionell angepasst und um eine grafische Aufarbeitung der Muldenversickerung erweitert.

4. Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Erörterung von Alternativen umfasst die Überprüfung des Umsiedlungserfordernisses, der Flächenauswahl und der Plangestaltung des geplanten Marktes.

Null-Variante

Die Null-Variante geht von einer Nicht-Umsetzung des Vorhabens aus, folglich also von einem Verbleib des Lebensmittelmarktes an seinem aktuellen Ort. Ohne eine Realisierung des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass zunächst die Ackerfläche weiterhin ackerbaulich intensiv bewirtschaftet wird. Mit einer Nutzungs- oder Strukturänderung ist hier nicht zu rechnen.

Das Mischgebiet südlich der Gehrengasse bleibt ebenfalls erhalten. Von einer grundlegenden Änderung der Bebauungs- oder Nutzungssituation entlang der Max-Planck-Straße ist nicht zu rechnen. Ein Fortbestehen des Lebensmittelmarktes in diesem Bereich wird allerdings nicht möglich sein, da der Mietvertrag zum aktuellen Grundstück nicht weiter bestehen bleiben wird. Somit käme es zum Verlust des einzigen Nahversorgers für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs im Stadtteil Hahn, der ebenfalls die Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Eich und Eschollbrücken gewährleistet.

Schlussendlich stellt diese Variante also den Grund für die Notwendigkeit des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens dar.

Standortalternativen

Da ein Fortbestehen des Lebensmittelmarktes auf dem derzeitigen Grundstück zukünftig nicht mehr möglich ist, bedarf eine gesicherte Nahversorgung mit Lebensmitteln bzw. Gütern des täglichen Bedarfes für die Stadtteile Hahn, Eich und Eschollbrücken einer ortsnahen Umsiedlung des Marktes in Form eines Ersatzneubaus. Im Vordergrund der Alternativenprüfung stehen innerörtlich verfügbare Freiflächen oder solche im Siedlungszusammenhang.

So wurden 6 mögliche Standorte auf ihre Eignung überprüft (Abbildung). Hierbei wurden folgende 7 Kriterien herangezogen, die der Beurteilung zugrunde liegen.

Lage im Innenbereich

- Bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet
- Funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet
- Darstellung im Regionalplan
- Bestehende anderweitige städtische Planungsabsichten
- Eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit
- Verkehrliche Anbindung des Standortes

In den folgenden Tabellen sind die Bewertungen der verschiedenen Kriterien gelistet. Eine für die Eignung zuträgliche (positive) Bewertung wird mit einem + gekennzeichnet.

Entsprechend sind unvorteilhafte (negative) Bewertungen mit einem - versehen.

Grundlagen zur Standort- und Planungsalternativenprüfung finden sich auch in der Ausarbeitung, die im Zuge des Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan 2010 und Landesentwicklungsplan Hessen 2000 gemacht wurden.



Abbildung: Geprüfte Standortalternativen im Stadtteil Hahn. Quelle: INFRAPRO.

Alternativfläche 1

Es handelt sich um eine ackerbaulich intensiv bewirtschaftete ca. 3 ha große Fläche im Nordosten des Stadtteiles. Sie ist durch die Eicher Straße nach Westen, durch die Rheinstraße nach Süden und durch die Bundesautobahn A 67 nach Westen hin eingegrenzt und daher landschaftlich stark anthropogen geprägt und Störeinflüssen unterworfen. Zur Erschließung ist die Errichtung einer Stichstraße von der Eicher Straße aus notwendig.

Kriterium	Beurteilung
Lage im Innenbereich	-
Bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	-
Darstellung im Regionalplan	Vorrang Landwirtschaft
Bestehende anderweitige städtische Planungsabsichten	+
Eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit	-
Verkehrliche Anbindung des Standortes	-

Bewertung:

Da die Fläche eigentumsrechtlich nicht verfügbar ist und den Zielen der Regionalplanung durch die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Landwirtschaft widerspricht, wird sie als nicht geeignet bewertet. Zusätzlich weist die planerisch vorgesehene Fläche (siehe Alternativfläche 2) eine bessere Erreichbarkeit für Anwohner auf, da hier eine Kreuzung der klassifizierten Eicher Straße fußläufig nicht notwendig ist.

Alternativfläche 2

Diese etwa 7000 m² große Ackerfläche ist im Norden von Hahn. Sie liegt direkt gegenüber dem aktuellen Marktstandort. Durch den offenen Siedlungsrand muss das Landschaftsbild als anthropogen bewirkt und gestört beurteilt werden und bedarf einer geeigneten Entwicklung. Die Fläche ist über die Gehrengasse bereits infrastrukturell angebunden.

Kriterium	Beurteilung
Lage im Innenbereich	-
Bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	-(+)
Funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Darstellung im Regionalplan	Vorbehalt Landwirtschaft
Bestehende anderweitige städtische Planungsabsichten	+
Eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit	+
Verkehrliche Anbindung des Standortes	+

Bewertung:

Diese Fläche weist eine gute Eignung auf. Eine eigentumsrechtliche Verfügbarkeit liegt vor und es findet durch die Beplanung der Fläche keine Inanspruchnahme von Vorranggebiet für die Landwirtschaft statt. Sie ist außerdem verkehrlich bereits erschlossen und befindet sich in einem Bereich, der den zukünftigen Planungsabsichten der Stadt, die Ortsrandarrondierung an dieser Stelle durch die Entwicklung zusätzlichen Wohngebietes vorzunehmen, entspricht und sinnvoll ergänzt.

Alternativfläche 3

Im Norden des Stadtteiles gelegen ist diese ca. 1,6 ha große Fläche im Westen, Osten und Süden von Wohn-/Mischbebauung umgeben. Sie ist durch mehrere Straßen erschlossen (Gehrengasse, Hinter der Kapelle, Alte Neckarschleife) und ist als brachgefallene Wiese zu bezeichnen.

Kriterium	Beurteilung
Lage im Innenbereich	+
Bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Darstellung im Regionalplan	Vorbehalt Siedlung
Bestehende anderweitige städtische Planungsabsichten	-
Eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit	-
Verkehrliche Anbindung des Standortes	+

Bewertung:

Diese Fläche weist keine Eignung auf. Im vorgenannten Antrag auf Zielabweichung (Oktober 2010) ist sie noch Bestandteil der Prüfung und wird zur Vollständigkeit hier aufgenommen. Allerdings ist zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichts die bereits vorher geplante Wohnbebauung auf der Fläche ausgedehnt worden. Die verbliebene Freifläche beträgt nun nur noch rund 400 m² und ist damit für die Entwicklung des Marktes mittlerweile zu klein. Eine Inanspruchnahme der Fläche war von vornherein durch die Planungsabsicht der Wohnbebauung ausgeschlossen. Vielmehr bestärkt die Erweiterung der Wohnflächen eine Bestandsicherung des Netto-Marktes im Ortsteil.

Alternativfläche 4a/4b

Die beiden im Zentrum des Stadtteiles liegenden Flächen sind 8.600 m² (4.700 + 3.900 m²) groß. Sie unterliegen aktuell der Nutzung als Friedhof und Spielplatz. Eine Erschließung ist durch mehrere Straßen gegeben.

Kriterium	Beurteilung
Lage im Innenbereich	+
Bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Darstellung im Regionalplan	Vorbehalt Siedlung
Bestehende anderweitige städtische Planungsabsichten	-
Eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit	-
Verkehrliche Anbindung des Standortes	+

Bewertung:

Einer Eignung dieser Flächen muss widersprochen werden, da die für den friedhofsgemäßen Gebrauch belegten Plätze zu wenig Fläche für die Entwicklung des Marktes zulassen und zudem eine sehr unvorteilhafte Teilung des gesamten Gebiets durch die Parkstraße vorliegt. Ferner muss mit einer Verlegung des Kunden- und Anlieferverkehrs durch die Ortsmitte Hahns gerechnet werden, was sich zusätzlich nachteilig auf die Anwohner auswirkt, die so erhöhten Verkehrsimmissionen ausgesetzt werden.

Alternativfläche 5

Die aktuell als intensive Weide genutzte Fläche bietet ca. 3.900 m² Platz. Sie ist prinzipiell in die bestehende Siedlung eingefügt, ist allerdings mit dem Geschwister-Crößmann-Weg in nicht ausreichendem Umfang erschlossen, da dieser zu schmal ist.

Kriterium	Beurteilung
Lage im Innenbereich	+
Bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Darstellung im Regionalplan	Vorrang Landwirtschaft
Bestehende anderweitige städtische Planungsabsichten	+
Eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit	-
Verkehrliche Anbindung des Standortes	-

Bewertung:

Zunächst kann festgestellt werden, dass die Fläche für einen Ersatzneubau des Marktes nicht ausreicht. Eine dann mögliche Erweiterung der Fläche nach Süden bedeutet jedoch eine zusätzliche Inanspruchnahme von Vorranggebiet für die Landwirtschaft und eine Auslagerung des Marktes aus dem Siedlungsgefüge. In diesem Fall ist die zusätzliche Neuerrichtung einer Erschließungsstraße notwendig.

Weiterhin gilt es zu beachten, dass die Verlagerung des Marktstandortes in den südlichen Stadtteilbereich prinzipiell unvorteilhaft ist, da es ebenfalls eine Verlagerung des Zielverkehrs

bedeutet. Insbesondere gilt dies für die Einwohner der Stadtteile Eich und Eschollbrücken, die über den Markt mitversorgt werden. Eine zusätzliche Belastung der Ortsmitte Hahns ist analog zur vorangehenden Alternative negativ zu bewerten. In Summe ist diese Alternativfläche für das Vorhaben ungeeignet.

Alternativfläche 6

Diese südlich der Rheinstraße gelegene Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand. Die ca. 1,3 ha große Fläche wird aktuell ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. Im Westen ist die Fläche durch den Rosenweg verkehrlich erschlossen. Dieser reicht allerdings nicht aus und müsste für den Markt zusätzlich ausgebaut werden.

Kriterium	Beurteilung
Lage im Innenbereich	—
Bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	+
Funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet	—
Darstellung im Regionalplan	Vorrang Landwirtschaft
Bestehende anderweitige städtische Planungsabsichten	+
Eigentumsrechtliche Flächenverfügbarkeit	—
Verkehrliche Anbindung des Standortes	—

Bewertung:

Neben der regionalplanerisch nicht vertretbaren Inanspruchnahme von Vorranggebiet für die Landwirtschaft, spricht auch die nicht ausreichende infrastrukturelle Anbindung gegen diese Alternative. Die zusätzlichen negativen Auswirkungen der Ortsverlagerung in den Süden des Stadtteiles wird bei Alternative 5 ausreichend erörtert. Die Fläche wird daher als ungeeignet eingestuft.

Bei der Auswahl von möglichen Flächen, die sich zur Umsetzung des Vorhabens eignen, ist also festzustellen, dass sich innerhalb des Stadtteiles Hahn keine alternativen Optionen zur gewählten Variante (Alternativfläche 2) eröffnen. Grundsätzlich fallen solche Alternativen raus, die eine nicht ausreichende Größe oder eine fehlende eigentumsrechtliche Verfügbarkeit aufweisen. Auch wird die Verwendung von Flächen gemieden, die eine Mehrbelastung durch Verkehr oder bauliche Maßnahmen bedeuten. Dies ist immer mit einer lokalen Zunahme von Emissionen, zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden und Ressourcen verbunden. Damit erweist sich die gegenständliche Fläche als die Einzige, auf der das Vorhaben konflikt- und belastungsminimiert realisierbar ist.

Eine kleinräumige Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche, deren entsprechende Verwendung hier hinter der Nahversorgungssicherung des Stadtteiles zurücktritt, ist gemäß der Zielvorgabe Z3.4.1.-5 im Regionalplan Südhessen 2010 vorgesehen. Die Bedingungen darin (Fläche <5 ha „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, sofern kein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ vorhanden) werden im vorliegenden Fall erfüllt. Des Weiteren ist bei Nutzung der Alternativfläche 2 von keiner infrastrukturellen Mehrbelastung auszugehen. Die Erschließung ist über die angrenzende K149/Eicher Straße als gesichert zu bewerten.