

Stadt Pfungstadt

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nahversorger Süd“

Planstand: November 2024

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet.....	5
1.3	Sonstige zu berücksichtigende städtebauliche Planungen.....	8
1.4	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
1.5	Übergeordnete Planungen	13
1.5.1	Planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens.....	13
1.5.2	Ziele der Raumordnung (RPS 2010)	14
1.5.3	Regionalplan Südhessen 2010.....	17
1.5.4	Vorbereitende Bauleitplanung	24
1.5.5	Verbindliche Bauleitplanung	26
1.5.6	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	26
1.6	Standortbeschreibung des Plangebiets	26
1.6.1	Topografie.....	26
1.6.2	Bestehende Nutzungen und Baustruktur.....	26
1.6.3	Verkehrliche Einbindung.....	28
1.6.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	29
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	29
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	30
3	Auswirkungen der Planung	34
3.1	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	34
3.2	Berücksichtigung umweltschützender Belange	35
3.3	Immissionsschutz.....	39
3.4	Klimaschutz	43
3.5	Baugrund und Boden	44
3.6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	45
3.6.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	45
3.6.2	Wasserversorgung/ Grundwasserschutz.....	45
3.6.3	Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen	48
3.6.4	Abwasserbeseitigung.....	49
3.6.5	Abflussregelung	50
3.7	Altablagerungen und Altlasten	51
3.8	Altbergbau	51
3.9	Denkmalschutz.....	51
3.10	Hinweise aus dem Verfahren und Infrastruktur.....	52
3.11	Bodenordnung.....	53
3.12	Kosten	53

4	Planungsrechtliche Festsetzungen	53
4.1	Art der baulichen Nutzung	54
4.2	Maß der baulichen Nutzung	55
4.2.1	Grundflächenzahl	55
4.2.2	Geschossflächenzahl	55
4.2.3	Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen	55
4.2.4	Zahl der Vollgeschosse	56
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	56
4.4	Flächen für Nebenanlagen	57
4.5	Verkehrsflächen	58
4.6	Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen	58
4.7	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	58
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	58
4.9	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom	59
4.10	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	59
4.11	Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	60
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	60
5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	60
5.2	Werbeanlagen	60
5.3	Abfall und Wertstoffbehälter	61
5.4	Einfriedungen	61
5.5	Stellplatzflächen	61
5.6	Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder	61
6	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	62
7	Verzeichnis der Gutachten	62
8	Verfahrensstand	63

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Neuansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Wohnbevölkerung insbesondere der südlichen Stadtteile Pfungstadts. Zudem sind Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO vorgesehen.

Abb. 1: Übersichtskarte Pfungstadt (genordet ohne Maßstab)



Quelle: www.opentopomap.org

Der Vorhabenstandort schließt unmittelbar östlich an die *Bergstraße* (L 3303) und südlich an die Kernstadt von Pfungstadt an und soll eine Verkaufsfläche (VK) von max. 1.970 m² haben, wovon auf den Lebensmittelvollversorger max. 1.900 m² entfallen. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper, in dem neben den Einzelhandelseinrichtungen auch temporär Außengastronomie im Erdgeschoss und im Obergeschoss Dienstleistungs- und Büroflächen beispielsweise für Gesundheitsdienstleistungen und soweit möglich kleinere Apartments zulässig sind. Abgerundet wird das Vorhaben durch drei Mehrgeschosswohnungsbauten mit maximal drei Vollgeschossen plus je einem Staffelgeschoss. Insgesamt sind im Geltungsbereich rd. 37 neue Wohneinheiten geplant, welche sich aus kleineren Apartments über dem Lebensmittel-Markt sowie drei Wohngebäuden im Süden des Geltungsbereichs zusammensetzen. Für den ruhenden Verkehr sind oberirdisch insgesamt ca. 162 Stellplätze vorgesehen.

Planziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO_{EH+W}) i. S. §11 Abs. 3 BauNVO. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment, Backshop und temporärer Außengastronomie im Erdgeschoss, in Summe rd. 37 Wohneinheiten sowie sonstige Büros und Dienstleistungen zulässig.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mit Zustimmung der Stadt Pfungstadt sind Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig (§12 Abs. 3a BauGB).

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, die notwendige Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Die Stadtverwaltung der Stadt Pfungstadt hat in ihrer Sitzung am 19.04.2021 beschlossen,

1. beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 für die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel und Wohnen zu stellen,
2. die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
3. den Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ aufzustellen.

Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPg2012 sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 gem. § 4 Abs. 9 HLPg für die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen wurde von der Stadt Pfungstadt mit Schreiben vom 28.04.2022 beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Dem Antrag auf Zielabweichung (April 2022) wurde nach Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Az.: RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/1-2022/6, Dokument Nr. 2022/1706694, Datum 08.12.2022) stattgegeben, dieser ist damit die Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

1.2 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet¹

Wie aus dem Einzelhandelsgutachten (2019) und dem „Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“ (2021) hervorgehen, gibt es im Süden Pfungstadts Versorgungsdefizite im nahversorgungsrelevanten Bereich. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld des Planvorhabens nach alternativen Standorten für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.000 m² gesucht, um die wohnortnahe, fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Süden Pfungstadts zu verbessern und weitere Kaufkraftabflüsse zu vermeiden.

Für Standorte außerhalb der zentralen Lagen liegt die Mindestverkaufsflächengröße bei Vollversorgern bei 1.500 m² (Discounter 1.000 bis 1.200 m²), welche u. a. aus einer großzügigeren Flächengestaltung resultiert, um den Verbraucheransprüchen besser gerecht zu werden (z. B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.). Folglich liegt bezogen auf das geplante Vorhaben die optimale Verkaufsfläche für einen Vollversorger bei mind. rd. 1.500 m².

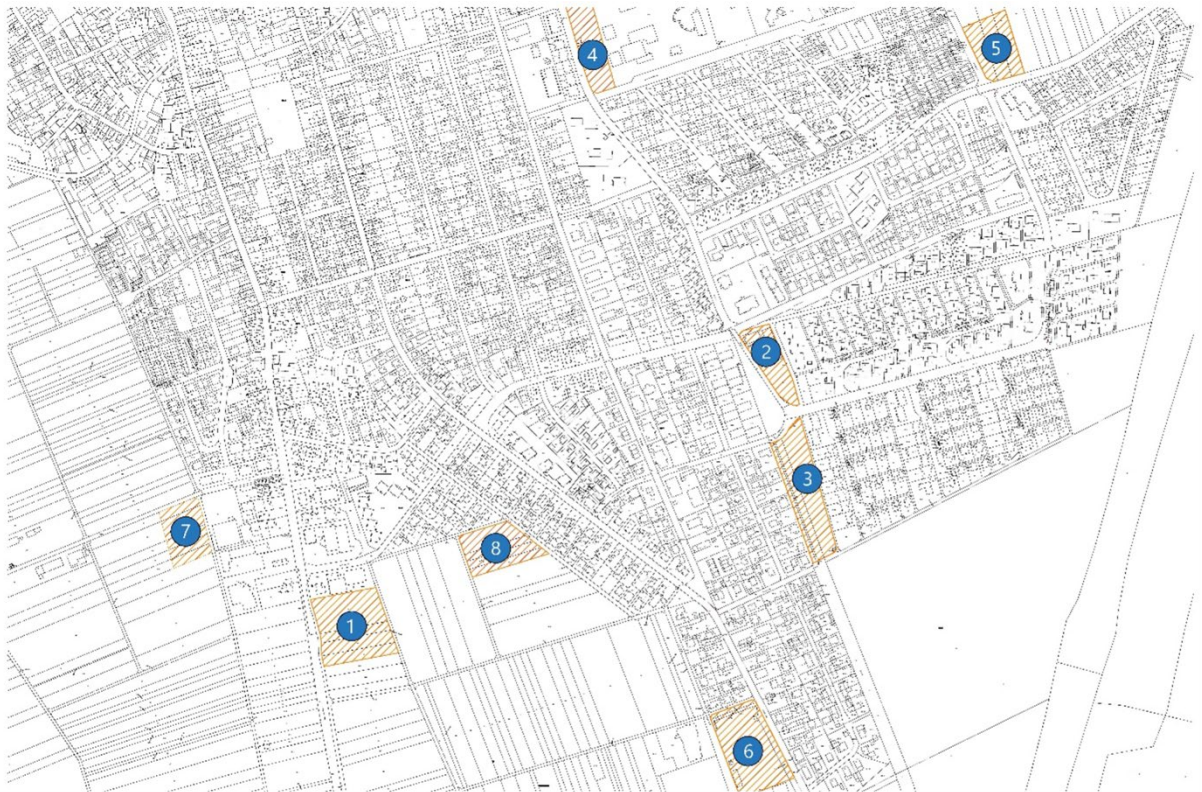
Damit die Standortpotenziale für die unterschiedlichen Flächen besser zu vergleichen sind, wurden acht Flächen anhand folgender Kriterien auf ihre Eignung untersucht.

- Flächengröße/ Zuschnitt/ Form,
- Eigentumsverhältnisse/ Verfügbarkeit,
- vorliegende städtebauliche Planungen/ Beschlüsse für bauliche Nutzungen, die einer Einzelhandelsnutzung entgegenstehen,
- Lage im Innenbereich,
- lokale Besonderheiten,

¹ Stadt Pfungstadt [09/2020]: „Alternativflächenprüfung – Vorhaben „Nahversorger Süd“, Kernstadt Pfungstadt“

- verkehrliche Anbindung,
- bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungsbereich,
- funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsbereich,
- Darstellung im Regionalplan

Abb. 2: Übersicht Alternativstandorte



Quelle: Stadt Pfungstadt

1. *Bergstraße Süd* (Außenbereich)
2. CAP- Markt
3. Waldstück südlich CAP- Markt (ggf. Außenbereich)
4. *Mühlstraßenplatz* (Kerweplatz)
5. *Grüner Weg* (Außenbereich)
6. Sportplatz *Seeheimer Straße* (Reitplatz)
7. *Am Rollweg* (Außenbereich)
8. *An der Schillerstraße* (Außenbereich)

Die innerörtlichen Flächen qualifizieren sich aufgrund ihrer geringen Flächengröße, ihrer Nutzungsstruktur und lokalen Bedeutung für die Pfungstädter Bevölkerung in der Regel nicht für die Ansiedelung eines Nahversorgers mit einer Größe von mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Etwas anders sieht es mit möglichen Potenzialflächen an den Siedlungsrändern aus. Aus der Analyse geht hervor, dass sich hier insbesondere die **Potenzialfläche Nr. 1** (*Bergstraße Süd*) eignet.

Bei der **Potenzialfläche Nr. 2** handelt es sich um eine knapp 4.500 m² große Fläche, auf der aktuell der CAP-Markt inkl. Stellplatzflächen, ein Imbiss, eine Postfiliale und ein Tabakladen sowie ein beliebter Kinderspielplatz ansässig sind. Aufgrund der Grundstücksgröße und des -zuschnitts ist die Umsetzung eines

großflächigen Einzelhändlers jedoch nur eingeschränkt möglich. Als grundsätzlich positiv zu bewerten ist die sehr gut integrierte Lage innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes.

Südlich des Spielplatzes auf der Potenzialfläche Nr. 2 und der angrenzenden *Mühlstraße/ Südring* befindet sich ein Waldstück (knapp 9.000 m²), welches als **Potenzialfläche Nr. 3** bezeichnet ist. Es erstreckt sich vom Stadtwald bis in den bebauten Siedlungskörper und erfüllt wichtige Funktionen hinsichtlich Frisch- und Kaltluftproduktion, Naherholung, Schallschutz, Biodiversität und Stadtklima. Seitens der Politik gibt es Überlegungen hier zukünftig ggf. einen Waldspielplatz zu errichten

Ebenfalls in einer sehr gut integrierten Lage befindet sich die **Potenzialfläche Nr. 4** „Mühlstraße (Kerwepplatz)“, welche knapp 5.300 m² groß ist und aktuell als multifunktionale Veranstaltungsfläche beispielsweise für das kulturelle Leben in Pfungstadt und als Übungsplatz für die angrenzend ansässige Feuerwehr regelmäßig genutzt wird. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens bis max. 1.000 m² Verkaufsfläche wäre grundsätzlich realisierbar, allerdings ist die Umsetzung notwendiger Stellplatzflächen nur mit einem vergleichsweise großen Aufwand möglich. Zusätzlich zu den beschriebenen Nutzungskonflikten besteht bei diesem Standort eine starke Konkurrenzsituation zu bestehenden Einzelhandelsstandorten rund um den Pfungstädter Bahnhof, welcher nur ca. 350 m vom Standort entfernt liegen.

Die **Potenzialfläche Nr. 5** wird aktuell ackerbaulich genutzt. Es gibt Bestrebungen die Fläche „Grüner Weg“, welche sich westlich des Pfungstädter Stadtwaldes befindet und nur ca. 600 m zum Nahversorgungszentrum am Bahnhof entfernt ist, als Wohnbaufläche auszuweisen. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die Fläche in relativer Nähe zum bestehenden Nahversorgungszentrum am Bahnhof befindet und somit eine Konkurrenz zum Bestand darstellt. Der entsprechende Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Einzelhändler dieser Größenordnung sind hierbei nicht vorgesehen.

Die **Potenzialfläche Nr. 6** befindet sich im Streubesitz und liegt inmitten des „Sportzentrums Süd“, welches verschiedene Sportanlagen, Gastronomie und Vereinsheime bündelt. Positiv zu bewerten sind die Ausweisung im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung (Bestand), die Ortsrandlage und gute Anbindung an die Westumgehung, wodurch die Wohngebiete nur geringen Störeffekten durch Lieferverkehre ausgesetzt wären. Allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund der enormen örtlichen und überörtlichen Bedeutung der Sportfläche insbesondere bei Vereinen und darüber hinaus in der Bevölkerung Pfungstadts die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens auf großen Widerstand stoßen würde.

Die **Potenzialfläche Nr. 7** ist im RPS 2010 als Vorranggebiet Siedlung (Planung) ausgewiesen und insofern für mögliche Einzelhandelsentwicklungen geeignet. Die Fläche wird aktuell intensiv ackerbaulich genutzt und weist eine sehr heterogene Eigentümerstruktur auf. Die Ortsrandlage und die gute Anbindung an die Westumgehung sorgen für geringe Störeffekte im angrenzenden östlichen Wohngebiet. Die raumordnerische Festsetzung im Regionalplan ist von Vorteil, allerdings kann die Vielzahl an Eigentümern einer zeitnahen Realisierung des Vorhabens zur Deckung der vorhandenen Versorgungslücke und als Impulsgeber für weitere Siedlungsentwicklung entgegenstehen. Der frühere Edeka Markt, welcher in direkter Nachbarschaft zu Potenzialfläche 7 vorhanden war, hat diesen Standort aufgrund mangelnden Kundenverkehrs aufgegeben.

Die **Potenzialfläche Nr. 8** ist ebenfalls im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung (Planung) ausgewiesen, allerdings würde der Standort aufgrund seiner Lage zusätzliche Verkehrsströme ins angrenzende Wohngebiet ziehen. Die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen weisen eine sehr heterogene Eigentumsstruktur auf, sodass auch hier nicht von einer zeitnahen Umsetzung und Impulswirkung für mögliche Siedlungsflächenentwicklungen auszugehen ist. Die verkehrliche Anbindung ist im Vergleich zu den Potenzialflächen Nr. 1 und 7 als schlechter einzustufen, da aktuell keine direkte Verbindung zur Westumgehung besteht und der Verkehr durch ein allgemeines Wohngebiet erfolgt, was Störeffekte durch Lärmemissionen impliziert.

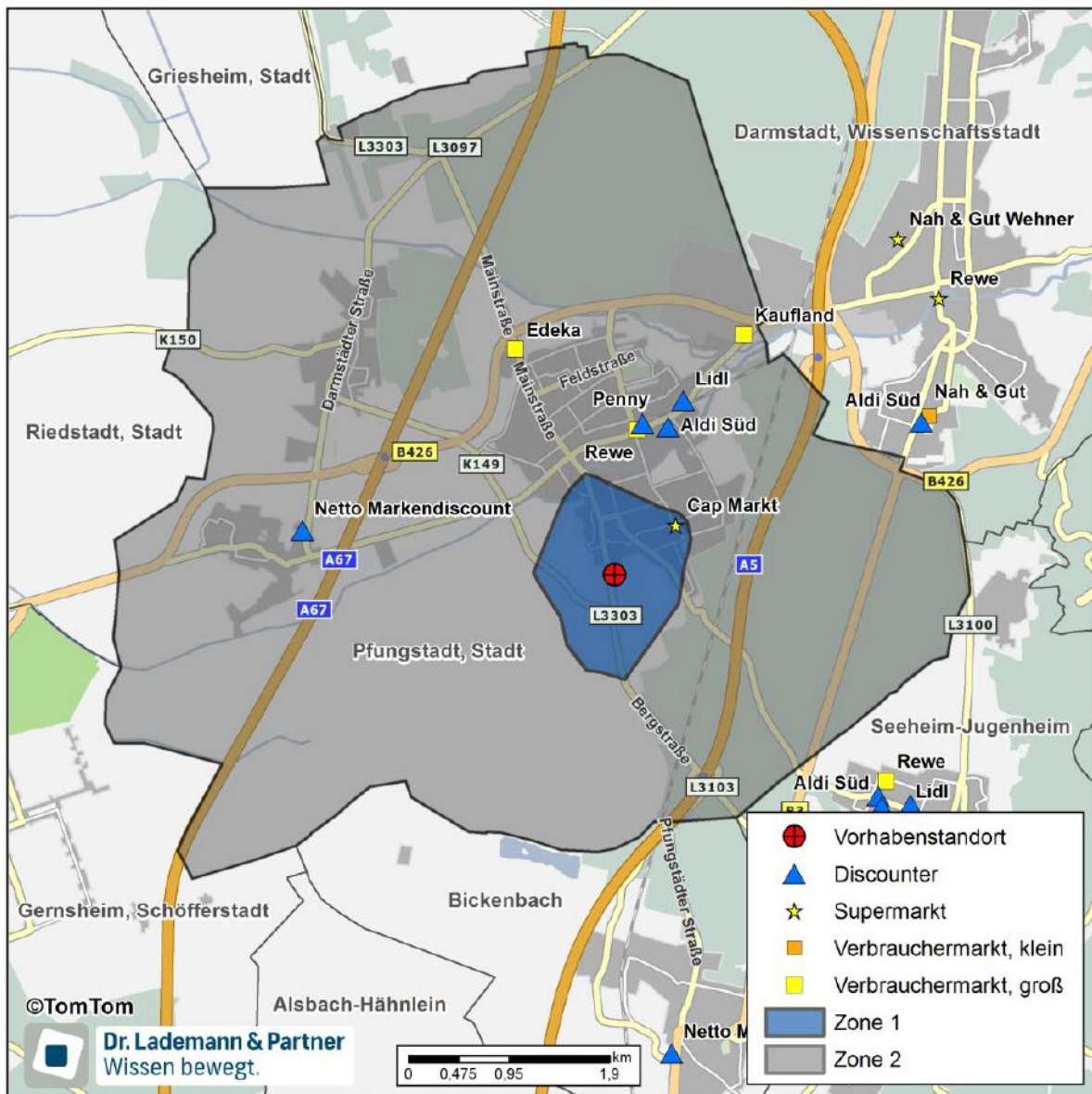
Fazit der Potenzialflächenuntersuchung

Für die Ansiedlung des *tegut*-Verbrauchermarktes geht aus der Alternativenprüfung hervor, dass sich die **Potenzialfläche Nr. 1 „Bergstraße Süd“** am besten eignet, damit die Versorgungsfunktion langfristig für den Süden Pfungstadts gewährleistet werden kann. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Vorhaben als Motor für zukünftige Siedlungsentwicklungen im Umfeld dient. Die Fläche ist bereits stark anthropogen geprägt, aufgrund ihrer Lage deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt und befindet sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Pfungstadt. Sowohl für die ansässige Bevölkerung der südlichen Kernstadt als auch für die Stadtteile ist der Standort über die *Bergstraße* und die Straße *Am Hintergraben* sehr gut erreichbar.

1.3 Sonstige zu berücksichtigende städtebauliche Planungen²

Das 2019 aktualisierte Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Pfungstadt sollte dazu beitragen, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt insgesamt weiterzuentwickeln, die Innenstadt als attraktiven Handelsstandort zu sichern und zukunftsfähig zu machen sowie eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur sicherzustellen. Hieraus geht hervor, dass bereits damals aus versorgungsstruktureller Sicht die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes in einer marktgängigen Größenordnung zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Pfungstädter Süden als sinnvoll erachtet und in der Verträglichkeitsstudie¹ bestätigt wurde.

² Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, Hamburg [07/2021]

Abb.3: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation (genordet und ohne Maßstab)

Quelle: Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Dr. Lademann und Partner

Grundlage für das Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben ist das Ergebnis eines Investorenwettbewerbs durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Pfungstadt GmbH & Co. KG, welcher zum Ziel hatte, den derzeitigen Ortseingang von Pfungstadt durch eine gemischte Nutzung städtebaulich aufzuwerten und gleichzeitig insbesondere die Grundversorgung der südlichen Kernstadt und ihrer Stadtteile dauerhaft sicherzustellen. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf sieht einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Büros, Dienstleistungen und Apartments im Obergeschoss des Marktes vor. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen zusätzlich drei Wohnhäuser samt den erforderlichen Stellplätzen entstehen.

Geplant ist die Ansiedlung eines typischen Nahversorgers mit einer anvisierten Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.970 m², wovon rd. 95 % auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfallen. Insgesamt ist für den *tegut*-Verbrauchermarkt von einer hohen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen,

was sich limitierend auf die Ausdehnung des Gesamteinzugsgebiets auswirkt. Im Rahmen des Gutachtens, welches vor der Schließung des CAP-Marktes am 30.06.2023 erstellt wurde, wurde von einer Marktwirksamkeit im Jahre 2023 ausgegangen. Das Kundenpotenzial des Vorhabens belief sich auf rd. 25.700 Personen und das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet betrug knapp 171 Mio. € (pro Kopf: rd. 6.630 €), wovon gut 85 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf (pro Kopf: rd. 3.209 €) entfielen.

Verkaufsflächendichte und nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebietes

Auf einer Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von insgesamt rd. 15.000 m² innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden aktuell rd. 92 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets (= Stadt Pfungstadt) deuten auf leichte Kaufkraftzuflüsse hin. Mit Blick auf die Zone 1 (1.000 m-Fußläufigkeitsisochrone um den Vorhabenstandort) zeigen sich bei einer nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von rd. 24 % (rd. 3 Mio. Umsatz bei einem Nachfragepotenzial von 14 Mio. €) allerdings bereits heute deutliche Abflüsse aus dem südlichen Kernstadtgebiet in Richtung der weiteren Nahversorgungsstandorte innerhalb (als auch z. T. außerhalb) von Pfungstadt. Als typähnlicher Anbieter ist in der Zone 1 lediglich ein CAP-Markt vorzufinden.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von geringfügigen Streuumsätzen ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 7,5 Mio. €, davon rd. 7,2 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Dies entspricht einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 4%. Aus dem nahversorgungsrelevanten Marktanteil von rd. 20 % in Zone 1 lässt sich gegenüber dem übrigen Einzugsgebiet (Marktanteil < 6 %) ein deutlicher Beitrag für die wohngebietsorientierte Nahversorgung im Süden Pfungstadts ablesen. Rd. 40 % des Vorhabenumsatzes werden prospektiv aus diesem Bereich rekrutiert. Lediglich bis zu 5 % des Vorhabenumsatzes werden auf überörtliche Zufallseinkäufe zurückzuführen sein.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung eines *tegut*-Verbrauchermarkts in Pfungstadt erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfs Werte von im Schnitt etwa 7 %. Dieser lässt sich im Hauptsortiment über das Verhältnis des innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes von rd. 6,5 Mio. € und dem Bestandsumsatz vor Ort (2023) von rd. 93,3 Mio. € errechnen.

Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9 % prospektiv für das NVZ Kernstadt (kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts) um den dort ansässigen CAP-Markt zu erwarten. Allerdings muss einschränkend konstatiert werden, dass der CAP-Markt bereits heute aufgrund seiner Verkaufsflächen- und Angebotsstruktur nicht als marktfähiger Betrieb eingestuft werden kann. Ein Ausscheiden des Betriebs ist aufgrund der vorherrschenden Trading-Down-Prozesse am Standort langfristig ohne deutliche Modernisierungsmaßnahmen ohnehin kaum zu verhindern. Diese gutachterliche Einschätzung wurde durch die Schließung des Marktes bestätigt

Mit dem prospektiven Markteintritt des deutlich moderneren und leistungsfähigeren *tegut*-Verbrauchermarkts kommt es mittelfristig zu einer versorgungsstrukturellen Aufwertung der Nahversorgung sowie zu einer Schließung der qualitativ als auch quantitativ bereits heute vorherrschenden Versorgungslücke im

südlichen Kernstadtgebiet. Eine Funktionsstörung würde durch die Ansiedlung des *tegut*-Verbrauchermarkts somit ausgeschlossen werden³.

Auch in den weiteren untersuchten Nahversorgungs- und Fachmarktlagen sowie dem zentralen Versorgungsbereich von Pfungstadt (rd. 5 bis 7 %) konnte ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulicher oder raumordnerischer Wirkung im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Aus der Auswirkungsanalyse geht damit hervor, dass die Ansiedlung des *tegut*-Verbrauchermarkts unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des BauGB sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze und der Aussagen im Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Pfungstadt verträglich und zulässig ist (siehe Kapitel 1.5.3 „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“).

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke in der Stadt Pfungstadt (Flur 9; Flurstück 91/1, 92/1, 93/1 94/1 und 95/1 sowie 282/4 (teilw.), 282/5 (teilw.), 282/6 (teilw.) und 282/7 (teilw.)).

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wurde das Flurstück 95/1 vom Vorhabenträger erworben und gegenüber dem Vorentwurf der Geltungsbereich für notwendige Kompensationsmaßnahmen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich entsprechend erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Gewerbegebiet
- Westen: Nach Westen wird das Plangebiet durch die stark befahrene L 3303 begrenzt. Jenseits der Landstraße und damit angrenzend an das Geltungsgebiet liegen eine gebüschreiche Ruderalfläche und weitere Intensiväcker.
- Süden: intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Feldweg und Kleingärten

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von ca. 1,4 ha.

³ Diese Aussage bezieht sich auf das vorliegende Gutachten, welches vor dem Zeitpunkt der Schließung des CAP-Marktes erstellt wurde.

Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich (genordet und ohne Maßstab)

 räumlicher Geltungsbereich, Bebauungsplan – Entwurf (ca. 1,4 ha)

 räumlicher Geltungsbereich, Zielabweichung RPS 2010

 Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 1,2 ha

Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wird die Fläche 95/1 (tlw.) in den Geltungsbereich mit dem Entwicklungsziel einer blütenreichen Wiesenvegetation sowie von Baum- und Strauchpflanzungen aufgenommen. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von rd. 138.591 Punkten. Dieses wird über den Kauf von Biotopwertpunkten bei der Hessischen Landgesellschaft mbH ausgeglichen. Eine entsprechende Freistellungserklärung nach § 5 Abs. 6 Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. 2018 S. 652) kann der Oberen Naturschutzbehörde RP Darmstadt vorgelegt werden.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes geplant, dessen Sortimentsschwerpunkt im periodischen, hier im täglichen Bereich liegt.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Neben der Geschossfläche liefert jedoch vor allem die Verkaufsfläche eine Orientierung zur Beurteilung, inwiefern mit Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO des Vorhabens zu rechnen ist.

Das geplante Vorhaben ist mit einer Verkaufsfläche inkl. Backshop und Café von max. 1.970 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet der geplante Lebensmittelmarkt die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche.

Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Dem Bebauungsplan liegen entsprechende Gutachten und Untersuchungen (Umwelt inkl. Feldhamsterkartierung, Verkehr, schalltechnische Untersuchung, Boden und Verträglichkeitsanalyse/ Auswirkungsanalyse und Einzelhandelskonzept sowie ein Versickerungskonzept) für die Neuansiedlung des *tegut*-Verbrauchermarktes, Dienstleistungs- und Büroflächen sowie zusätzlichen Wohneinheiten zugrunde und als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (< 400m² VE) sind sowohl vier Lebensmitteldiscounter als auch vier Vollversorger in der Kernstadt von Pfungstadt ansässig, wobei sich keiner innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort befindet.

Einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Grundversorgung im Süden Pfungstadt leistete der zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch vorhandene CAP-Markt, welcher als einziger, fußläufig zu erreichende Nahversorger im Einzugsgebiet ansässig und nur ca. 900 m vom Vorhabenstandort entfernt war. Aufgrund seiner geringen Größe konnte er jedoch kein vollständiges Lebensmittelangebot inkl. einer Frischetheke gewährleisten und kam somit seinem Versorgungsauftrag nur eingeschränkt nach⁴.

⁴ Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, S.53, Hamburg [07/2021]

Die Auswirkungsanalyse⁵ von Dr. Lademann und Partner liegt dem Bebauungsplanverfahren als Anlage bei, sodass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird, da diese vor Schließung des CAP-Marktes am 30.06.2023 erstellt wurde.

1.5.2 Ziele der Raumordnung (RPS 2010)

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) werden u. a. Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind demnach nur in Ober- und Mittelzentren zulässig und müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen. Zudem müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung sonstiger Verträglichkeitsanforderungen kann die Raumverträglichkeit für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden **(RPS 2010 Z3.4.3-2)**.

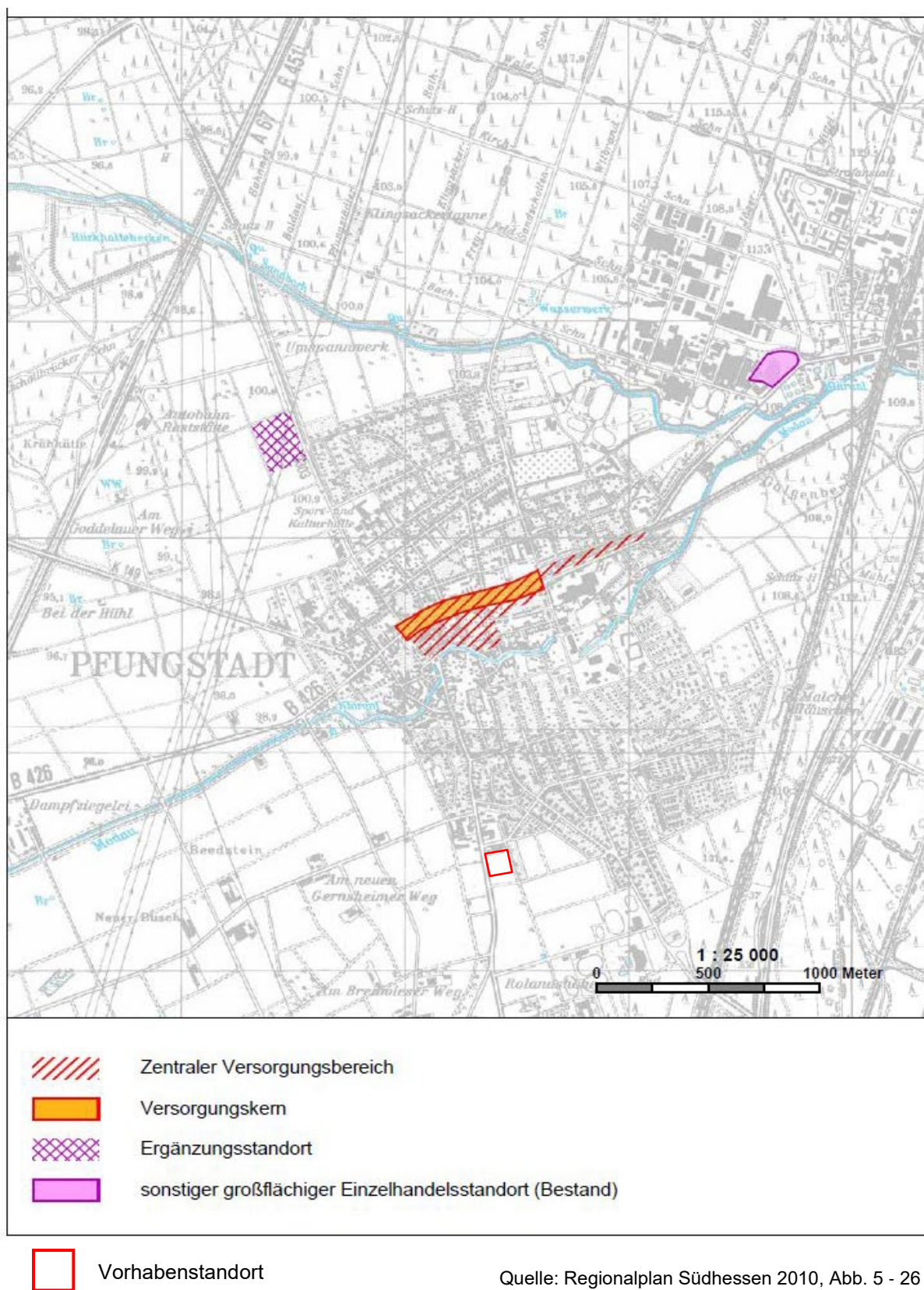
Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und –verlagerung bestehender Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV-Anschlusses zu integrieren **(RPS Z3.4.3-2)**.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren in der Gemeinde und in angrenzenden Gemeinden zu erwarten sein **(RPS Z3.4.3-2)**.

Auf die hier vorgestellten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird im nachfolgenden Kapitel detaillierter eingegangen.

⁵ Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, Hamburg [07/2021]

Abb.: 5: Auszug aus dem RPS 2010 zur Festlegung von Standorten für großflächigen Einzelhandel in Pfungstadt (genordet und ohne Maßstab)



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, Abb. 5 - 26

Im Rahmen der Verträglichkeitsgutachten/ Auswirkungsanalyse⁶ wurden mögliche städtebauliche, versorgungsstrukturelle und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens überprüft und die Vorgaben von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie landes- und regionalplanerische Regelungen berücksichtigt.

Das Gutachten wird wie folgt zusammengefasst:

Mit Neuansiedlung des *tegut*-Verbrauchermarktes kann die Stadt Pfungstadt ihrem Versorgungsauftrag in der südlichen Kernstadt für sämtliche Bereiche des täglichen Bedarfs langfristig und zeitgemäß gerecht werden und damit den aktuellen Kaufkraftabflüssen und den zunehmenden Infrastrukturbelastungen der Innenstadt entgegenwirken.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Südhessens 2010 werden, wie nachfolgend beschrieben, eingehalten.

- Die Stadt Pfungstadt ist gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und RPS 2010 als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum ausgewiesen und demnach als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet. Das **Zentralitätsgebot** wird damit eingehalten.
- Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient hauptsächlich der verbrauchernahen, zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung insbesondere der im Süden wohnenden Bevölkerung Pfungstadts. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet und geht nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Nur 5 % des Vorhabenumsatzes werden mit Streukunden außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet, was dem **Kongruenzgebot** entspricht.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernstadtgebiet von Pfungstadt an der *Bergstraße* und schmiegt sich an die Wohnbebauung am südlichen Siedlungsrand an. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus der südlichen Kernstadt ist somit gegeben. Innerhalb der 1.000 m-Fußläufigkeitsisochrone um den Standort wohnen aktuell rd. 4.250 Einwohner, zudem ist der Standort an den ÖPNV angeschlossen. Der Standort befindet sich aktuell in einer städtebaulich (teil)integrierten Lage mit einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu den bestehenden und mittelfristig geplanten Siedlungsgebieten in der südlichen Kernstadt⁷ **und kann** perspektivisch als **siedlungsintegriert** bewerten werden.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann mit einer Umsatzumverteilungswirkung von durchschnittlich ca. 7 % im periodischen Bedarf mit städtebaulicher als raumordnerischer Wirkung ausgeschlossen werden, sodass das **Beeinträchtigungsverbot** erfüllt wird.

⁶ Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, Hamburg [07/2021]

⁷ „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“; Schulten Stadt - und Raumentwicklung und Stadt Pfungstadt: Dortmund [08/2022]

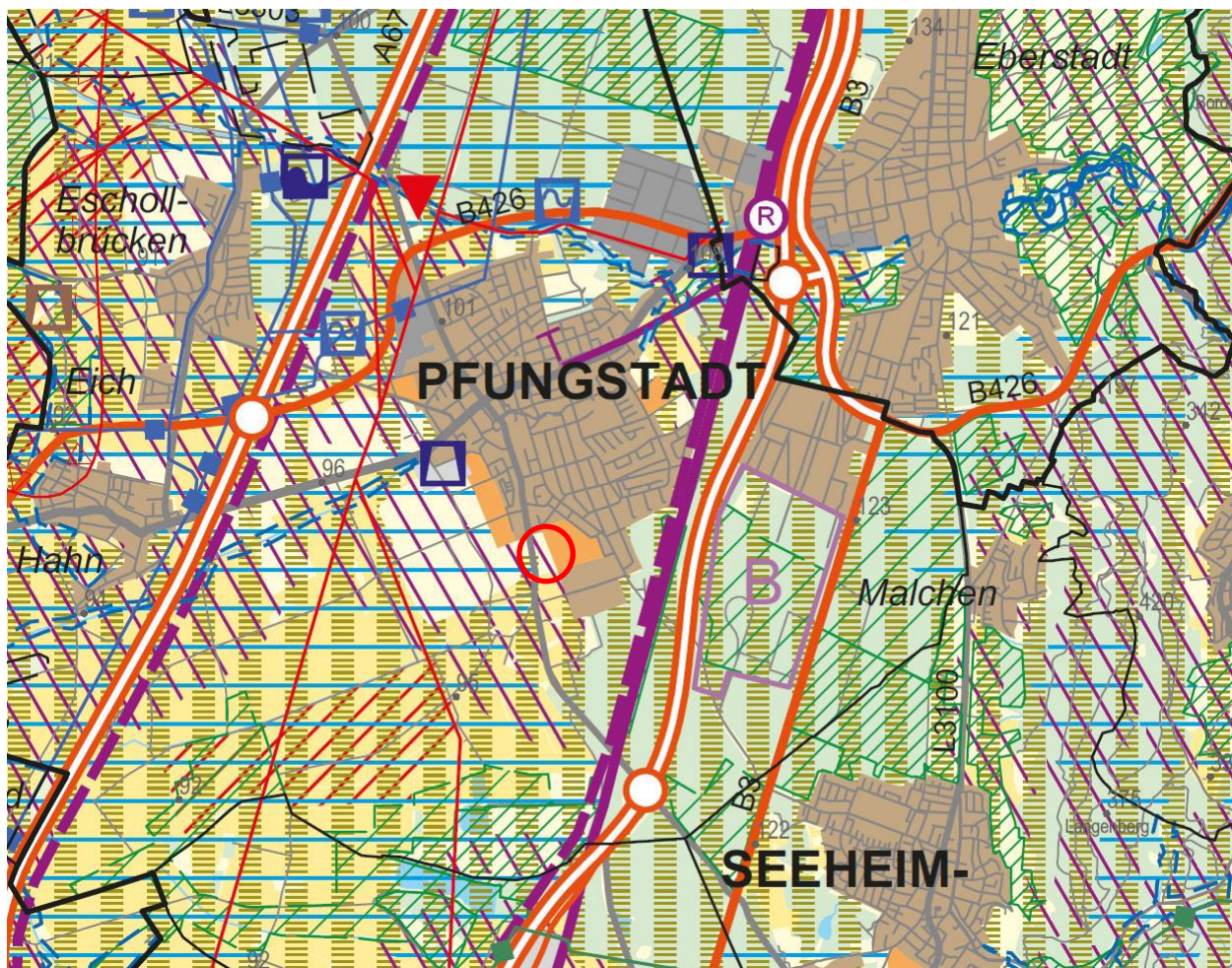
1.5.3 Regionalplan Südhessen 2010

Das Plangebiet ist im RPS (2010) als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen und wird überlagert durch die Signatur für ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Nach Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt sind regionalplanerische Ziele mit dem Vorhaben betroffen und ein Abweichungsverfahren wurde erforderlich. Die Zielabweichung ist Grundlage des Bauleitplanverfahrens. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung im Hinblick auf die Erzeugung von Auswirkungen i. S. §11 abs. 3 BauNVO₁₉₉₀ als gutachterliche Stellungnahme/ Auswirkungsanalyse⁸ erfolgt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Nach entsprechender Beschlussfassung wurde durch die Stadt Pfungstadt ein Antrag auf Zielabweichung nach § 8 HLPG am 28.04.2022 beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Dem Antrag auf Zielabweichung (April 2022) wurde nach Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Az.: RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/1-2022/6, Dokument Nr. 2022/1706694, Datum 08.12.2022) stattgegeben.

Abb. 6: Auszug Regionalplan Südhessen (2010), genordet ohne Maßstab



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010

 Geltungsbereich

⁸ Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, Hamburg [07/2021]

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (RPS 2010)

Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen ist die Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die anpassungspflichtigen begründenden Ziele und die in der Abwägung zu beachtende Grundsätze der Raumordnung gemäß den Vorgaben des RPS 2010.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Gegenstand von Kapitel 3.4.3 des RPS 2010, die dort formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Folgenden behandelt:

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (3.4.3)

G3.4.3-1

Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

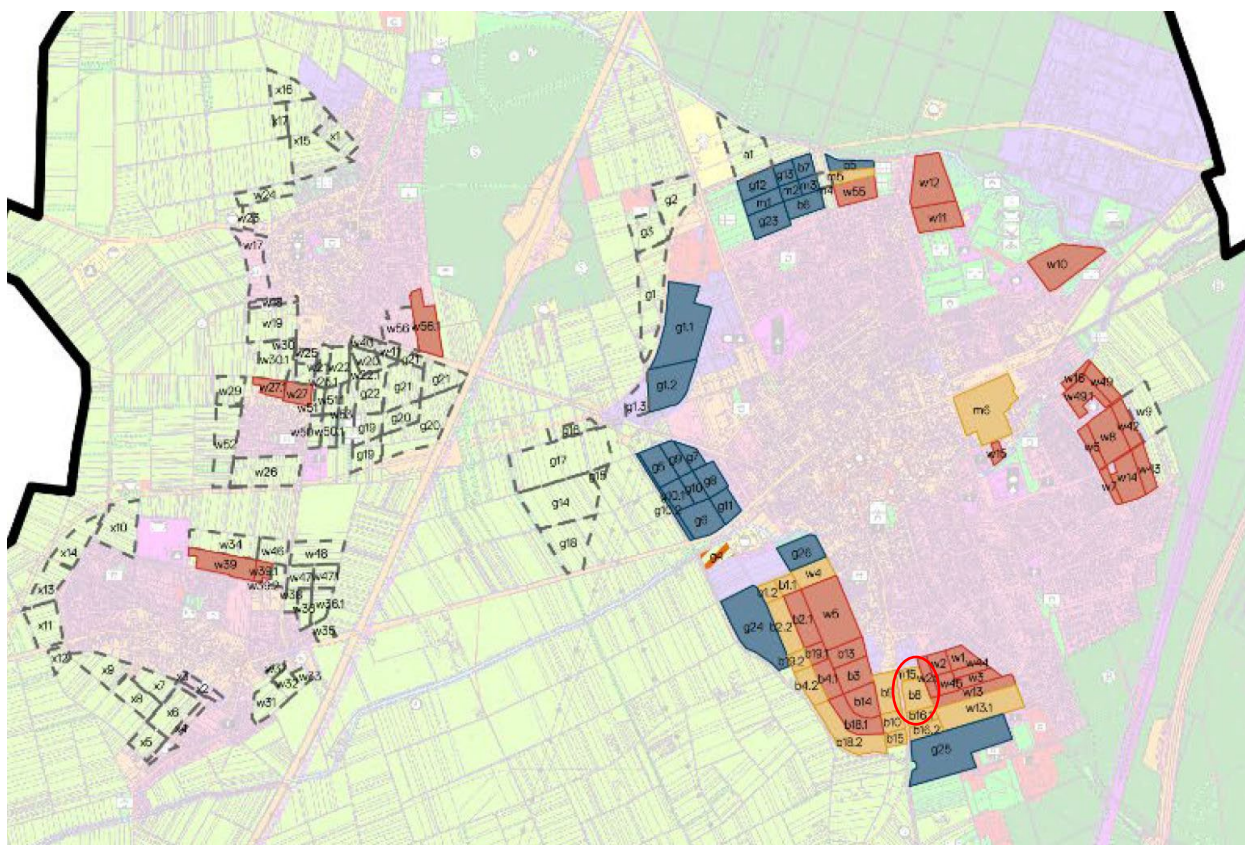
Der Planstandort befindet sich am südlichen Ortsrand von Pfungstadt. Aktuell befindet sich ein Versorgungsschwerpunkt im Norden Pfungstadts, welcher mit der Schließung des CAP-Marktes nochmals verstärkt wurde. Das Vorhaben soll dazu beitragen, dass eine verbrauchernahe örtliche Grundversorgung, welche die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Wohnortnähe zukünftig gewährleistet und darüber hinaus werden in der Regel auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. zur Grundversorgung gerechnet. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur. Von besonderer Bedeutung ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m.

Aktuell kann die Stadt dem vorhandenen Versorgungsauftrag gemäß 3.4.3-1 im Süden nur eingeschränkt nachkommen⁹, was sich durch die Schließung des CAP-Marktes nochmals verstärkt hat.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass aufgrund der positiven Wachstumsprognosen und der im RPS 2010 ausgewiesenen Wohnbaufläche Planung sich die vorhandene Versorgungslücke noch verstärken könnte. Die Stadt Pfungstadt hat gemeinsam mit dem Planungsbüro Schulten Stadt- und Raumentwicklung das *Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt*¹⁰ entwickelt, welches Antworten auf die steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen beinhaltet und Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist. Analog zu den im RPS 2010 ausgewiesenen Siedlungsflächen Planung kommt es zu dem Ergebnis, dass potenzielle Wohn- und Mischbauflächen sich insbesondere im Süden und Südwesten der Kernstadt befinden und damit im direkten fußläufigen Einzugsgebiet des Vorhabens liegen.

⁹ Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, S.53, Hamburg [07/2021]

¹⁰ „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“; Schulten Stadt- und Raumentwicklung und Stadt Pfungstadt: Dortmund [08/2022]

Abb. 7: Ergebnisflächen Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt (genordet und ohne Maßstab)**Flächenpool SSK Pfungstadt**

- Wohnbaufläche
- gemischte Baufläche
- gewerbliche Baufläche
- Fläche für Versorgungsanlagen
- ausgeschlossene Fläche. Vorbehalte, Hinweise aus Verwaltung

**Plangebiet**

Quelle: Stadt Pfungstadt

Aufgrund einer prognostizierten Bevölkerungszunahme, welche aus dem *Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt* (08.2022) hervorgeht, und weniger geeigneter Alternativflächen (vgl. Kapitel 1.2) ist davon auszugehen, dass es zu einer Siedlungsflächenentwicklung im Süden der Kernstadt kommen wird. Das Vorhaben kann durch seine durchmischte Nutzung als Bindeglied zwischen Bestand und zukünftigen Siedlungsflächenentwicklungen fungieren.

Die Neuansiedlung des *tegut*-Verbrauchermarktes trägt dazu bei, dass die aktuell vorhandene Versorgungslücke langfristig geschlossen wird und sich das Planvorhaben nicht in abwägungsbeachtlicher Weise auf den unter 3.4.3-1 formulierten Grundsatz der Raumordnung auswirkt.

Z3.4.3-2

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Die Stadt Pfungstadt ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum ausgewiesen und demnach als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet¹¹ und geht nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsraum hinaus. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums und ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind nicht zu erwarten und es fügt sich hinsichtlich Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Gefüge ein. Nach Schließung des CAP-Marktes kann durch die Realisierung des Vorhabens die Grundversorgung im Süden Pfungstadts langfristig gewährleistet werden und der aktuell vorhandenen Kaufkraftabwanderung insbesondere zu den Angeboten der Vollversorger im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

Z.3.4.3-2

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. 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.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten mit aktuell rd. 4.250 Einwohnern¹² innerhalb der 1.000 m-Fußläufigkeitsisochrone. Es handelt sich aktuell um einen teilintegrierten Standort, der im Zuge der Gesamtmaßnahme eine Einbettung in die Siedlungsstruktur erfährt.

Aufgrund kommunalpolitischer Absichtserklärungen und der Festlegung von Siedlungszuwachsflächen (Planung) im RPS 2010 sowie im *Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt* ist davon auszugehen, dass der Schwerpunkt von Siedlungserweiterungsflächen sich auf den Süden der Kernstadt konzentriert, sodass der Standort zukünftig als **siedlungsintegriert** zu bezeichnen ist und es perspektivisch unter die im RPS 2010 definierte Ausnahmeregelung des **städtebaulichen Integrationsgebotes** fällt. Die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung besagt, dass *unter Einhaltung sonstiger Verträglichkeitsanforderungen (Zentralitäts-, Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot) und für Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden kann.*

Neben aktuellen kommunalen Planungen, weisen die im RPS 2010 ausgewiesenen Wohnbauflächen Planung, welche östlich des Vorhabenstandorts liegen, darauf hin, dass dort in Zukunft weitere Siedlungsflächen entstehen werden. Dies wird durch aktuelle Planungen wie dem Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Pfungstadt gestützt, welches eine wichtige Grundlage für der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist. Ein Vollversorger wie beantragt kann langfristig die Grundversorgung vollumfänglich gewährleisten und eine Art Impulswirkung für die zukünftige Siedlungsentwicklung haben.

¹¹ Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: „Die *Bergstraße* in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“; [07.07.2021]

¹² Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: „Die *Bergstraße* in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“; [07.07.2021]

Z.3.4.3-2

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Grundsätzlich ist für das Vorhaben von einer intensiven Wettbewerbssituation im Raum mit einer Umsatzumverteilungswirkung von durchschnittlich ca. 7 % im periodischen Bedarf auszugehen, welcher sich limitierend auf das Einzugsgebiet auswirkt. Darüber hinaus wurden für das NVZ-Kernstadt, das im Sinne des Baurechts keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt und wo sich der CAP-Markt befand, die höchste Auswirkung mit rd. 9 % prognostiziert. Damit wurde bereits damals der 10 %-Abwägungsschwellenwert unterschritten und das **Beeinträchtigungsverbot**¹³ (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 1.3) erfüllt.

Wie aus der Auswirkungsanalyse hervorgeht, sind von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf integrierte Lagen und den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten (vergleiche § 34 Abs. 3 i.V.m. Abs. 3 a BauGB).

Neben den Zielen sind folgende Grundsätze der Raumordnung auf Ebene des Flächennutzungsplans und der örtlichen Bauleitplanung abwägungsbeachtlich:

Landwirtschaft (10)

G 10.1-11

In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im Reg-FNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.

„Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Im Vordergrund soll die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, jedoch sind kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o. g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen im Anschluss an bebaute Ortslagen, z. B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche oder Siedlungsnutzungen gegeben, soweit keine anderen Belange entgegenstehen.

Wie aus dem Regionalplan Südhessen 2010 hervorgeht, verfügt die Stadt Pfungstadt über Siedlungs- und Gewerbegebietserweiterungsflächen. Allerdings geht aus der Gegenüberstellung möglicher Alternativflächen (siehe Kap. 1.2) hervor, dass die Stadt über keinen alternativen Standort verfügt, der besser geeignet ist und innerhalb einer im RPS 2010 ausgewiesenen Siedlungsfläche Bestand/ Planung liegt.

¹³ Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: „Die *Bergstraße* in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt. Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“ [07.07.2021]

Siedlungsgebiete (3.4.1)

Z 3.4.1-3

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.

Z 3.4.1-4

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärf Flächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Stadt Pfungstadt mit (36 ha) gemeinsam mit Weiterstadt (44 ha), Reinheim (39 ha) und Groß-Umstadt (40 ha) ein wichtiger Standort für zukünftige Siedlungsentwicklungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Wie aus dem RPS (2010) und insbesondere auch aus dem *Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt* hervorgeht, soll der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zukünftig auf der Innenentwicklung von Siedlungsflächen sowie auf den südlichen und südwestlichen Ortsrand der Kernstadt gelegt werden und grenzt damit unmittelbar an den Vorhabenstandort an.

Antrag der Stadt Pfungstadt (Antragstellerin) vom 28. April 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPg für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd“

Entscheidung

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Süd“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich in Vorranggebieten Siedlung) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung oder Ausnahme von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.

Bescheid, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Geschäftszeichen: VII 2-1 093-b-02-05-04-2022#001 vom 24.11.2022

Gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. 12. 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. 12. 2020 (BGBl. I S. 2694), in Verbindung mit § 4 Abs. 9 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) vom 12. 12.2012 (GVBl. S. 590), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 07. 05.2020 (GVBl. S. 318), wird die Abweichung von folgenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, festgestellt durch Verordnung vom 16. 07. 2021 (GVBl. S. 394), für die Ausweisung des Sondergebiets "Einzelhandel und Wohnen" im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorger Süd, Bergstraße" zugelassen:

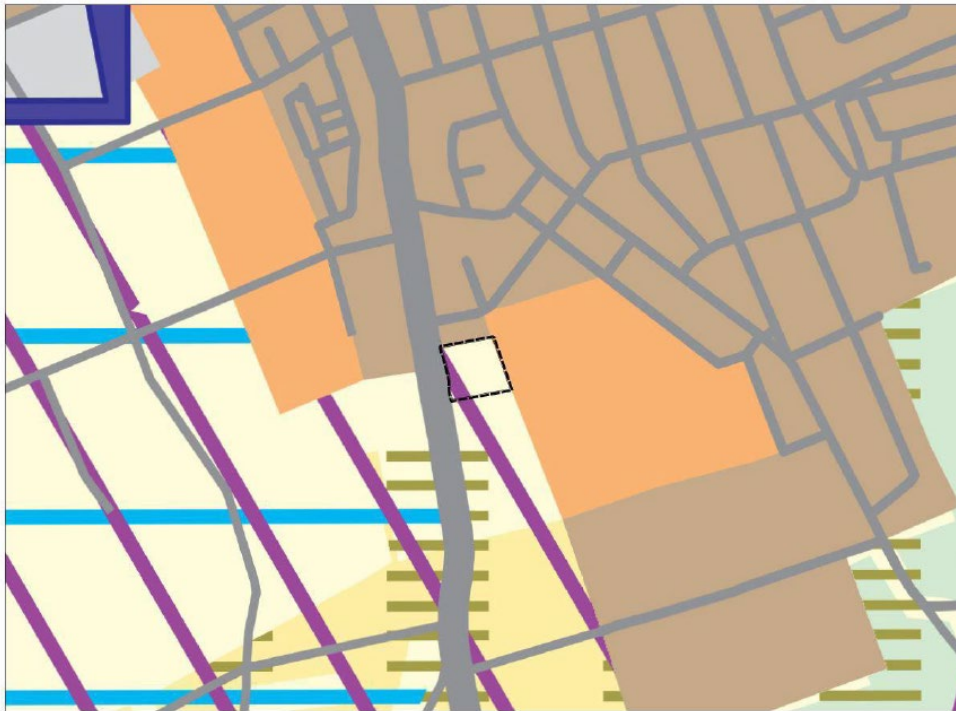
- *Integrationsgebot gemäß Planziffer 6-3 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.*

Die Zulassung ergeht unter der Maßgabe, die im Abweichungsantrag angegebenen Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² (exklusive Café/Bistro) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

2. Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² (exklusive Café/Bistro) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

Abb. 8: Anlage E „Kartenskizze zur Abweichung“

Auszug Karte RPS/RegFNP 2010 mit Kennzeichnung der Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



----- = Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird

1.5.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) ist vom 13.03.1981 und dient derzeit noch als Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung der Stadt und stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel und Wohnen im Bebauungsplan steht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan somit entgegen.

Die teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

Abb. 9: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt (1981), genordnet ohne Maßstab



Legende

Bestand	Planung	Bestand	Bestand
Gliederung der Bauflächen gem. § 1 (1) BauNVO		Sonstige Flächennutzung	Grünflächen
 W Wohnbauflächen		 Flächen für Aufsichtung	
 M Gemischte Bauflächen		 Flächen für die Landwirtschaft	 Grünanlage
 G Gewerbliche Bauflächen		 Flächen für die Forstwirtschaft	
 S Sonderbauflächen		 Flugschäler Moor	 Schwimmbad
 S Sonderbau- und Grünfläche		 Wasserfläche	
		 A Aussiedlerhof	
		 Flächen für Bahnanlagen	
			
			
			

Quelle: Stadt Pfungstadt [1981]

Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt ist das Siedlungsstrukturkonzept¹⁴, welches Siedlungserweiterungsflächen überwiegend im Süden der Kernstadt und das Plangebiet als Mischbaufläche vorsieht.

Die grundsätzliche Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung für das Vorhaben und eine damit verbundene teilbereichsbezogene Änderung des FNP wurde am 19.04.2021 gegeben. Die erforderliche teilbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im **Parallelverfahren** zum Bebauungsplan.

¹⁴ „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“; Schulten Stadt - und Raumentwicklung und Stadt Pfungstadt: Dortmund [08/2022]

1.5.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bislang kein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ schafft somit erstmals Bauplanungsrecht für diesen Bereich.

1.5.6 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind nicht gegeben. Das Plangebiet ist weder Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/ oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

1.6 Standortbeschreibung des Plangebiets

1.6.1 Topografie

Das Gelände ist relativ eben und liegt ca. 101 m. ü. NN.

1.6.2 Bestehende Nutzungen und Baustruktur

Im Norden schließt das Plangebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet (Abb. 15) an. Das Plangebiet selbst wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es zeichnet sich in der südlichen Hälfte durch einen artenarmen Intensivacker aus. Die nördliche Hälfte ist etwa zur Hälfte durch Gartennutzung (Abb. 10) geprägt und zur anderen Hälfte findet sich hier Ruderalvegetation auf nährstoffarmen sandigen Böden, daneben auch Gehölze (Holunder, Hartriegel, Faulbaum, Heckenrose, Bergahorn, Schwarzdorn und Birne). Angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich in östlich Richtung ein öffentlich zugänglicher Feldweg mit anliegender Kleingartenanlage (Abb. 11) und westlich die Landesstraße L3303 *Bergstraße* mit begleitendem Radweg (Abb. 12 und 14).

Abb.10 – 17: Fotos des Vorhabenstandortes



Abb. 10: Blick aus Nordwesten auf das Planareal



Abb. 11: Östlich an das Plangebiet angrenzender Feldweg



Abb. 12: Anbindung Geltungsbereich an Bergstraße



Abb. 13: Nordöstlich angrenzendes Wohngebiet



Abb. 14: Bergstraße - südlicher Ortseingang von Pfungstadt



Abb. 15: Nördlich angrenzendes Gewerbegebiet



Abb. 16: Gärten im nördlichen Plangebiet

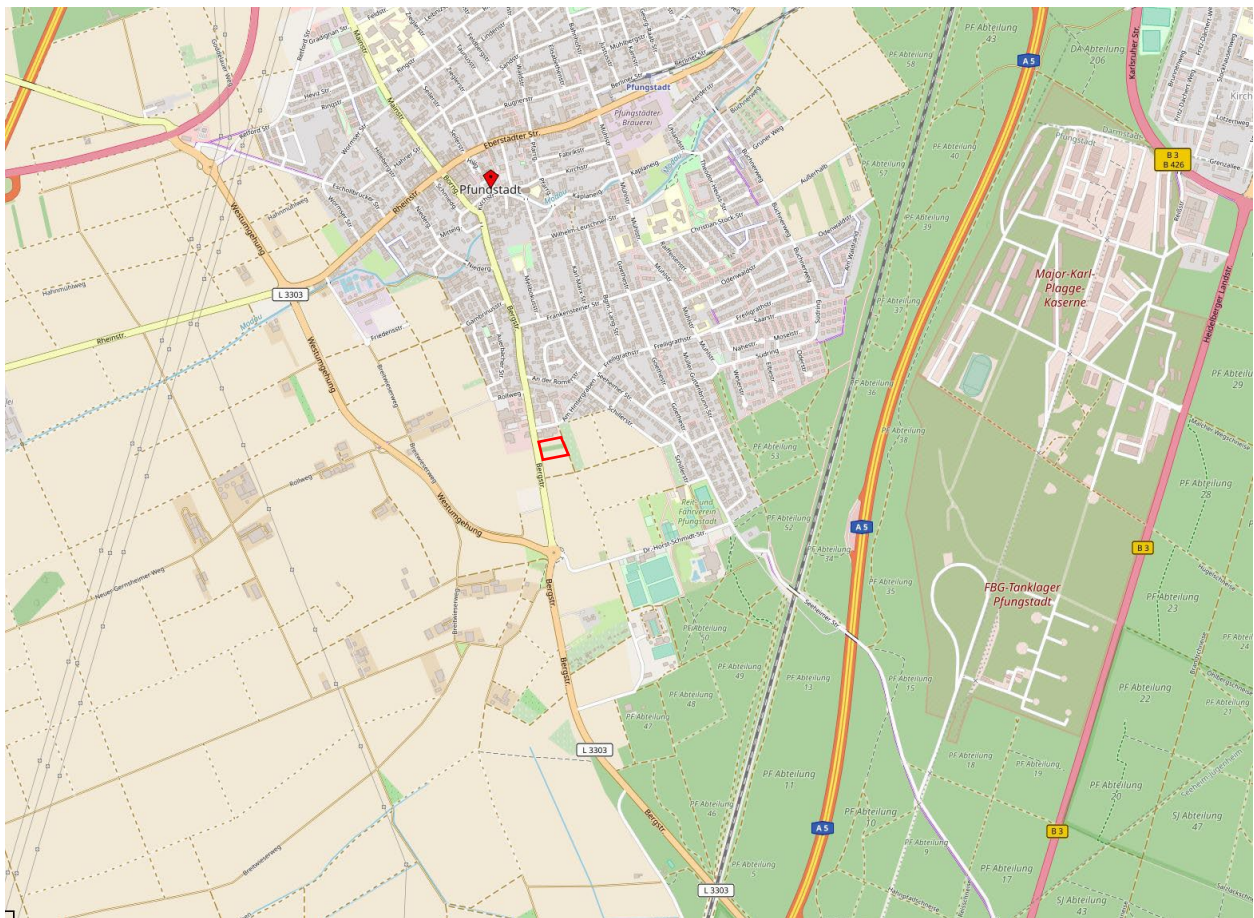


Abb. 17: südliche Anbindung an die Bergstraße

1.6.3 Verkehrliche Einbindung

Westlich des Plangebietes befindet sich die Bergstraße (L 3303) und etwas nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße *Am Hintergraben*. Rd. 400 m südliche des Plangebietes befindet sich die Westumgehung von Pfungstadt und in rd. 2 km ein Anschluss an die BAB 5.

Die geplante Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll direkt über die *Bergstraße* (L 3303) mit dem städtischen und klassifizierten Straßennetz erfolgen. Gemeinsam mit der *Mainstraße* stellt die *Bergstraße* die Ortsdurchfahrt in Nord-Süd-Richtung von Pfungstadt dar. Rd. 50 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Knotenpunkt *Bergstraße/ Straße Am Hintergraben*, welcher als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist und von dem aus der östlich an das Plangebiet angrenzende Feldweg direkt abzweigt.

Abb. 18: Klassifiziertes Straßennetz

Quelle: www.openstreetmap.de (Stand: 03/2022)

1.6.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Hessen Mobil (Flst. 282/4, 282/5 und 282/6), der Stadt Pfungstadt (Flst. 282/7) sowie im Privateigentum (Flst. 91/1, 92/1, 93/1 und 94/1). Der Zugriff auf die Flächen ist vertraglich geregelt und sichergestellt.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Pfungstadt setzt sich intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinander. Hierzu wurde mit dem HVBG (Verwaltung für Bodenmanagement Geoinformation) ein Leerstandskataster erstellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken. Leerstandsdaten wurden ebenfalls einmalig erhoben und die Ergebnisse in einem Baulandkataster dargestellt. Zusätzlich wurde eine Alternativflächenuntersuchung für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes erstellt, welche sowohl Flächen der Innenentwicklung als auch in Stadtrandlage beinhaltet, um langfristig die wohnortnahe, fußläufige Nahversorgung im Süden Pfungstadts sicherzustellen. Die Ergebnisse werden in Kap 1.2 dargestellt.

Darüber hinaus kann dem Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2035 entnommen werden. Unabhängig der zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung Pfungstadts ist aufgrund der Marktschließung des CAP-Marktes davon auszugehen, dass sich das Versorgungsdefizit gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse weiter verstärkt hat. Die Neuansiedlung des Verbrauchermarktes kann diese Versorgungslücke langfristig decken und stellt aufgrund der Lage einen geeigneten Standort für einen neuen Nahversorger dar.

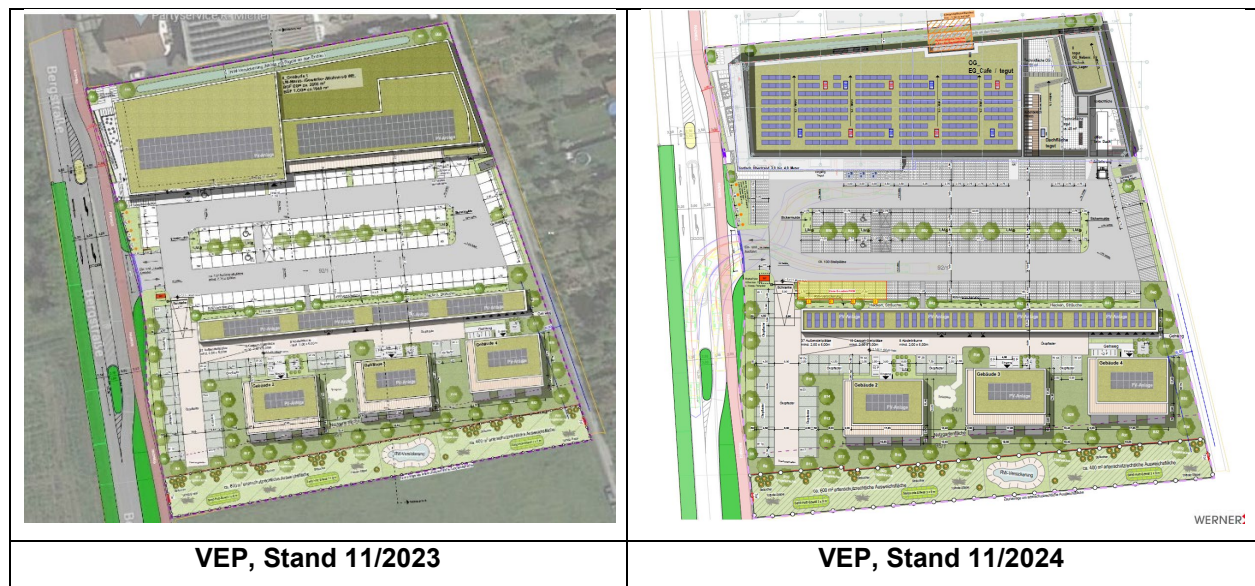
2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Mit dem vorliegenden Konzept soll der derzeitige südliche Ortseingang von Pfungstadt städtebaulich aufgewertet und gleichzeitig die bestehende Versorgungslücke im Süden Pfungstadts geschlossen werden.

Der aktuelle Entwurf sieht hier einen großflächigen Lebensmittelmarkt, Flächen für Büros und Dienstleistungen einschl. gesundheitlicher und sportlicher Zwecke im Obergeschoss des Marktes vor. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich drei-mehrgeschossige Wohngebäude. In Summe sollen im Geltungsbereich rd. 37 neue Wohneinheiten entstehen.

Der Entwurf bietet insofern einen Lösungsansatz, um die großflächige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss mit einer gemischten Nutzung im Obergeschoss des Verbrauchermarktes sowie drei weiterer Geschosswohnungsbauten im Süden des Geltungsbereiches zu kombinieren.

Abb. 19: Gegenüberstellung eines Auszugs aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Entwurf / 2. Entwurf¹⁵



Quelle: Werner Projekt

Verbrauchermarkt/ Lebensmittelhandel

Der maximal zweigeschossige Verbrauchermarkt inkl. einer Bäckerei/ einem Café befindet sich im Norden des Plangebietes. Im Obergeschoss des Marktes sind gemäß aktueller Planung im Sinne einer verdichteten Bauweise z.B. Büro- und Dienstleistungsflächen und Flächen für gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen, welche über einen eigenen Eingang vom Parkplatz direkt zugänglich sind. Die Anlieferung des Marktes befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes.

Der vorliegende Entwurf, welcher Grundlage der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, schließt durch eine höhenmäßige Differenzierung die „einfache“ Aufstockung des Lebensmittelmarktes mit mehreren Geschossen aus, da dies – bedingt durch die notwendige Raumhöhe des Lebensmittelmarktes – zu einer unangemessenen Gebäudehöhe und damit zu einer städtebaulichen „Überproportionierung“ führen würde. Er zeigt eine Lösung auf, wie ein attraktiver Stadtzugang aus Süden kommend möglich ist, welcher gleichzeitig den Anforderungen der jeweiligen Nutzergruppen bestmöglich gerecht wird.

¹⁵ Im weiteren Verlauf der Planungen und der laufenden Vertriebsverhandlungen, die auch flexible Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigen – unter anderem auch eine mögliche Nutzung für sportliche und gesundheitliche Zwecke – wurde deutlich, dass die Höhenstaffelung für das Obergeschoss im Bereich des geplanten Sondergebiets im Norden (vgl. Teilbaugebiete 1-3) zu eng bemessen war.

Zwar bleibt die festgelegte Maximalhöhe von 115 m üNNH unverändert, jedoch sind im östlichen Bereich Anpassungen in Bezug auf die Gebäudehöhen und deren Lage erforderlich. So muss die Höhe des Teilbereichs 2 in seiner neuen Ausrichtung auf 113,50 m üNNH angehoben werden, während die Höhe des unmittelbar an den Außenbereich angrenzenden Teilbereichs 3 im Vergleich zur Entwurfsfassung sogar noch reduziert werden kann. Im Teilbaugebiet 2 ist keine Dachbegrünung möglich, da es sich hier um eine Fläche für Technik und Dachterrasse handelt. Die bestehende Baulast in Richtung Norden wird durch eine Staffelung im 1. Obergeschoss berücksichtigt.

Die vorgenannten Änderungen waren Gegenstand einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (Fristende 04.11.2024) und wurden so in das Planverfahren integriert.

Erschließung des Vorhabens

Der Hauptzugang des Lebensmittel-Marktes, sowie die im Obergeschoss befindlichen Nutzungen und die Anlieferung sollen eigenständig erschlossen werden. Darüber hinaus ist ein separater Eingang geplant, welcher die Bäckerei/ das Café direkt erschließt.

Die notwendigen Stellplatzflächen werden über eine gemeinsame Zufahrt an die im Westen angrenzende *Bergstraße* erschlossen und befinden sich zwischen dem Marktgebäude im Norden und der Wohnbebauung im Süden des Plangebietes.

Entwässerungskonzept zur Niederschlagswässerung

Geplant ist, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert wird. Hierfür ist eine dezentrale Lösung geplant, welche die Niederschlagsmengen in mehreren, über das Gesamtareal verteilten Mulden und Rigolen sowie ein Erdbecken mit Sickermulde südlich der Wohnbebauung zur Versickerung bringt. Im Bereich des Anwohnerparkplatzes ist zudem ein versickerungsfähiger Fahrbahnbelag vorgesehen.

Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebiets

Im Süden des Plangebietes wird das Vorhaben durch drei Wohngebäude mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss abgerundet, welche sich aus barrierefreien und barrierearmen Wohnungen zusammensetzen. Die zugehörigen, ebenerdigen Stellplätze der Wohnbebauung werden über eine gemeinsame Zufahrt für den Lebensmittelmarkt und die Wohnbebauung erschlossen und sind z. T. in einer Carportanlage untergebracht, deren begrüntes Dach mit einer Photovoltaikanlage belegt werden kann. Gleichzeitig wird durch die Carportanlage eine nutzungs- und schalltechnisch abschirmende Wirkung des Wohnquartiers gegenüber der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes erreicht. Die südlich der Carportanlage befindliche Erschließungsstraße kann aufgrund ihrer sehr geringen Verkehrsbelastung durch die Anwohner als Gemeinschafts- und Spielfläche genutzt werden.

Das Vorhaben soll den derzeitigen Ortseingang von Pfungstadt sowohl städtebaulich durch eine durchmischte Nutzung als auch gestalterisch beispielweise durch Pflanzung von Laubbäumen entlang der Bergstraße und südlich der Mehrfamilienhäuser aufwerten.

Pflanzkonzept, natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet südlich der Wohngebäude befinden sich die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, welche auch gleichzeitig das Plangebiet gegenüber der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche begrenzen und einen „Puffer“ zwischen dem Siedlungsgebiet und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche bilden. Dadurch werden gegenseitige Beeinträchtigungen der verschiedenen Nutzungen minimiert und Konflikte vermieden. Zur Sicherstellung der Funktion der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird diese eingezäunt.

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Vorhabens ist für den motorisierten und für den nicht-motorisierten Verkehr in angemessener Weise herzustellen. Des Weiteren ist die im Bestand gegebene Ortseingangssituation (optische Einengung und „Geschwindigkeitsbremse“ durch eine bepflanzte Mittelinsel) beizubehalten.

Für den Fußgänger- und Radverkehr wird nördlich der Parkplatzzufahrt eine Mittelinsel hergestellt, die eine sichere Querung der Kfz-Fahrbahn und damit einerseits eine angemessene Anbindung des Marktes und andererseits eine Verbindung zum östlich vorhandenen Rad-/ Gehweg sicherstellt; diese Querungshilfe ersetzt die im Bestand vorhandene adäquat. Ergänzend wird der Markt für den Fußgänger- und Radverkehr auch von und nach Osten über den vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg erreichbar sein.

Für den Kfz-Verkehr wird nördlich der Grundstücksanbindung eine Linksabbiegespur vorgehalten – diese ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit zwar nicht notwendig (ohne eine solche Fahrbahn wurde in der Basis-Verkehrsuntersuchung¹⁶ trotz Zugrundelegung zu hoher Verkehrsbelastungen – vgl. Kapitel 2¹⁷ – die befriedigende Qualitätsstufe C nachgewiesen), soll aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs trotzdem angeboten werden; diese Verbesserung wirkt sowohl für den motorisierten als auch für den nicht-motorisierten Verkehr.

Äußere Erschließung - Anlieferverkehr

Fahrgeometrisch wird die Einmündung so ausgebildet, dass sowohl der Pkw- als auch der Lkw-Verkehr jeweils in jeder Relation abgewickelt werden kann – mithin von/nach Norden und von/nach Süden. Diese Einschränkung erscheint akzeptabel, da ca. 400 m südlich der Anbindung ein Kreisverkehr vorhanden ist, durch den so alle Fahrbeziehungen „ersetzt“ werden können – nach Norden gerichteter Lkw-Verkehr kann diese Fahrtrichtung von dort erreichen und aus Norden zufließende Fahrzeuge können dort „drehen“, um dann von Süden zuzufahren. Die im Bestand vorhandene Mittelinsel soll aufgegriffen und wieder hergestellt werden – einerseits zur Flächenentsiegelung, andererseits als Ortseingang zur Dämpfung der Fahrgeschwindigkeiten. Im Rahmen des Vorhabens sind zwei Mittelinseln geplant, dabei dient die nördlich gelegene Querungshilfe dem Fuß- und Radverkehr und die begrünte, südliche Mittelinsel der Beruhigung des einfahrenden Verkehrs.

Zu weiteren Details der Planung wird auf den zur Planung gehörenden und als Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan¹⁸ verwiesen.

¹⁶ Freudl Verkehrsplanung: „Ansiedelung Einzelhandel mit integriertem Wohnen Verkehrsuntersuchung“ Darmstadt [08.2023]

¹⁷ Freudl Verkehrsplanung: „Ansiedelung Einzelhandel mit integriertem Wohnen verkehrliche Grundlagen“ Darmstadt [08.2023]

¹⁸ Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ der Stadt Pfungstadt“, Quelle: Werner Projekt, Stand 08.11.2024

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die *Bergstraße* (L 3303), welche über eine direkte Verbindung an die Westumgehung und im weiteren südlichen Verlauf an die Bundesautobahn A 5 und nördlich an die Straße *Am Hintergraben* verfügt, welche in das allgemeine Wohngebiet nordöstlich des Plangebietes führt. Aktuell befindet sich das Planvorhaben außerhalb der geschlossenen Ortschaft Pfungstadts. Nach Aussagen einer verkehrsbehördlichen Stellungnahme der Stadt Pfungstadt bestehen aktuell keine Bedenken bzgl. der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen für eine voraussichtliche Anordnung zur Versetzung der Ortstafel/ OD-Stein im Zeitraum der Bauwerkserstellung bis spätestens zur Eröffnung des Marktes.

Das Plangebiet liegt östlich der *Bergstraße* und südlich der Straße *Am Hintergraben*; die geplanten Nutzungen sollen für den mobilen Individualverkehr über eine gemeinsame Zufahrt von der *Bergstraße* erschlossen werden (siehe Abb. 23). Die Straße *Am Hintergraben* ist unmittelbar östlich des Knotenpunktes mit der *Bergstraße* als Tempo 30-Zone eingerichtet; in der *Bergstraße* beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Die Andienung der Fläche durch den öffentlichen Personennahverkehr wird über die Haltestelle *Am Hintergraben* in rd. 100 m nördlicher Entfernung über die Buslinie P gewährleistet.

Die verkehrstechnische Untersuchung¹⁹ hat ergeben, dass es durch die geplanten Nutzungen zu einer geringfügigen Mehrbelastungen im umgebenden Straßennetz insbesondere in der *Bergstraße* und im Weiteren auch in der Straße *Am Hintergraben* kommt. Die Zuwächse in den betroffenen Straßen erreichen in Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung (u. a. Wohnen) gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes *Bergstraße* mit der Straße *Am Hintergraben* weist in der vormittäglichen Spitzenstunde die gute Qualitätsstufe B, in der nachmittäglichen Spitze die ausreichende Qualitätsstufe D auf. Die Anbindung des Einkaufsmarktes weist in der vormittäglichen Spitze ebenfalls die gute Stufe B auf, in der nachmittäglichen die befriedigende Stufe C. Detailliertere Ausführungen können dem beiliegenden Verkehrsgutachten entnommen werden.

Insgesamt ist das geplante Vorhaben aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten, da dessen Realisierung keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren wird. Die unvermeidlichen Einschränkungen bezüglich der Verkehrsqualität bewegen sich in zumutbaren Dimensionen; befürchtete Restriktionen bezüglich der Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten bzw. können durch Einrichtung von Abbiegespuren und Querungshilfen, welche sich nördlich der geplanten Abbiegerspur befindet, auf das „übliche Maß“ beschränkt werden.

Der prognostizierte Neuverkehr wird in einem leistungsfähigen Straßennetz auftreten, welches in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde moderat belastet ist und somit zusätzliche Verkehrsbelastungen ohne gravierende Beeinträchtigungen abwickeln kann.

¹⁹ Freudl Verkehrsplanung: „Ansiedelung Einzelhandel mit integriertem Wohnen Verkehrsuntersuchung“; Darmstadt [02/2022] und Freudl Verkehrsplanung: „Ansiedelung Einzelhandel mit integriertem Wohnen Verkehrsuntersuchung“ Darmstadt [08.2023]

Fußgänger- und Radverkehr und ÖPNV

Der räumlich von der *Bergstraße* getrennte, einseitig geführte Zweirichtungsradweg verläuft parallel zur *Bergstraße*. Darüber hinaus befindet sich in der Straße *Am Hintergraben* ein Radweg, welcher im Gegensatz zur *Bergstraße* nicht getrennt von der Straße ausgeführt wird, was für Tempo 30-Zonen üblich und angemessen ist.

Die Planung sieht vor, dass nördlich der Zufahrt zum Plangebiet eine Querungshilfe an der *Bergstraße* errichtet wird, welche die vorhandene ersetzt und den sicheren Übergang für den Fuß- und Radverkehr gewährleistet. Zusätzlich soll südlich der Zufahrt eine begrünte Mittelinsel entstehen, welche den einfahrenden Verkehr entschleunigt.

Darüber hinaus sind zwei fußläufige Anliegeranbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den östlich angrenzenden Feldweg geplant, welche das Plangebiet direkt mit der Straße *Am Hintergraben* und dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet verbinden.

3.2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der parallel zum Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag und Umweltbericht setzt sich mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführten Schutzgütern Boden und Wasser, Klima, Luft und Immissionsschutz, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auseinander. Hieraus geht für die einzelnen Schutzgüter folgendes hervor.

Bodenfunktionen

Die Böden im Geltungsbereich sind geprägt durch Braunerden mit Bändern aus 3 bis 8 dm Flugsandfließerde (Hauptlage) über Flugsand. Die Teilflurstücke, die im Westen des Geltungsbereiches liegen, werden geprägt durch Pararendzinen und Braunerden aus Äolium oder Flugsand mit zum Teil 3 bis 8 dm Flugsandfließerde in der Hauptlage.

Gemeinsam aus der sehr geringen bis geringen Feldkapazität und dem überwiegend geringen Ertragspotential ergibt sich für den Planungsraum eine Bodenfunktionsbewertung von sehr gering bis mittel, wobei der überwiegende Teil als sehr gering eingestuft ist.

Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB eines festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches (vgl. 2.6.2 Wasserversorgung/ Grundwasserschutz), aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten (vgl. 2.6.1 Überschwemmungsgebiet), Heilquellenschutzgebieten und Oberflächengewässern.

Klima, Luft und menschliche Gesundheit

Der Regionalplan Südhessen 2010 legt die Ackerflur zwischen Pfungstadt und dem Rhein inklusive des Plangebietes als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest.

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen stellen große Frischluftentstehungsgebiete dar. Die überörtlichen Luftbahnen werden von der umliegenden weiten Ackerlandschaft und der Hauptwindrichtung dominiert. Die geplante Bebauung bewirkt zwar eine Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet, aber bringt keine erhebliche Beeinträchtigung für den Siedlungsbestand mit sich. Um der verstärkten Aufheizung im Sommer entgegenzuwirken, sollte eine hohe Durchgrünung und auf die Verwendung eines hellen Straßenbelags hingewirkt werden.

Die Kleingärten werden durch das Vorhaben nicht verdrängt, sodass nur von einer temporären Beeinträchtigung der dortigen Erholungsfunktion ausgegangen werden kann. Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs und bestehender nahliegender Erholungsräume wie z. B. dem Pfungstädter Moor ist der Verlust der Kleingärten als tolerierbar zusehen.

Die Verkehrslärmemissionen durch die anliegenden Straßen sind als tolerierbar einzustufen.

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet zeichnet sich in der südlichen Hälfte durch einen artenarmen Intensivacker aus. Geschützte Pflanzenarten sind im Untersuchungsgebiet nicht zu finden, die Segetalflora ist stark verarmt. Die Gehölze im Plangebiet weisen keine größeren Baumhöhlen auf, die von Spechten oder anderen Höhlenbrütern genutzt werden könnten.

Da der Kreis Darmstadt-Dieburg zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Hessen gehört (Hessen-Forst FENA, 2008) und die Habitatbedingungen ein Vorkommen nicht ausschließen, wurden im Jahr 2021 und 2023 artspezifische Untersuchungen zum Nachweis von Feldhamstern durchgeführt. Bei den Begehungen am 25. Juli und 26. Oktober (Maisfläche) 2021 sowie der Nachkartierung am 17.04.2023 wurden keine Feldhamsterbaue entdeckt. Ein Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet und seiner Umgebung ist daher auszuschließen.

Zum Nachweis der Haselmaus wurden im Jahr 2021 Haselmaustubes ausgebracht. Die ausgebrachten Niströhren, welche als Anreiz dienen ihre unverwechselbaren Kobel zu bauen, lieferten keinen Hinweis auf die Anwesenheit von Haselmäusen im Plangebiet. Ein Vorkommen der Art im Plangebiet kann daher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Biotopstrukturen gibt es keinen Anlass zur Annahme, dass andere streng geschützte Säugetiere im Plangebiet vorkommen könnten.

Im Rahmen der Erfassung der Avifauna konnten im Untersuchungsgebiet 24 Vogelarten nachgewiesen werden, wovon sieben Arten reine Nahrungsgäste sind, zwei Arten als Durchzügler gewertet werden und für zwei Arten ein Brutzeitnachweis innerhalb des Geltungsbereichs vorliegt. Die übrigen 13 Arten sind als Brutvögel im weiteren Untersuchungsgebiet zu betrachten. Als planungsrelevante Arten wurden u. a. Haussperling, Stieglitz und Bluthänfling festgestellt. Da das Eingriffsgebiet keine Nahrungshabitatstrukturen aufweist, die für diese Arten essenziell wären, ist der Teilverlust als nicht artenschutzrechtlich relevant einzustufen.

Das Plangebiet bietet mit seinen Gehölzstrukturen für Fledermäuse ein potenzielles Jagdhabitat. Das Plangebiet wurde regelmäßig als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) aufgesucht. Die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) sowie das Große Mausohr (*Myotis myotis*) wurden nur an einem Untersuchungstermin festgestellt, weshalb davon ausgegangen wird, dass ihr Kernjagdgebiet außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt. Aufgrund der unzureichenden Aufnahmequalität konnte bei einigen Rufen der Gattung *Nyctalus* eine Bestimmung auf Artniveau nicht erfolgen. Vermutlich handelt es sich jedoch um Große Abendsegler, die das Gebiet regelmäßig nutzen. Zum Schutz der Fledermäuse bei Baumfäll- und Abrissarbeiten in den Wintermonaten sind die Bäume und die Hütte auf Fledermäuse zu kontrollieren. Auch ist der potenzielle Verlust an Tagesquartieren vorab durch Anbringen von Fledermauskästen an geeigneten Standorten auszugleichen.

Bei den faunistischen Untersuchungen wurde die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Eine Umsiedlung auf einen Ersatzlebensraum ist notwendig.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann ein Vorkommen weiterer Reptilienarten, Fischen, Libellen, Tagfaltern, Heuschrecken und totholzbesiedelnden Käfer ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von besonders geschützten Bereichen.

Ortsbild

Da das Plangebiet weit außerhalb vom historischen Ortskern liegt, bleibt dieser von der Planung unberührt. Aus Sicht des Landschaftsschutzes ist der geplante Standort als verhältnismäßig günstig einzuschätzen, da sich die Neubauten im Bereich des gewerblich geprägten Ortsrandes befinden. Aufgrund der Planung, welche eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes insbesondere entlang der *Bergstraße* und im südlichen Bereich des Geltungsbereiches festsetzt, ist davon auszugehen, dass das Ortsbild am südlichen Ortseingang von Pfungstadt durch das Vorhaben verbessern wird.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 138.591 Punkten. Dieses wird über den Kauf von Ökopunkten bei der Hessischen Landgesellschaft mbH ausgeglichen.

Konkret wird zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs die Fläche 95/1 (tlw.) mit in den Geltungsbereich aufgenommen mit dem Entwicklungsziel einer blütenreichen Wiesenvegetation sowie von Baum- und Strauchpflanzungen. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von rd. 138.591 Punkten. Dieses wird über den Kauf von Biotopwertpunkten bei der Hessischen Landgesellschaft mbH ausgeglichen. Eine entsprechende Freistellungserklärung, nach § 5 Abs. 6 Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. 2018 S. 652) kann der Oberen Naturschutzbehörde RP Gießen vorgelegt werden.

Als Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Hierbei handelt es sich um den überwiegenden Teil des Flurstücks 95/1 der Flur 9 (s. Bebauungsplan), welcher derzeit als Acker genutzt wird. Auf der Fläche wurde im Jahr 2023 Rasen angesät.

Die Flächen sind als artenreiche Wiesen mit großem Blütenangebot zu entwickeln. Ergänzend sind die Flächen zu 20 % mit Strauchpflanzungen zu gestalten. Die Maßnahme dient der Entwicklung naturnaher Grünlandanlagen der Nummer 06.370 im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung.

Der Zeitpunkt für die Anlage des Ersatzhabitats ist von der Witterung abhängig und kann ab Herbst, im Frühjahr sowie unter Verwendung eines Bewässerungssystems auch im Sommer erfolgen. Dabei ist jedoch dringend zu beachten, dass die Flächen vorlaufend zum Eingriff herzustellen sind.

Für das Ersatzhabitat sind die Flächen zu mähen und durch Aufreißen der Grasnarbe für eine Nachsaat vorzubereiten. Anschließend ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatmischung aus regionaler Herkunft nachzusähen.

Leitarten der Ansaatmischung sind *Festuca rubra*, *Poa angustifolia*, *Cynosurus cristatus*, *Bromus erectus*, *Anthoxanthum odoratum*, *Agrimonia eupatoria*, *Centaurea cyanus*, *Centaurea jacea*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum vulgare*, *Malva moschata*, *Prunella vulgaris*, *Salvia pratensis* und *Tragopogon pratensis*. Nach Aufgang der Saat sind die Wiesen in den ersten 5 Jahren jährlich dreischürig zu mähen. Ab dem sechsten Jahr erfolgt jährlich eine zweischürige Mahd. Das Schnittgut ist jeweils auf der Fläche zu trocknen und dann abzufahren. Die erste Mahd ist ab Anfang Juni zulässig. Düngung und Beweidung sind nicht zulässig. Bei Bedarf (unerwünschtes Samenpotenzial im Boden) sind im ersten Jahr nach Ansaat zusätzliche Pflegeschnitte und das Entsorgen des Schnittguts durchzuführen.

Nach erfolgter Ansaat sind Heister und Sträucher unter Verwendung der Artenliste 2 in Form von solitären Einzelsträuchern sowie Strauchgruppen auf 20 % der Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sollen weiterhin die Mahd der blütenreichen Wiese berücksichtigen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.

Um die Habitatsigenschaften der Flächen für die Zauneidechse zu optimieren, sind verteilt auf den beiden Flächen insgesamt drei Sand-Holz-Erdwälle (jeweils 27 m²) aufzubringen und mit fünf Totholzhaufen zu ergänzen.

Die Fläche ist langfristig durch einen geeigneten Zaun abzugäunen, sodass ein unbefugtes Nutzen der Fläche von z. B. Anwohnern und Hunden verhindert wird. Der Zaun muss aus unbehandeltem Holz bestehen, welcher eine Durchgängigkeit für Kleintiere und Igel ermöglicht.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorlaufend zum Eingriff herzustellen, sodass ihre Funktionsfähigkeit für den Beginn der Zauneidechsenumsiedlung gewährleistet ist. Während der Erschließungs- und Bauarbeiten ist sie durch einen Bauzaun vor dem Befahren und der Nutzung als Lagerfläche zu schützen. Mithilfe eines ergänzenden Reptilienzauns ist ein Abwandern der umgesiedelten Eidechsen zu verhindern. Um während der Erschließungs- und Bauarbeiten einen adäquaten Austausch zwischen den geplanten Ersatzhabitaten zu ermöglichen, ist zwischen diesen ein 2 - 3 Meter breiter Korridor anzulegen. Eine langfristige Integration der gesamten Fläche der Versickerungsmulden in das Eidechsenkonzept erscheint mit Blick auf die Zauneidechsenpopulation ziel-führend.

Der **Umweltbericht** und **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

3.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde bereits zum Vorentwurf eine Schalltechnische Untersuchung²⁰ eingeholt, welche im Entwurf an die neuen Rahmenbedingungen angepasst wurde und als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt. Die „Schalltechnische Untersuchung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorger Süd" Stadt Pfungstadt²¹“ wird nachfolgend mit SU abgekürzt. Hieraus gehen bauliche sowie technische Betriebsvoraussetzungen hervor, welche in Form von schalltechnischen Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Dieser fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

²⁰ Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH: „Schalltechnischen Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfungstadt Süd“; Darmstadt [01.03.2022]; Bericht Nr.: 22-306

²¹ Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH: „Schalltechnischen Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfungstadt Süd“; Darmstadt [08.2023]; Bericht Nr.: 22-306²

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Gemäß der städtebaulichen Lärmfibel²² entspricht die Schutzbedürftigkeit von Wohnungen in Sondergebieten mindestens einem Mischgebiet, obwohl der das Sondergebiet auslösende Einzelhandel im Regelfall wie ein Gewerbegebiet eingestuft wird.

Im Tagzeitraum ist im Bereich der geplanten Wohnnutzung der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) überwiegend eingehalten. Lediglich an den Fassaden im Westen des Geschosswohnhauses „Gebäude 2“ wird der Tag-Orientierungswert um bis zu ca. 3 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum ist im Bereich der geplanten Wohnnutzung der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) überwiegend eingehalten. Lediglich an den Fassaden im Westen des Geschosswohnhauses „Gebäude 2“ wird der Nacht-Orientierungswert um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags/nachts 70/60 dB(A) werden im Bereich der Wohnnutzung in keinem Fall überschritten.

Da im Bereich der geplanten Wohnnutzung der Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten ist, bis zu dem gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind und damit tags ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen, Außenwohnbereiche nachts nicht genutzt werden bzw. keinen höheren Schutzanspruch als im Tagzeitraum besitzen und falls keine ergänzenden Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des am Geschosswohnhaus „Gebäude 2“ verbleibenden Immissionskonfliktes realisierbar sind (s. Kap. 6.1.2 der SU), kann im Rahmen der Abwägung an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 formulierte Ziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. Kap. 6.3 der SU).

Mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des am westlichen Geschosswohnhaus verbleibenden nächtlichen Immissionskonfliktes durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm werden nachfolgend betrachtet und auf Möglichkeiten der Planung für Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen eingegangen.

Folgende Maßnahmen aus Kapitel 6.1.2 der SU werden im Rahmen der nachfolgenden Planung ausgeschlossen, angestrebt, im weiteren Planungsfortschritt geprüft und ggfs. umgesetzt.

Geplant ist, dass nachdem alle gesetzlichen Voraussetzungen (geschlossene Bebauung, Bezug/ Zufahrt zur Straße) erfüllt sind, die Versetzung der bestehenden Ortstafel entlang der *Bergstraße* geplant ist. Durch die Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bergstraße (L 3303) auf 50 km/h kann eine Pegelminderung von bis zu ca. 3 dB(A) an der Straßenrandbebauung erreicht werden. Ebenfalls ist angestrebt und soll überprüft werden, inwiefern eine Pegelminderung durch lärmindernden Straßenbelag im Bereich der Straßenbauarbeiten sinnvoll und zielführend ist.

Planziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen, wodurch nachfolgend ein durchmischtes Quartier entstehen soll. Die Ausweisung eines aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlicheren Gewerbe- oder Industriegebietes wird folglich ausgeschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf einem Wettbewerbsergebnis für ein durchmischtes Gebiet und sieht die Umsetzung eines Einzelhandels mit Büros, Dienstleistungen und Wohnen vor. Diese sollen u. a. in Form von drei Punkthäuser im Süden des Plangebietes umgesetzt werden, sodass eine

²² <https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=97&p2=3.1.2.1>

Laubengangerschließung ausgeschlossen ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll Planungsrecht für rd. 37 WE/ha geschaffen werden. Der Dichtewert orientiert sich damit an den Vorgaben des LEPs 2020, welcher für Mittelzentren einen Wert von 40 WE/ ha für den hochverdichteten Raum vorsieht, und unterschreitet diesen nur leicht. Die Einhaltung der Mindestabstände, wie in den möglichen Schallschutzmaßnahmen aufgeführt, würde zu einer deutlichen Unterschreitung dieses Wertes führen und wird nachfolgend aufgrund der Tatsache, dass für den Bereich der geplanten Wohnnutzung gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewährleistet werden können, nicht als zielführend erachtet.

Ebenfalls nicht weiter verfolgt wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Bergstraße. Dieser würde dem geplanten Ziel, der Aufwertung des südlichen Ortseingangs entgegenstehen und stattdessen zu einem Einbunkerungseffekt der geplanten Wohnnutzung führen und wird folglich aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Außerdem könnte die Errichtung des 61 m langen und 12 m hohen Walls Auswirkungen sich nachteilig auf das Mikroklima auswirken, wie beispielsweise auf die Kalt- und Frischluftzufuhr oder die zusätzliche Verschattung und wird auch aus diesem Grund nicht weiter verfolgt.

Wie aus den Ergebnissen der SU ebenfalls hervorgeht, kann im Bedarfsfall bei der Umsetzung des verdichteten Quartiers auf ausreichend passive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen Grundrissanordnung, u. a. m. zurückgegriffen werden. Diese sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend festgesetzt, weitergehende Anforderungen sind Bestandteil der Ausführungsplanung und sollen hier nur benannt und nicht vertieft werden.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können mit (verglasten) mindestens 2 m hohen Brüstungen geschützt werden.

Grundrissorientierung

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an straßenabgewandten Fassaden vorgesehen werden.

Verglasung

Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden.

Alternativ können zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben geschützt werden („Prallscheiben“, z. B. /11/, /12/). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher.

Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden („Hamburger HafenCity-Fenster“, z. B. /11/, /12/). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden und ein gewisser Außenbezug ist sichergestellt. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Unter Beachtung der in Kap. 0.6 der SU aufgeführten Hinweise sind beim Betrieb des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der Nachbarschaft eingehalten.

Die Appartements auf dem im nördlichen Teil des Plangebietes angeordneten Marktgebäude besitzen eine Grundrissorientierung nach Süden und werden über einen geschlossenen Laubengang im Norden erschlossen, so dass sie im Hinblick auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet keine maßgeblichen Immissionsorte i. S. d. TA Lärm darstellen. Das Marktgebäude mit aufgesetztem Geschoss schirmt darüber hinaus wirksam die im Süden angeordnete Wohnbebauung vor möglichen Geräuscheinwirkungen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ab. Somit werden bestehende Betriebe in der Nachbarschaft durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.

Passiver Schallschutz

In Kap. 6.3 der SU werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen).

Vorhabenbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen

Da durch das geplante Vorhaben die bestehenden Verkehrsräusche tags und nachts um deutlich weniger als 3 dB(A) erhöht werden, eine Vermischung des vorhabenbedingten Verkehrs mit dem übrigen Verkehr unmittelbar nach Einmündung in die Bergstraße (L 3303) erfolgt und die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von tags/nachts 70/60 dB(A) durch den Gesamtverkehr an der Bestandsbebauung weder erreicht noch überschritten wird, besteht gemäß TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des vorhabenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Ergänzende Hinweise

Im Plangebiet ist der nicht dem Wohnen zugeordnete Verkehr ausschließlich im Tagzeitraum zulässig (6 - 22 Uhr). Beim Einsatz von Standard-Einkaufswagen sind die Fahrwege im Freien aus Asphalt bzw. aus ungefastem Pflaster oder aus Pflaster mit Mikrofase herzustellen. Bei konventionellem Pflaster sind lärmarme Einkaufswagen einzusetzen.

Bei der Errichtung und beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen ist über die geltenden Normen und Verordnungen hinaus auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten²³.

Weitergehende Regelungen finden Eingang in den Durchführungsvertrag.

²³ <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

3.4 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Beachtlich sind hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s. o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Für das überwiegend gewerblich genutzte Gebäude im Norden soll das sehr innovative *tegut*-Haustechnikkonzept umgesetzt werden, welches vollständig ohne den Einsatz fossiler Brennstoffe auskommt. Eine auf dem Dach installierte PV-Anlage erzeugt einen wesentlichen Teil des benötigten Stroms vor Ort, zur Beheizung und Warmwassererzeugung wird zusätzlich die Abwärme aus der Gewerbekälteanlage (Lebensmittelkühlung) genutzt. Über eine intelligente Mess- und Regeltechnik wird der Energieverbrauch optimal gesteuert, die Lüftungsanlage wird beispielsweise über Luftqualitätsfühler gesteuert, unnötige Laufzeiten werden dadurch vermieden. Die Klimatisierung wird über Wärmepumpentechnologie gesteuert und modernste LED-Beleuchtung (innen) und der Einsatz von Insektenschonender LED-Außenbeleuchtung tragen weiterhin dazu bei den Energieverbrauch zu minimieren und sind teilweise im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Energiekonzept für die Wohnbebauung sieht vor, dass hier ebenfalls auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet werden soll. In Kombination mit dem geplanten Energiekonzept des Markgebäudes, der extensiven Dachbegrünung sowie der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll ein modernes, nachhaltiges und ressourcenschonendes Quartier entstehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen, sollen im Rahmen der weiterführenden Planungen der CO₂-Ausstoß minimiert werden. Den Auswirkungen auf das Klima durch die Planung wird u.a. den Ausschluss fossiler Brennstoffe, die vollständige Versickerung und den hohen Grünanteil in der Planung Rechnung getragen.

3.5 Baugrund und Boden

Die vorliegende Baugrunduntersuchung²⁴ erfolgte im Plangebiet aufgrund von sechs Rammkernsondierungen bis 9,0 m. Zusätzlich wurden drei Versickerungsversuche durchgeführt und eine geologische und hydrogeologische Untersuchung des Untersuchungsgebietes und bodenmechanische Laborversuche durchgeführt.

Folgende Ergebnisse wurden dabei festgestellt.

Im Plangebiet wurden im Wesentlichen folgende zwei Bodenschichten angetroffen:

Schicht 1 – Oberboden – Homogenbereich O

Die Untersuchungsfläche befindet sich auf einer ehemaligen Wiesen- und Ackerfläche. Es wurde ein rd. 0,30 – 0,40 m mächtiger dunkelbrauner Oberboden erkundet. Im Bereich der Ackerflächen sind oberflächlich Fremdbestandteile in Form von Ziegelbruch und teils Schlacke vorhanden. Die Oberbodenstärke kann abhängig von der Pflugtiefe je nach Art der landwirtschaftlichen Nutzung variieren.

Schicht 2 – Flugsande – Homogenbereich B1

Unmittelbar unterhalb des Oberbodens folgen Flugsande. Diese liegen vollständig bis zur erkundeten Endteufe von max. 7,70 m u. GOK vor. Die Sande sind als Feinsande ausgebildet und weisen teils einen geringen Schluffanteil (< 15 M.-%) auf. Innerhalb der Schichten wurden außerdem örtlich geringe Kieskomponente aus Granit auf.

Während der Außenarbeiten am 10.11.2021 wurde in den Rammkernsondierungen kein Grundwasser angetroffen. Gemäß vorliegendem Gutachten kann ein Bemessungswasserstand (HHW) von ca. 95,80 m ü. NN (95,50 m ü. NN + rd. 0,30 m Sicherheitszuschlag) angenommen werden.

Versickerung

In den Bohrungen RKS 2, 5 und 8, welche im Bereich möglicher Versickerungsflächen liegen, wurde jeweils ein Versickerungsversuch (VV 1 – VV 3) durchgeführt.

Die am Projektstandort anstehenden Flugsande des Homogenbereich B1 weisen gemäß der durchgeführten Versickerungsversuche VV1 – VV 3 Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 6,5 \times 10^{-5}$ bis $1,1 \times 10^{-4}$ m/s auf. Gemäß DIN 18130 sind die Böden als durchlässig zu bezeichnen und gemäß den einschlägigen Vorschriften (ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138) eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Im Hinblick auf die geringe Reinigungswirkung der Feinsande wird i. d. R. eine Versickerung unter Zwischenschaltung einer belebten Bodenzone (Oberboden in Versickerungsmulden) erforderlich und Details und Vorgaben im Vorfeld weiterer Planungen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Baugrundbeurteilung

Folgende allgemeine Gründungsempfehlungen werden im vorliegenden Bodengutachten zur weiteren Planung auf Grundlage der orientierenden Voruntersuchungen ausgesprochen:

²⁴ bgm baugrundberatung: "Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht - Orientierende Voruntersuchungen -, Bergstraße, Pfungstadt - Neubau von Gewerbe- und Wohngebäuden -; Ober-Ramstadt [30.11.2011]

Das nicht unterkellerte Gewerbegebäude kann über eine Bodenplatte oder über Streifen-/ Einzelfundamente gegründet werden. Aufgrund des geplanten ebenerdigen Zugangs werden die Bodenplatte bzw. die Fundamente voraussichtlich in den locker – mitteldicht gelagerten Feinsanden zum Liegen kommen.

Die Sande sind auf Sohltiefe nach sorgfältiger Nachverdichtung für die Gründung als ausreichend tragfähig zu beurteilen. Die vorliegenden Feinsande sind jedoch enggestuft und lassen sich beim Verdichten nur schlecht Verzahnen. Aus diesem Grund wird unterhalb der Bodenplatte bzw. der Fundamente ein Gründungspolster von 0,10 – 0,30 m Mächtigkeit empfohlen. Dadurch wird eine sorgfältige Nachverdichtung der Baugrubensohle sichergestellt.

Fazit

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um einen Untersuchungsbericht zur orientierenden Baugrundbeurteilung. Für die endgültige Beurteilung des Baugrundes und detaillierte Ausführungsempfehlungen ist noch auf eine für die geplante Maßnahme abgestimmte Hauptuntersuchung erforderlich, welche Gegenstand der nachfolgenden Ausführungsplanung ist.

Aufgrund der durchgeführten Versickerungsversuche stellte sich die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers als möglich heraus und es wurde daraufhin ein Versickerungskonzept für das Vorhaben erstellt, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass beim Verwerten von Bodenmaterial und beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV gilt und außerdem bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden wird. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

3.6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

3.6.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

3.6.2 Wasserversorgung/ Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt über das bestehende Netz. Für das Neubaugebiet SO_{EH + W} kann die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1.600 L/min über einen Zeitraum von 2 h vom Versorgerbereitgestellt werden. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist darüber hinaus darauf zu achten, dass der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreitet. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bedarfsermittlung

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gedeckt ist. Der Bedarf wird im Zuge des weiteren Planungsfortschritts konkretisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich für die geplante Wohn- und Gewerbenutzung ein Wasserbedarf von:

a.) Wohnnutzung: rd. 37 kleinere bis mittlere Wohneinheiten á 2,3 Personen mit einem Verbrauch von 130 l pro Tag und Person, was einen Gesamtverbrauch von insgesamt rd. 4.000 m³/a ergibt.

b.) Gewerbe- und sonstige Nutzungen (Bedarfsprognose basiert auf folgenden Annahmen):

geplante Gewerbefläche: 1.000 BGF,

Faktor für resultierende Nutzfläche: 0,8 (800 m²) und pro Arbeitsplatz: rd. 15 - 20 m² (17,5 m²)

daraus resultierende Beschäftigte: rd. 45

Wasserverbrauch pro Beschäftigten: rd. 20 - 30 l/Person/Tag (25 l/d)

Jahresarbeitsstage: 230 d

resultierender Jahresverbrauch: rd. 260 m³/a

Der jährliche Wasserbedarf beträgt für die Wohn- und Gewerbenutzung rd. 4.260 m³. Hierin nicht enthalten ist der Wasserbedarf für den Lebensmitteleinzelhandel, weil dieser damit verglichen nur einen untergeordneten Stellenwert hat und an dieser Stelle nicht näher betrachtet, sondern auf die nachfolgende Planung verwiesen wird.

Deckungsnachweis

Der erforderliche Grundschutz soll durch die Stadt Pfungstadt bereitgestellt werden. Der jeweils erforderliche Mehrbedarf ist durch den Vorhabenträger herzustellen.

Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Zuge des weiteren Planungsfortschritts mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets großflächiger Einzelhandel und Wohnen das Grundwasser beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes „WSG WW Allmendfeld, Hessenwasser“, Schutzzone IIIB (WSG ID 433-002). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die lokale Versickerung des auf dem überbauten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in den dafür vorgesehen Flächen Mulden-Rigolen-System (V1, V2) und eine als Erdbecken angelegte Versickerungsmulde (V3) und die Minimierung Versiegelung insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen (textliche Festsetzung Ziffer A 8.2) zu minimieren.

Weiterführend wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z. B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag wurde im Rahmen der Bauleitplanung geprüft. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geplant, dass das anfallende Niederschlagswasser möglichst vollständig im Geltungsbereich versickert werden soll. Aus dem Versickerungskonzept geht hervor, dass das Plangebiet über durchlässige Böden im Untergrund mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten von $6,5 \cdot 10^{-5}$ m/s bis $1,1 \cdot 10^{-4}$ m/s verfügt. Die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers kann über Kiesrigolen im Untergrund erfolgen, die in die wasserdurchlässigen Flugsande einbinden und die ab Tiefen von 0,3 – 0,4 m u. GOK vollflächig anstehen. Die Abmessungen der Rigolen sind in Abhängigkeit von den anfallenden Wassermengen zu bemessen. Die Mächtigkeit des Sickerraums ist so zu bemessen, dass bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand der Abstand mindestens ein Meter beträgt.

Bei der geplanten Versickerung ist eine von nicht schädlichem verunreinigtem Niederschlagswasser eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Im beiliegenden Boden- und Versickerungsgutachten wurde kein Grundwasser angetroffen, sodass die Bemessungswasserstände aus den Kartenwerken des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie hervorgehen. Für das Plangebiet liegt der minimale Grundwasserstand bei 91,20 m ü. NN (1988) und der maximale 95,50 (1957)²⁵.

²⁵:" Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht - Orientierende Voruntersuchungen-, Bergstraße, Pfungstadt - Neubau von Gewerbe- und Wohngebäuden-; bgm Baugrundberatung; Ober-Ramstadt [30.11.2011]

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (St. Anz. 21/199 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 Vernetzungen durch zu Grundwasserstelle zu berücksichtigen.

Bemessungsgrundwasserstände

Für das Plangebiet liegt der Bemessungswasserstand inkl. eines Sicherheitsabstandes von 0,30 m bei 91,80 m ü. NN.

Im Plangebiet liegt die geplante Geländeoberfläche bei ca. 100,8 – 102,0 m ü. NHN (siehe Abb. 22). Hieraus kann der Grundwasserflurabstand mit mindestens rd. 9,0 – 9,5 m bestimmt werden (bezogen auf die Messwerte von 1988 – 2015). Auch bei einem Grundwasserhöchststand, wie er 1957 dokumentiert wurde, damit liegt der Grundwasserflurabstand noch bei über 5 m.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Unterkellerung der Mehrfamilienhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen, Einbringen von Kellern beschränken, welche deutlich oberhalb des Grundwasserspiegels liegen, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

3.6.3 Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für die Umsetzung des Planvorhabens werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anlage von Grünflächen mit blütenreicher Wiesenve-

getation sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen und durch den Ankauf von Biotopwertpunkten kompensiert wird, sodass es für den vorliegenden Bebauungsplan keiner zusätzlichen Kompensationsfläche bedarf und keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

3.6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Ausführungsplanung eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation und die Kläranlage einer Mischwasserbehandlungsanlage, welche den Regeln der Technik Pfungstadt entspricht, ist möglich. Das Plangebiet ist als Trenngebiet T 18b Pfungstadt Süd in der Schmutzfrachtsimulation der Stadt Pfungstadt für den Planzustand enthalten. Auch im Prognosezustand entsprechen die Mischwasserbehandlungsanlagen den Regeln der Technik.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Der Anschluss des Plangebiets soll durch einen Ausbau an die bestehende Leitungsinfrastruktur in der *Bergstraße* erfolgen. Die Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Reduzieren der Abwassermenge und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, damit das vollständig anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickern kann und entsprechende Festsetzungen getroffen. Es ist geplant, dass über ein geeignetes System bestehend aus Gründächern, Ökopflaster, Versickerungsmulden und –rigolen das anfallende Regenwasser vollständig im Plangebiet versickert. Details hierzu gehen

aus dem vorliegenden Versickerungskonzept hervor²⁶. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird darüber hinaus auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d. h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung in Trennsystem

Die Stadt Pfungstadt verfügt über ein Mischsystem, sodass das im Plangebiet anfallende Brauch- und Schmutzwasser nicht im Trennsystem entwässert wird. Aufgrund der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers wird das anfallende Abwasser aber deutlich reduziert.

Kosten und Zeitplan

Ziel der Stadt Pfungstadt und des Vorhabenträgers für den Beginn der Erschließungsmaßnahme ist im Frühjahr/Sommer 2025 zu beginnen. Zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt können noch keine Kosten benannt werden. Der Verkäufer der Grundstücke ist verpflichtet die Erschließungskosten zu tragen.

3.6.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kanäle der Stadtwerke Pfungstadt. Nach Aussagen des Betreibers ist für das Vorhaben eine Pumpstation erforderlich und sofern größere Abwassermengen anfallen, könnte eine Abflussbegrenzung notwendig werden.

Vorflutverhältnisse

Für das Plangebiet ist kein Vorfluter vorhanden, sodass die Leistungsfähigkeit nicht nachzuweisen ist. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vollständig im Plangebiet zu versickern.

²⁶ Büro für Geotechnik: „Konzept zur Versickerung der auf den Bauwerken und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer im Untergrund“, J. Schuster [4.2023]

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden technisch möglichen Maßnahmen (z. B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie zusätzlicher Versickerungsflächen) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (extensive Dachbegrünung, Stellplätze, Fuß- und Radwege, Terrassen und Treffpunkten).

3.7 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind dem Vorhabenträger und der Stadt Pfungstadt nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Verwerten von Bodenmaterial beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV gilt.

3.8 Altbergbau

Die Bergaufsicht weist in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13.06.2024 auf folgendes hin:

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

3.9 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen direktem Umfeld befindet sich ein Bodendenkmal, das nach Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt und sicherzustellen ist, dass

die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist eine vorbereitende Untersuchung gem. § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber zu tragen sind.

Alternativ kann während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffs eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer unbezahnten Baggerschaufel abgezogen und bei Auftreten von archäologischen Resten den beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. Die Kosten sind vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise wurden im Bebauungsplan getroffen:

3.10 Hinweise aus dem Verfahren und Infrastruktur

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet in ihrer Stellungnahme vom 21.07.2022 darum, hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die E-Netz Südhessen AG weist in ihrer Stellungnahme (20.07.2022) darauf hin, dass bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von evtl. zukünftigen Leitungstrassen darauf zu achten ist, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen der E-Netz Südhessen AG aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (25.07.2022) teilt mit, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Hessenwasser weist in seiner Stellungnahme (25.07.2023) darauf hin, dass sich im Bereich der geplanten Maßnahme eine Beregnungsanlage DN 100 des WHR, Leitungen, welche parallel zum Vorhabenstandort verlaufen, und sich Unterflurhydranten befinden. Im Schreiben vom 02.08.2023 wird bestätigt, dass bei planmäßiger Realisierung die vorhandene landwirtschaftliche Beregnung der Flurstücke 91/1, 92/1, 93/1 und 94/1 nicht mehr benötigt und die Leitung auf einer Länge von 60 m bis zum Grundstück 95/1 zurückgebaut werden können.

Um mögliche Konfliktpunkte zu klären und die Unversehrtheit der Leitungen sicherzustellen, weist Hessenwasser darauf hin, dass sie rechtzeitig und in jedem Fall vor Baubeginn zu informieren sind und alle Planangaben unverbindlich sind. Die genaue Lage, die Überdeckung und den Verlauf der Leitungen und Kabel muss der Bauausführende vor Ort durch fachgerechte Maßnahmen in Abstimmung mit WHR erkunden (z. B. mittels Suchschachtungen) und mit der gebotenen Vorsicht und Sorgfalt durchführen (OLG Köln, Versicherungsrecht 1987, 513). Die Erkundungs- und Sorgfaltspflicht ergibt sich auch aus der DIN 18300 (VOB Teil C) Nr. 3.1.3 und 3.1.5 und den Unfallverhütungsvorschriften.

Nach DVGW-Regelwerk W 400-1 befinden sich die Rohrleitungen in einem dimensionsabhängigen Schutzstreifen von 2 bis 5 m rechts und links der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit für die Instandhaltung. Innerhalb des Schutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Überbauungen nicht zulässig. Bei der Verlegung von Leitungen und Kabeln sind Schutzabstände zu beachten. Querungen sind im rechten Winkel mit einem lichten Abstand von mindestens 0,50 m auszuführen. Parallelverlegungen sind im Abstand von mindestens 1,0 m auszuführen. Hessenwasser bestätigte in einem Schreiben vom 02.05.2023, dass bei plangemäßer Realisierung des Vorhabens die vorhanden landwirtschaftliche Beregnung nicht mehr gebraut und auf einer Länge von 60 m bis zum Flurstück 95/1 zurückgebaut werden und am Ende ein Hydrant zu verlegen.

Aus der Stellungnahme von Hessen Mobil vom 12.08.2022 geht hervor, dass für die Planung eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom Rand der befestigten Straße senkrecht zur Straßenachse notwendig ist.

Nachfolgend wurde eine verkehrsbehördliche Stellungnahme der Stadt Pfungstadt vom 11.11.2022 eingeholt, aus welcher hervorgeht, dass bei Erfüllung der gesetzl. Voraussetzungen (geschlossene Bebauung, Bezug/ Zufahrt zur Straße) keine Bedenken zu einer Anordnung der Versetzung der Ortstafel bestehen und dies unverzüglich, d. h. im Zeitraum der Bauwerkerstellung bis zur Eröffnung des Einkaufsmarktes umgesetzt werden. Spätestens mit Fertigstellung des Marktes wäre damit die angesprochene Bauverbotszone obsolet und es wird von einer Darstellung der Bauverbotszone in der Planzeichnung abgesehen

3.11 Bodenordnung

Eine grundbuchrechtliche Neuordnung der Grundstücke ist entsprechend ihrer künftigen Nutzung geplant. Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.12 Kosten

Der Stadt Pfungstadt entstehen aus der Aufstellung und dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) BauGB)

Der bereits am 1.1.2007 neu in den § 12 BauGB aufgenommene Absatz 3a eröffnet die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z. B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen.

Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) unerlässliche Vorhabenbezug wird durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im zwischen der Stadt Pfungstadt und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag sichergestellt. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem VEP konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Hierfür wird folgende Festsetzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag im Einvernehmen mit der Stadt Pfungstadt entsprechend geändert wird.

4.1.1 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO_{EH+W}) festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen sind ein Lebensmittelmarkt aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.970 m² zulässig, wovon auf den Lebensmittel-Markt max. 1.900 m² entfallen. Zulässig sind außerdem Wohngebäude und Gebäude mit Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen und kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gebäude und Räume zur Ausübung freier Berufe.

Als Verkaufsfläche dient dabei der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment im nördlichen Geltungsbereich, sowie im Obergeschoss zusätzliche Flächen für Büros, Dienstleistung und kleineren Apartments. Im Süden des Geltungsbereiches sind außerdem drei Einzelhäuser für Wohnnutzungen zulässig.

Innerhalb der Festsetzungen ist insofern die Umsetzung eines durchmischten Gebietes möglich und es wird gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o. ä. Raum finden können, die

ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 (1) BauGB)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO werden im Plangebiet bei der Ermittlung der Grundfläche Flächen für Zuwegungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Terrassen nicht mitgerechnet. Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen (Autos und Fahrrädern) mit ihren Zufahrten, Einhausungen für Einkaufswagen, Müll, Fahrräder, Abstellflächen, notwendiger Versorgungsflächen, notwendiger Stützmauern, Wege und Aufstellflächen für Werbeanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. textlichen Festsetzungen Ziffer A 8 kann für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das sonstigen Sondergebiete großflächiger Einzelhandel und Wohnen eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest und bleibt insofern im Rahmen des nach der Baunutzungsverordnung zulässigen.

Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

4.2.3 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 (4) BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Hinblick auf die angrenzende Bebauung werden ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung für das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO_{EH+W}) getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt wird. Die Festsetzung ist an der geplanten Gebäudehöhen (siehe Abb. 24) orientiert.

Die maximale Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Normalhöhen-null (m ü. NHN). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan folgende maximale zulässige Gebäudehöhen für das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO_{EH+W}) fest:

$SO_{EH+W1} = 115 \text{ m ü. NHN}$

$SO_{EH+W2} = 113,5 \text{ m ü. NHN}^*$

$SO_{EH+W3} = 113,5 \text{ m ü. NHN}^*$

$SO_{EH+W4} = 116 \text{ m ü. NHN}$

* Die Gebäudehöhen wurden aufgrund von vermarktungstechnischen Erfordernissen im Rahmen des 2. Entwurfs teilträumlich angepasst, ohne dass sich die insgesamt festgesetzte maximal Gesamtgebäudehöhe geändert hat.

Für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der jeweiligen Außenwand abgerückt werden.

4.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse gem. §2 (5) HBO auf das folgende Maß:

$SO_{EH+W1} = II$

$SO_{EH+W2} = I$

$SO_{EH+W3} = II$

$SO_{EH+W4} = III$

Innerhalb des Plangebietes wird somit gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in den umliegenden Bestand eingliedert. Die Errichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses ist nur für die Einzelhäuser im SO_{EH+W4} zulässig.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 9 (2) BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO und § 23 BauNVO)

Für das sonstige Sondergebiet wird keine Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen sowie im Norden des SO_{EH+W1} und SO_{EH+W2} durch eine Baulinie an welche gebaut werden muss, die durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. *Im 1. Obergeschoss ist ein Rücksprung auf einer Länge von bis zu 11*

*m zulässig*²⁷. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen sowie im Norden des SO_{EH+W 1} und SO_{EH+W 2} durch eine Baulinie an welche gebaut werden muss. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Aus der Eintragung in Baulastenkataster des Kreises Darmstadt-Dieburg geht für die beiden Grundstücke *Am Hintergraben* 26, Flur 9 Nr. 348/2 und das im Geltungsbereich befindliche Flurstück 91/1 eine Baulast hervor, deren Lage in der Plankarte eindeutig dargestellt ist.

Von dieser Fläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen und Abstände einzuhalten.

4.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen wie Stellplätze (Fahrrad, PKW), Zufahrten, Carports, technische Anlagen, Werbeanlagen, Wege, Müllabstellflächen und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweils dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig (St1 - 4, Wb, Ta, W). Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt dürfen bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl, Größe und Qualität hergestellt werden. Die Stellplatzsatzung legt die Flächenbedarfe und sonstige Anforderungen für Stellplätze nach den Nutzungsarten fest. Um diesen Anforderungen zu genügen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Gestaltung auf den Baugrundstücken zu gewährleisten, werden die notwendigen Flächen festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder (gegenwärtig 105) und Pkws (gegenwärtig 162) ist ausreichend und entspricht der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt, allerdings wird aufgrund von Nutzungsveränderungen für andere Betriebe, wie z. B. für freie konsumnahe Dienstleistungen Krankengymnastik, Fußpflege, Friseur o. ä. ein erhöhter Bedarf und die Anordnung von weiteren Stellplätzen auf dem Gelände nicht ausgeschlossen.

Die Errichtung von ebenerdigen Garagen und Carports parallel zur *Bergstraße* sowie der Überdachung von Stellplatzflächen insgesamt sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Die großflächige Überdachung der Stellplätze steht u. a. konkreten Zielen der Planung entgegen, wie einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet oder auch einer raumgliedernden Bepflanzung von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der Stellplatzanlage, sodass diese ausgeschlossen wird.

²⁷ Die bestehende Baulast in Richtung Norden wird durch eine Staffelung im 1. Obergeschoss berücksichtigt. Dafür ist im 1. Obergeschoss ein Rücksprung von etwa 1,35 m von der festgesetzten Baulinie erforderlich. Die entsprechende Festsetzung wurde im Rahmen des 2. Entwurfs angepasst.

Zur besseren Anbindung des Plangebietes an das im Nordosten angrenzende Allgemeine Wohngebiet und die Bushaltestelle *Am Hintergraben* sind zwei Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb der Nebenanlage „W“ an den im Osten angrenzenden Feldweg herzustellen.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und darauf basierender Verkehrsplanung erfolgt die Erschließung über eine gemeinsame Zufahrt für das sonstige Sondergebiet über die *Bergstraße*, welche über einen direkten Anschluss an L3303 und darüber an die Bundesautobahn A5 verfügt.

Die Ergebnisse der Verkehrsplanung fanden Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans und Details werden im städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag geregelt.

4.6 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Transformatorenstation dient der Stromversorgung des Vorhabens und ist für die Versorgung von grundsätzlicher Bedeutung. Daher wurde der Standort als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für die Stromversorgung im Bebauungsplan sowie den textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung aufgenommen.

4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und d BauGB)

Für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses werden im Bebauungsplan Versickerungsflächen gemäß des dem Bebauungsplan beiliegenden Versickerungskonzeptes²⁸ festgesetzt (vgl. PZ). Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist vollständig in Form von Mulden-Rigolen-Elementen und einem Erdbecken als Versickerungsmulde abzuleiten. Die Versickerungsmulden sind mit Extensivrasen einer kräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen, mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Bauliche Anlagen sind dort nicht zulässig.

Die Versickerungsmulden „V1“ und „V3“ sind mit Extensivrasen zu begrünen. Als Extensivrasen gelten kräuterreiche Ansaatmischungen aus regionaler Herkunft mit Eignung für eine mehrschürige Pflege. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Sonstige bauliche Anlagen mit Ausnahme des von M2 „Anlage eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen“ sind dort nicht zulässig. Zudem wird in die Grünflächen parallel der Bergstraße und im Osten in Richtung des Feldweges Niederschlagswasser eingeleitet.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die in erster Linie Maßnahmen der Grün- und Freiflächengestaltung (wie z. B.: Begrünung von Grundstücksfreiflächen, wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbefestigungen, Gestaltung von Glasflächen zur Vorkehrung gegen Kollisionen von Vögeln) sowie Vorgaben zur Ausführung der Beleuchtung betreffen.

²⁸Büro für Geotechnik, J. Schuster: „Konzept zur Versickerung der auf den Bauwerken und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer im Untergrund“, Eichenzell - Welkers [5/2023]

Weiterhin werden folgende CEF-Maßnahmen festgesetzt:

Es handelt sich um Maßnahmen (M1) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten von Fledermäusen, welche durch die Installation von fünf artgerechten Nistkästen über einen Zeitraum von mind. 30 Jahren gewahrt werden soll.

Im Plangebiet wurde mit der streng geschützten Zauneidechse eine wertgebende und streng geschützte Reptilienart nachgewiesen. Gemäß § 44 Abs. 5 (2) wird im Vorfeld der Baumaßnahme und innerhalb des Geltungsbereichs ein Ersatzhabitat (M2) hergestellt, so dass ein Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse in das hergerichtete Ersatzhabitat keiner Ausnahmegenehmigung bedürfen. Hierfür sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem überwiegenden Teil des Flurstücks 95/1 Flur 9 (siehe Planzeichnung) festgesetzt.

Der Zeitpunkt für die Anlage des Ersatzhabitats ist von der Witterung abhängig und kann ab Herbst, im Frühjahr oder unter Verwendung eines Bewässerungssystems auch im Sommer erfolgen. Dabei ist jedoch dringend zu beachten, dass die Flächen vorlaufend zum Eingriff herzustellen sind.

Für das Ersatzhabitat sind die Flächen zu mähen, durch Aufreißen der Grasnarbe für eine Nachsaat vorzubereiten.

Details können dem anliegenden Umweltbericht entnommen werden.

4.9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und b BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen, soll der CO₂-Ausstoß, der durch die Planung induziert wird, und damit die Auswirkungen auf das Klima durch die Planung minimiert werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine fossilen Brennstoffe verwendet werden dürfen, dabei soll die ungenutzte Abwärme, welche durch die Kälteaggregate des Supermarktes entsteht, effizient genutzt werden.

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und/ oder Wärme zu installieren, die mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllen.

Dachflächen bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zum äußeren Rand des Daches der Hauptgebäude (hiervon ausgenommen sind Dachflächen von Carports und Überdachungen von Einkaufswagenhäusern).

4.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Hinblick auf eine mögliche städtebauliche Entwicklung wurden die zu erwartenden Geräuschbelastungen des geplanten Vorhabens durch die Firma DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH untersucht und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Details können der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

4.11 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Bezug auf die Begrünung von Stellplatzanlagen und Lagerflächen, die extensive Begrünung von Dachflächen sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubsträuchern und -bäumen. Eine Verschiebung der Pflanzungen mit Ausnahme der Pflanzungen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei tiefwurzelnden Bäumen ist ein Mindestabstand zu den Versorgungsleitungen von 2,5 m aufzuweisen. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenauswahl wird verwiesen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)

Die Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes mit Büros, Dienstleistungen und kleinen Apartments im Norden sowie der im südlichen Teil des Plangebietes befindlichen Einzelhäuser sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Der Bebauungsplan soll dafür Sorge tragen, dass sich das Vorhaben insgesamt in die Umgebung und Landschaftsbild anpasst und enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung wie Form, Neigung und Eindeckung und zu Staffelgeschossen, welche mindestens an einer Fassadenseite einen Rücksprung von mind. 1 m zur darunterliegenden Außenkante aufweisen müssen. Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. In diesem Sinne wird bestimmt, dass für einen gedrosselten Ablauf sowie eine optimierte Regenrückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig sind.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und gewünscht, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf hierdurch um bis zu 3 m überschritten werden (siehe textliche Festsetzungen Ziffer A 2.3.2) und eine dauerhafte Begrünung sichergestellt ist.

5.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Mit der Zulässigkeit der Sondernutzung Lebensmitteleinzelhandel, Büros u. a. m. geht zugleich auch die Option einer entsprechenden Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und -gestalt auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken und sich gegebenenfalls als dominierendes Gestaltungsmerkmal darstellen.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Planstandortes unweit der Westumgehung begründen die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften beinhaltet.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe und eine maximale Ansichtsfläche von jeweils 17 m² nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sowie Fremdwerbung sind unzulässig.

In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Wb) sind max. fünf Werbeanlagen sowie ein Pylon zulässig. Werbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein.

5.3 Abfall und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung im Hinblick auf die Anordnung von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern, sodass entsprechende Störungswirkungen soweit wie möglich vermieden werden können. Müllabstellplätze sind daher nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen (St 4) zulässig.

5.4 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sind, welche die Durchgängigkeit von Kleintieren gewährleistet. Außerdem zulässig sind Stützmauern aus Mauerwerk, Beton und Betonfertigteilen, wenn sie verputzt, dauerhaft begrünt oder durch vorgesetzte Trockenmauern verkleidet werden.

5.5 Stellplatzflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können und mit entsprechenden Laubäumen (gemäß PZ) zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Eine Verschiebung der Standorte der anzupflanzenden Bäume um bis zu 10 m ist zulässig.

Der Stellplatznachweis ist auf Grundlage der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt zu führen.

Generell sind oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Soweit wasserwirtschaftliche oder bodenmechanische Belange nicht entgegenstehen sind sie wasserdurchlässig auszuführen, wodurch der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden soll, und umwelt- und insektenschonend zu beleuchten.

5.6 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)

Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt vom 22.09.2003 mit der letzten Korrektur aus 2020 wird bestimmt, dass § 5 Abs. 8 für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt geändert wird:

Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. In Ausnahmefällen können auch Bäume außerhalb der Stellplatzanlage, welche aber innerhalb des Geltungsbereiches liegen, zur Anrechnung gebracht werden (zur Anrechnung siehe Ziffer A 8.1 der textlichen Festsetzungen). Eine flächeneffi-

ziente und raumgliedernde Anordnung der Bäume vor Kopf der jeweiligen Stellplatzreihe ist zulässig. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte sowie bereits bestehende Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

6 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes
- Artenauswahl
- die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke (Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153), Verordnungen (GW 125) und DIN-Vorschriften (DIN 4109-1, DIN 4109-2 und DIN 18920)

7 Verzeichnis der Gutachten

Im Vorfeld und im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse fanden Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan und auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen:

- 1. Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 11/2024
- 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 11/2023
- 3. Auswirkungsanalyse, „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, Dr. Lademann & Partner, 07/2021
- 4. Schalltechnische Untersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfungstadt Süd" Stadt Pfungstadt; DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH; 08/2023
- 5. „Ansiedelung Einzelhandel mit integriertem Wohnen, Verkehrsuntersuchung“; Freudl Verkehrsplanung, 02/2022 und „Ansiedelung Einzelhandel mit integriertem Wohnen verkehrliche Grundlagen“ Freudl Verkehrsplanung, 08/2023
- 6. „Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht - Orientierende Voruntersuchungen-, Bergstraße, Pfungstadt -Neubau von Gewerbe- und Wohngebäuden-“; bgm Baugrundberatung, 30/11.2021
- 7. Konzept zur Versickerung der auf den Bauwerken und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer im Untergrund, Büro für Geotechnik; 5/2023 sowie

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Feldmann Architekten, 06/ 2022 und Werner Projekt, 11.10.2023 sowie maßgeblich und anliegend der Stand von 08.11.2024. (Entspricht dem Stand „Planfassung 2. Entwurf“).

8 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 19.04.2021, Bekanntmachung: 14. 06. 2022,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 27. 06. 2022 – 29. 07. 2022 (einschließlich), Bekanntmachung: 14. 06. 2022,

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 23. 06. 2022, Frist: 29. 07. 2022,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 15.05.2024 – 17.06.2024 (einschließlich), Bekanntmachung: 15.05.2024,

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 16.05.2024, Frist: 17.06.2024

Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB: 21.10.2024 – 04.11.2024 (einschließlich), Bekanntmachung: __.__.2024²⁹,

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

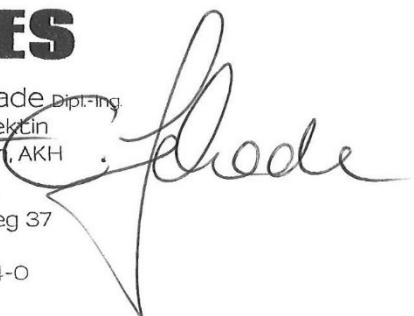
aufgestellt:

aufgestellt:

Plan**ES**

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0



²⁹ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ wurde in der Sitzung am 05.12.2023 im Entwurf zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) endete mit Frist vom 17.06.2024 (einschließlich).

Im weiteren Verlauf der Planungen und der laufenden Vertriebsverhandlungen, die auch flexible Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigen – unter anderem auch eine mögliche Nutzung für sportliche und gesundheitliche Zwecke – wurde deutlich, dass die Höhenstaffelung für das Obergeschoss im Bereich des geplanten Sondergebiets im Norden (vgl. Teilbaugebiete 1-3) zu eng bemessen ist.

Zwar bleibt die festgelegte Maximalhöhe von 115 m üNNH unverändert, jedoch sind im östlichen Bereich Anpassungen in Bezug auf die Gebäudehöhen und deren Lage erforderlich. So muss die Höhe des Teilbereichs 2 in seiner neuen Ausrichtung auf 113,50 m üNNH angehoben werden, während die Höhe des unmittelbar an den Außenbereich angrenzenden Teilbereichs 3 im Vergleich zur Entwurfsfassung sogar noch reduziert werden kann. Im Teilbaugebiet 2 ist keine Dachbegrünung möglich, da es sich hier um eine Fläche für Technik und Dachterrasse handelt.

Die bestehende Baulast in Richtung Norden wird durch eine Staffelung im 1. Obergeschoss berücksichtigt. Dafür ist im 1. Obergeschoss ein Rücksprung von etwa 1,35 m von der festgesetzten Baulinie erforderlich.

Zudem wird in der Plankarte die ebenfalls festgesetzte fußläufige Zuwegung an der östlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Feldweg geringfügig in Richtung Norden verlegt.

Die geplanten Änderungen haben nur eine sehr geringe Außenwirkung und beeinträchtigen nicht die grundsätzlichen Planungsziele. Umweltplanerische oder artenschutzrechtliche Belange werden dadurch nicht berührt. Die Änderung und Ergänzung führt daher offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Planung entgegensteht, so dass diese Eingang in die vorliegende Fassung zum Satzungsbeschluss gefunden hat.