

+

Stadt Pfungstadt

**Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Nahversorger Süd“**

Planstand: 13.06.2022

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

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

Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>5</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	5
1.2	Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet	6
1.3	Ergebnisse d. „Aktualisierung des Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt 2019“ und des „Verträglichkeitsgutachtens zu einem Ansiedlungsvorhaben für einen großflächigen Verbrauchermarkt an der Bergstraße in Pfungstadt“	9
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	12
1.5	Übergeordnete Planungen	15
1.5.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	15
1.5.2	Ziele der Raumordnung	17
1.5.3	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)	20
1.5.4	Vorbereitende Bauleitplanung	25
1.5.5	Verbindliche Bauleitplanung	27
1.5.6	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	27
1.6	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	27
1.6.1	Topografie	27
1.6.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	27
1.6.3	Verkehrliche Einbindung	27
1.6.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	28
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	28
1.8	Verfahren	29
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>33</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	34
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	35
3.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)	35
3.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	36
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)	36
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)	36
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 Abs. 1 BauNVO und § 23 BauNVO)	37
3.4	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)	37
3.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	38
3.6	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	38
3.7	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	38
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>39</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)	39

4.2	Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) .....	39
4.3	Abfall und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) .....	39
4.4	Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO).....	40
4.5	Stellplatzflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO).....	40
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>47</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden .....</b>	<b>49</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>51</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	51
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz .....	51
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	51
10.2.2	Deckungsnachweis .....	51
10.2.3	Technische Anlagen .....	52
10.2.4	Schutz des Grundwassers .....	52
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	52
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung .....	52
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	52
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	53
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	53
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände .....	53
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser .....	53
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser .....	53
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	54
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	54
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	54
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen .....	54
10.4	Abwasserbeseitigung .....	54
10.4.1	Gesicherte Erschließung .....	54
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung .....	54
10.5	Abflussregelung .....	56
10.5.1	Abflussregelung .....	56
10.5.2	Vorflutverhältnisse .....	56
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz .....	56
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	56
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	56
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>56</b>

<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>57</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>57</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>57</b>
<b>15</b>	<b>Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>57</b>
<b>16</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b> .....	<b>57</b>
<b>17</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>58</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma tegut beabsichtigt die Neuansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes, zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung mit zusätzlichen Dienstleistungs-, Büroflächen und Wohnen zu schaffen.

Abb. 1: Übersichtskarte Pfungstadt (genordet ohne Maßstab)



Quelle: [www.opentopomap.org](http://www.opentopomap.org)

Der Vorhabenstandort schließt unmittelbar östlich die *Bergstraße* und südlich an die Kernstadt von Pfungstadt an und soll eine Verkaufsfläche (VK) von max. 1.970 m<sup>2</sup> haben, die auf einen Lebensmittelvollversorger (tegut) mit Café/ Bistro 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 mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> BGF sowie rd. neun kleinere Apartments (ca. 36 m<sup>2</sup>) zulässig sind. Abgerundet wird das Vorhaben durch drei Mehrgeschosswohnungsbauten mit maximal drei Vollgeschossen, in denen insgesamt rd. 28 Wohnungen geplant sind. Für den ruhenden Verkehr sind oberirdisch insgesamt rd. 119 Stellplätze und in der Tiefgarage rd. 38 weitere Stellplätze vorgesehen.

Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen (SO<sub>EH+W</sub>) i. S. §11 Abs. 3 BauNVO. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment, Backshop und temporärer Außengastronomie im Erdgeschoss, rd. 37 Wohneinheiten sowie Büros und Dienstleistungen (rd. 1.000 m<sup>2</sup> BGF) zulässig.

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

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 Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen zu stellen,
2. die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
3. den Bebauungsplan „Nahversorger Süd, Bergstraße“ aufzustellen.

Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HPLPG2012 sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen2000 gem. § 4 Abs. 9 HPLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel und Wohnen wurde von der Stadt Pfungstadt mit Schreiben vom 28.04.2022 beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Eine positive Entscheidung ist die Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

## **1.2 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet<sup>1</sup>**

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 m<sup>2</sup> gesucht, um die wohnortnahe, fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Süden Pfungstadts zu verbessern und weitere Kaufkraftabflüsse zu vermeiden.

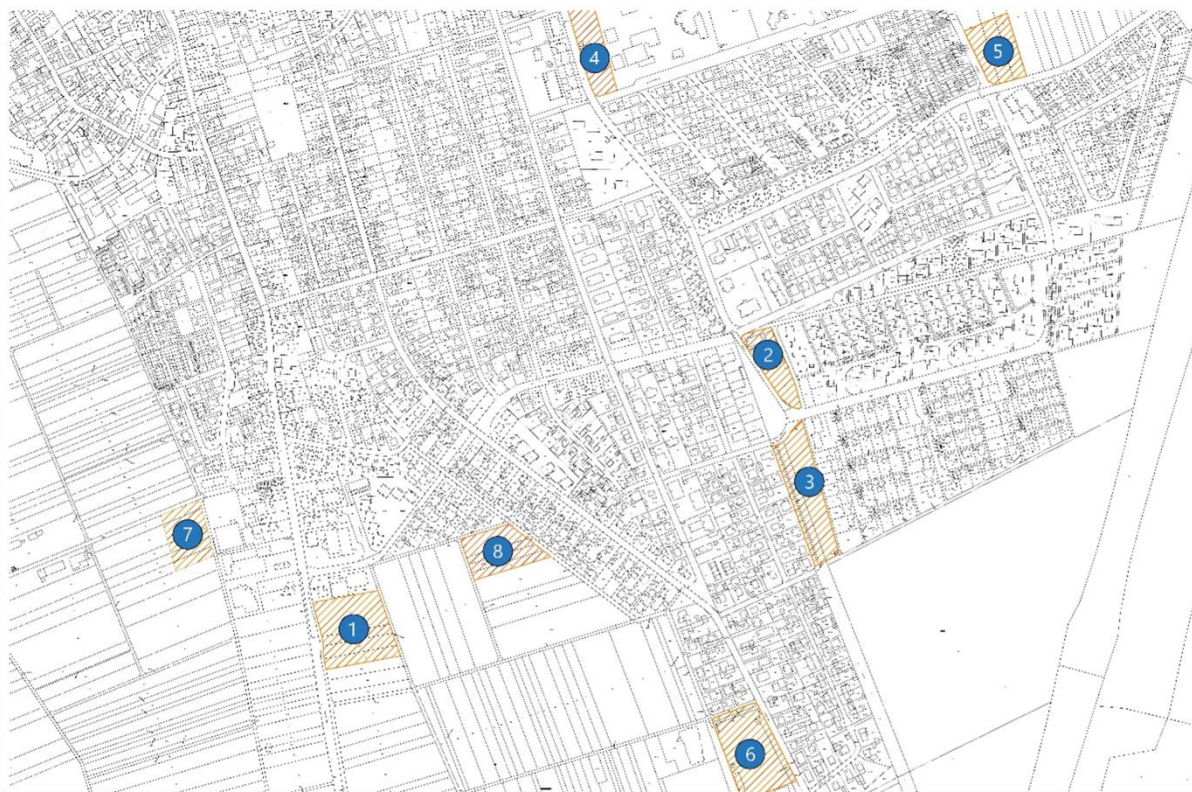
Für Standorte außerhalb der zentralen Lagen liegt die Mindestverkaufsflächengröße bei Vollversorgern bei 1.500 m<sup>2</sup> (Discounter bei 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup>), welche u. a. aus einer großzügigeren Flächengestaltung resultiert, um den Verbraucheransprüchen besser gerecht zu werden (z. B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.). Folglich liegt das geplante Vorhaben die optimale Verkaufsfläche für einen Vollversorger bei mind. rd.1.500 m<sup>2</sup>.

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

---

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

**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 mehr als 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Fläche auf der aktuell der CAP-Markt inkl. Stellplatzflächen, ein Imbiss, Postfiliale und ein Tabakladen sowie ein beliebter Kinderspielplatz ansässig sind. Aufgrund seiner Grundstücksgröße und 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wäre grundsätzlich realisierbar, allerdings ist die Umsetzung notwendiger Stellplatzflächen nur mit einem vergleichbar 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 „Sportstätten Zentrums Süd“, welche 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 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 mangelndem Kundenverkehr 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 schlechter einzustufen, da aktuell keine direkte Verbindung zur Westumgehung besteht und der Verkehr durch ein allgemeines Wohngebiet erfolgt, was Störeffekte durch Lärmemissionen impliziert.

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 *Am Hintergraben* sehr gut erreichbar.

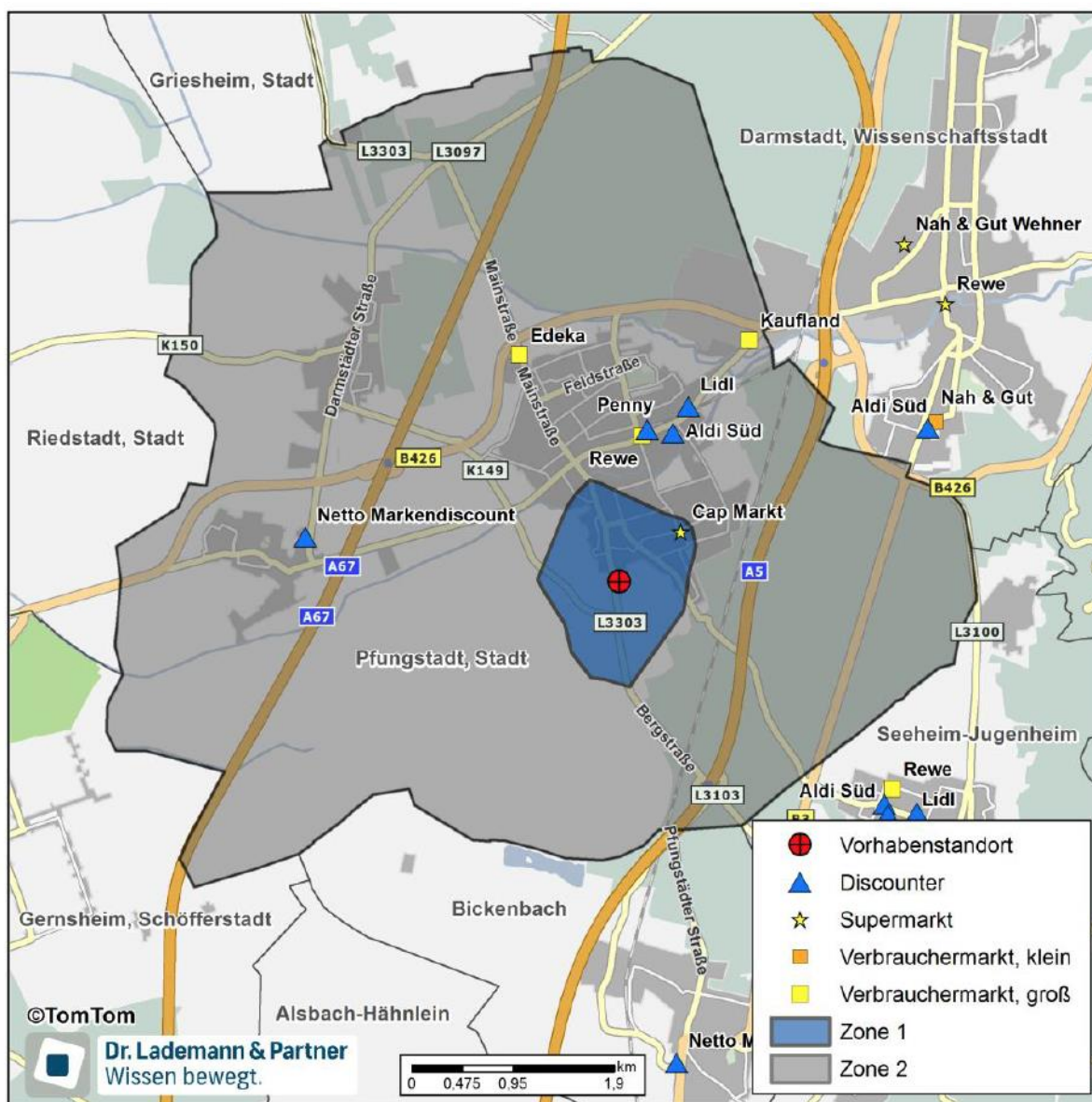
### **1.3 Ergebnisse d. „Aktualisierung des Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt 2019“ und des „Verträglichkeitsgutachtens zu einem Ansiedlungsvorhaben für einen großflächigen Verbrauchermarkt an der Bergstraße in Pfungstadt“<sup>2</sup>**

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 Verträglichkeitsstudie<sup>1</sup> bestätigt.

---

<sup>2</sup> 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, welches 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 und Dienstleistungen und Apartments im Obergeschoss des Marktes vor. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen zusätzlich drei Wohnhäuser und den erforderlichen Stellplätzen entstehen.

Geplant ist die Ansiedlung eines typischen Nahversorgers mit einer anvisierten Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.970 m<sup>2</sup>, 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. Das Kundenpotenzial des

Vorhabens wird sich zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit im Jahr 2023 auf rd. 25.700 Personen belaufen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit knapp 171 Mio. € betragen (pro Kopf: rd. 6.630 €). Davon entfallen gut 85 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf (pro Kopf: rd. 3.209 €).

Auf einer Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von insgesamt rd. 15.000 m<sup>2</sup> 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 seines 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 wird auch dadurch bestätigt, dass der Stadt Pfungstadt eine gesicherte Aussage vorliegt, dass unabhängig von der Realisierung des tegut-Marktes der in Kürze auslaufende Mietvertrag durch den Betreiber nicht verlängert werden soll.

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 der Nahversorgung kann selbst bei einem ggf. beschleunigten wettbewerblichen Ausscheiden des CAP-Markts durch die Ansiedlung eines tegut-Verbrauchermarkts somit ausgeschlossen werden.

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 städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die Stadt Pfungstadt ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet und geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus.

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters dient nachweislich der verbrauchernahen Versorgung und befindet sich in einer städtebaulich (teil-)integrierten Lage mit einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu den bestehenden und mittelfristig geplanten Siedlungsgebieten in der südlichen Kernstadt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Nahversorgungsbedarf im Pfungstädter Süden aufgrund weiterer Einwohnerzuwächse steigern wird und das vorhandene Versorgungsdefizit unabhängig vom Fortbestehen des Bestandsmarktes verstärkt.

Das Vorhaben geht auf diese absehbare Entwicklung ein. Der Standort von tegut ist sowohl zu Fuß als auch per Rad über straßenbegleitende Geh- und Radwege für die Bewohner der südlichen Kernstadt von Pfungstadt sehr gut zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV als auch MIV sind ebenfalls gegeben.

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 1.4.2 „Maßgebliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung“).

#### **1.4 Räumlicher Geltungsbereich**

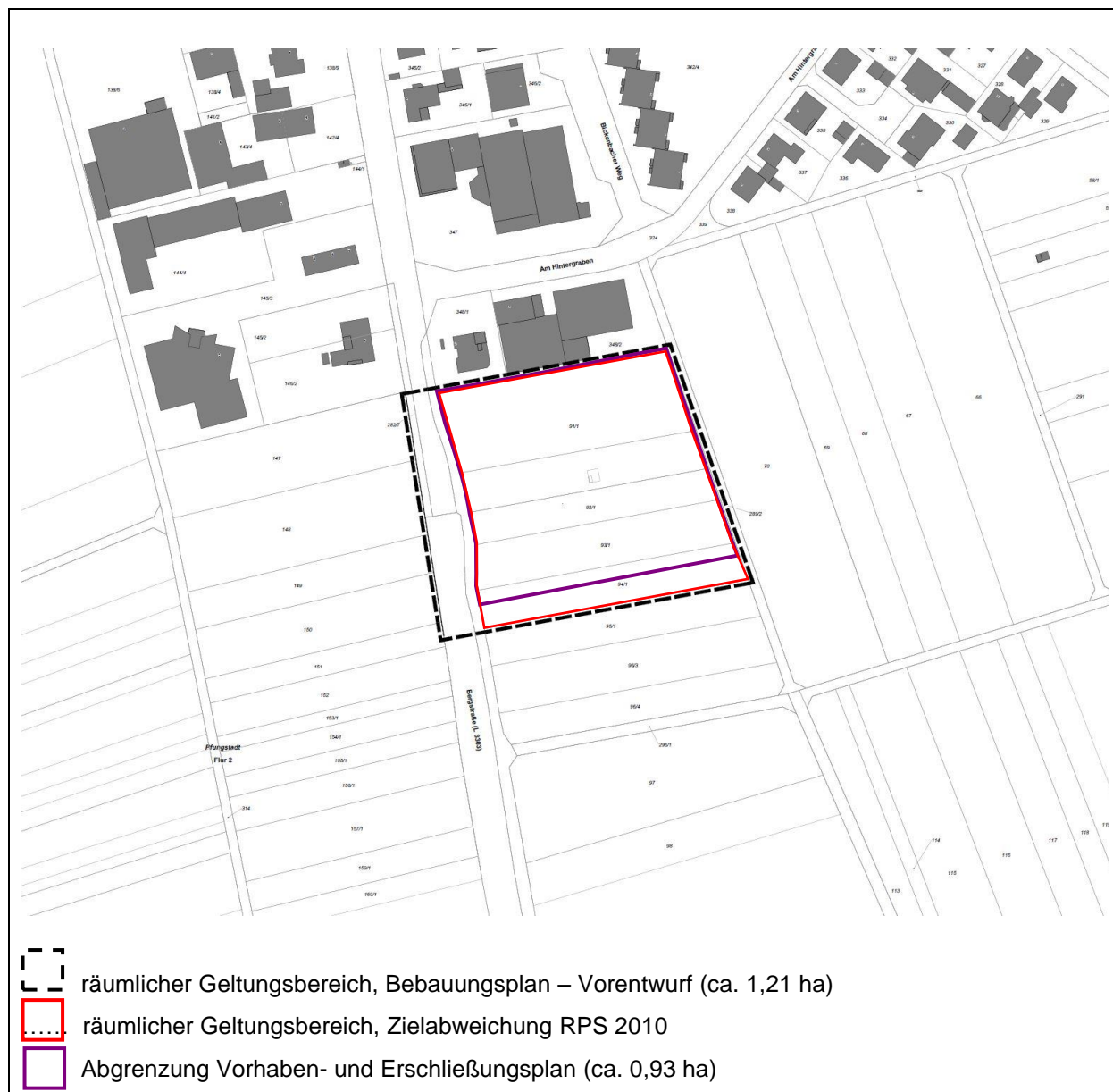
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst drei Grundstücke in der Stadt Pfungstadt (Flur 9; Flurstück 91/1, 92/1, 93/1 und 94/1 sowie 282/4 (teilw.), 282/5 (teilw.), 282/6 (teilw.) und 282/7 (teilw.)).

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. 1,2 ha.

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



Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wird die Fläche 94/ mit einer Größe von rd. 1.154 m<sup>2</sup> in den Geltungsbereich mit dem Entwicklungsziel einer Blütenreichen Wiesenvegetation sowie Baum- und Strauchpflanzungen aufgenommen. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von rd. 109.499 Punkten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan werden zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung gem. BauGB §3 Abs. 2 ermittelt und formuliert.

Details können dem anliegenden Umweltbericht entnommen werden.

**Abb.5– 12: Fotos**



**Abb. 5: Blick aus Nordwesten aufs Planareal**



**Abb. 6: Östlich an das Plangebiet angrenzender Feldweg**



**Abb. 7: Anbindung Geltungsbereich an Bergstraße**



**Abb. 8: Nordöstlich angrenzendes Wohngebiet**



**Abb. 9: Bergstraße - südlicher Ortseingang von Pfungstadt**



**Abb. 10: Nördlich angrenzendes Gewerbegebiet**



**Abb. 11: Gärten im nördlichen Plangebiet**



**Abb. 12: südliche Anbindung an die Bergstraße**

## 1.5 Übergeordnete Planungen

### 1.5.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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

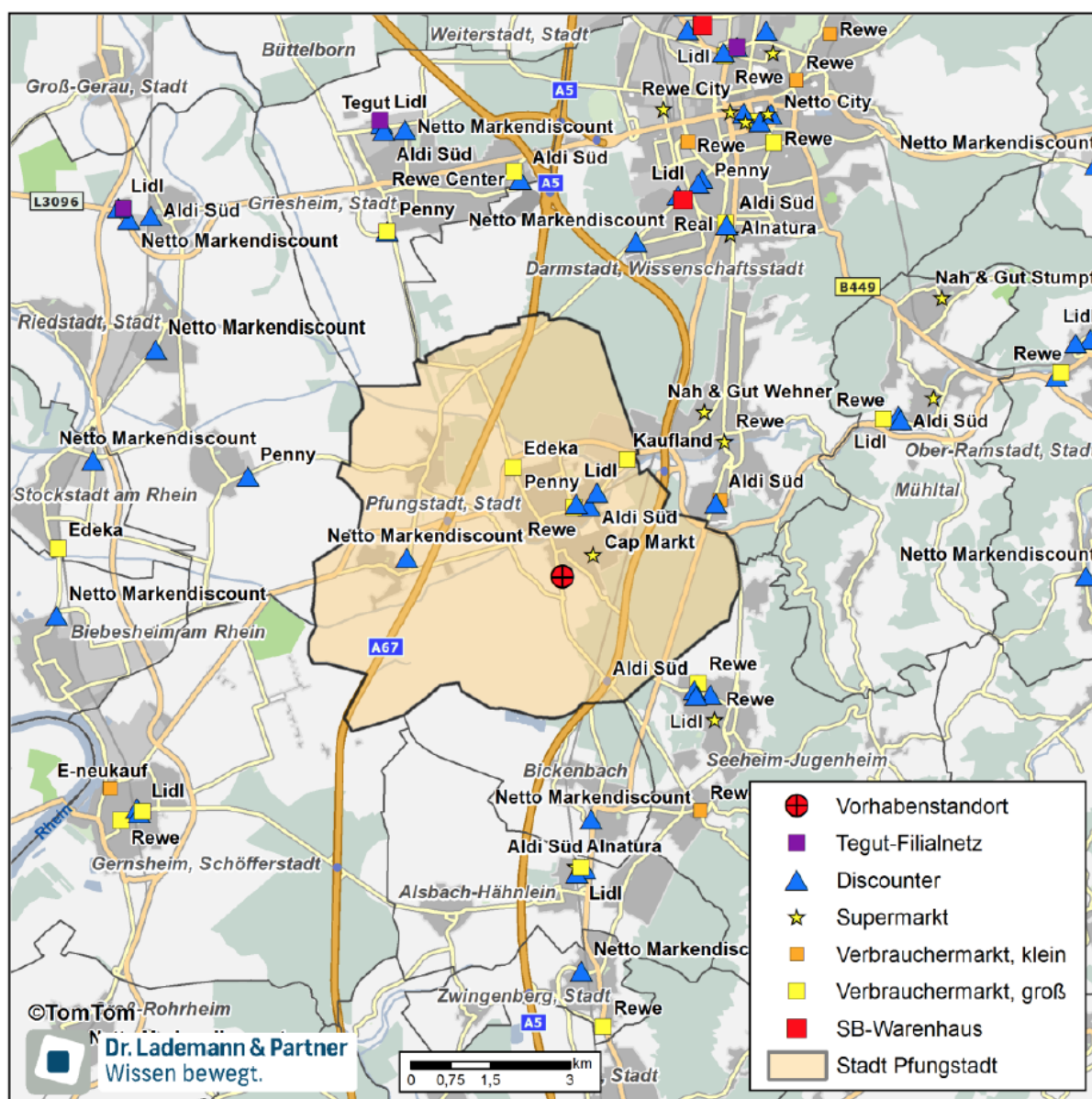
Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> 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 von max. 1.970 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (Umwelt, Verkehr, schalltechnische Untersuchung, Boden und Verträglichkeitsanalyse) für die Neuansiedlung des tegut-Verbrauchermarktes zugrunde und als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (< 400m<sup>2</sup> 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.

Abb. 13: Vorhabenrelevante Versorgungsstruktur im Raum (genordet und ohne Maßstab)



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

Einen wichtigen Beitrag zur fußläufigen Grundversorgung im Süden Pfungstadt leistet der bestehende CAP-Markt, welcher als einziger, fußläufig zu erreichende Nahversorger im Einzugsgebiet ansässig und ca. 900 m vom Vorhabenstandort entfernt ist. Aufgrund seiner geringen Größe kann er jedoch kein vollständiges Lebensmittelangebot inkl. einer Frischetheke gewährleisten und kommt somit seinem Versorgungsauftrag nur eingeschränkt nach<sup>3</sup>. Hinzu kommt ein anhaltender Trading-Down-Prozess im Bereich des CAP-Marktes, welcher bereits im Einzelhandelsgutachten 2019 und in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse beschrieben wird.

<sup>3</sup> Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, S.53, Hamburg [07/2021]



Die Auswirkungsanalyse<sup>4</sup> von Dr. Lademann und Partner liegt dem Bebauungsplanverfahren als Anlage bei, sodass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

### **1.5.2 Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan Südhessen 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 sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden (Regionalplan Südhessen Z3.4.3-2).

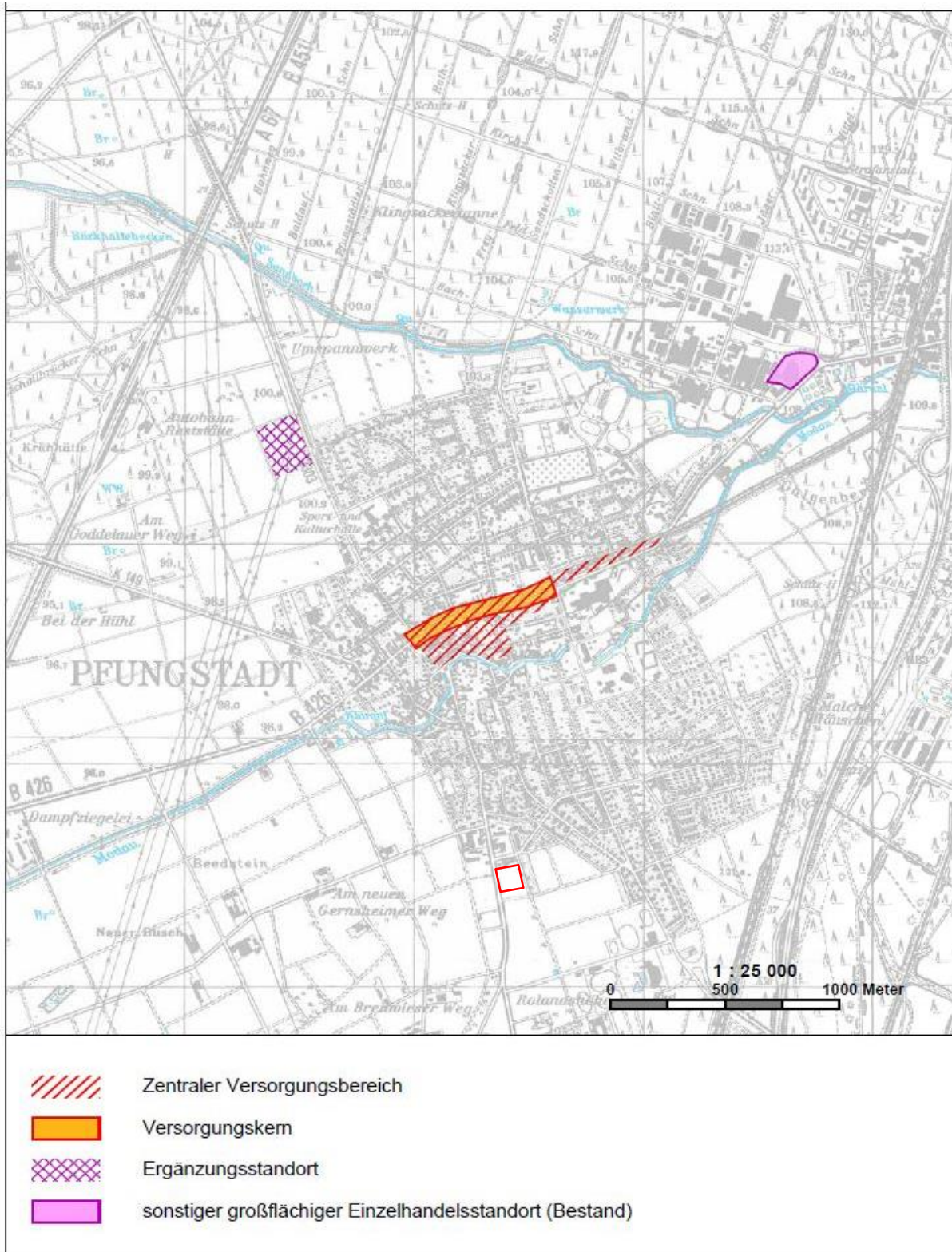
Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele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

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.

---

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

Abb.: 14: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen zur Festlegung von Standorten für großflächiger Einzelhandel in Pfungstadt (genordet und ohne Maßstab)



Vorhabenstandort

Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, Abb. 5 - 26

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden Bebauungsplan „Nahversorger Pfungstadt Süd, Bergstraße“ wurde ein Verträglichkeitsgutachten<sup>5</sup> zur Neuansiedlung eines großflächigen tegut Verbrauchermarktes erstellt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden dabei die möglichen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen 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 Pfungstadt ihren Versorgungsauftrag in der südlichen Kernstadt für sämtliche Bereiche des täglichen Bedarfs langfristig und zeitgemäß gerecht werden und damit den aktuellen Kaufkraftabflüssen und der zunehmenden Infrastrukturbelastungen der Innenstadt entgegenwirken.

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

- Die Stadt Pfungstadt ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Südhessen 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 zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. 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 und entspricht dem **Kongruenzgebot**.
- 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 und ist an den ÖPNV angeschlossen. Der Standort ist aktuell **siedlungsteilintegriert und kann** perspektivisch als **siedlungintegriert** 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 sowohl in städtebaulicher als auch in raumordnerischer Wirkung ausgeschlossen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen sind die höchsten Auswirkungen auf den kleinflächigen CAP-Markt mit einer Umsatzumverteilung von knapp 9 % zu erwarten und das **Beeinträchtigungsgesetz** wird erfüllt.

---

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

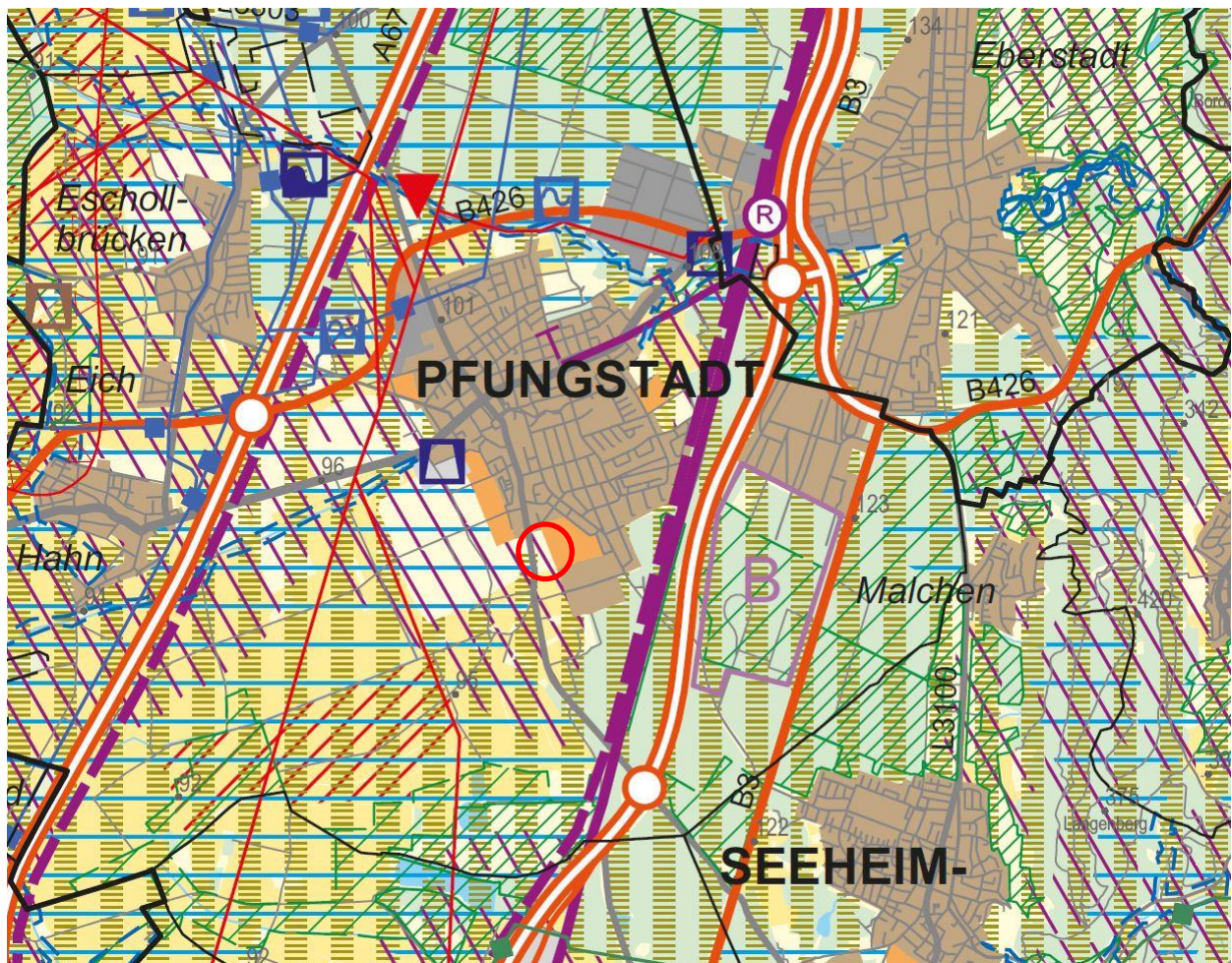
### 1.5.3 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen (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 wird somit erforderlich. Grundlage des Bauleitplanverfahren ist, dass im Zuge Bauleitplanverfahrens eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung im Hinblick auf die Erzeugung von Auswirkungen i. S. §11 abs. 3 BauNVO<sub>1990</sub> als gutachterliche Stellungnahme/ Auswirkungsanalyse erfolgt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Die Fortführung des Planungsvorhabens steht unter dem Vorbehalt, dass eine grundsätzliche Zustimmung erfolgt.

Nach entsprechender Beschlussfassung wurde durch die Stadt Pfungstadt ein Antrag auf Zielabweichung nach § 8 HLPG am 28.04.2022 beim Regierungspräsidium Darmstadt gestellt. Die Entscheidung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung über die Zulassung der Abweichung steht noch aus.

**Abb. 15: Auszug Regionalplan Südhessen (2010), genordet ohne Maßstab**



 Geltungsbereich

Quelle: Regionalplan Südhessen 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 und soll dazu beitragen, dass eine verbrauchernahe Versorgung unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen langfristig sichergestellt ist. Aktuell kann der vorhandene Versorgungsauftrag gemäß 3.4.3-1 durch den im Pfungstadt Süd ansässigen CAP-Markt nur einen Ausschnitt des Lebensmittelvollsortiments anbieten und damit auch nur anteilig seinem Versorgungsauftrag nachkommen.<sup>6</sup>

Es 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“<sup>7</sup> 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 Siedlungserweiterungsflächen sich insbesondere im Süden und Südwesten der Kernstadt befinden und damit im direkten fußläufigen Einzugsgebiet des Vorhabens liegen.

---

<sup>6</sup> Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, S.53, Hamburg [07/2021]

<sup>7</sup> „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“; Schulten Stadt - und Raumentwicklung und Stadt Pfungstadt: Dortmund [09/2021],

**Abb. 16: Vorentwurf Ergebnisflächen Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt, Kernstadt**



**Flächenpool SSK Pfungstadt**

- Nutzungspräferenz Wohnen
- Nutzungspräferenz Gewerbe
- Nutzungspräferenz Mischnutzung
- ausgeschlossene Fläche. Vorbehalte, Hinweise aus Verwaltung

Plangebiet



Quelle: Stadt Pfungstadt

Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks und weniger geeigneten Alternativflächen 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, ohne dabei die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung und zentralen Versorgungsbereiche zu gefährden (vgl. Verträglichkeitsgutachten Kapitel 1.3). Folglich kann davon ausgegangen werden, dass sich das Planvorhaben nicht in abwägungsbeachtlicher Weise auf den unter 3.4-1 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 und dem Regionalplan Südhessen 2010 als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum ausgewiesen und demnach als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Pfungstädter Stadtgebiet<sup>8</sup> 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, welche unabhängig des Fortbestehens des Bestandsmarktes langfristig die Grundversorgung im Süden Pfungstadts gewährleistet und auch Kunden, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt und Frische legen, an sich binden können und damit der Kaufkraftabwanderung aktuell insbesondere zu den Angeboten der Vollversorger im Stadtgebiet hin orientieren.

#### 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 Einwohnern<sup>9</sup> 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 mangelnder Alternativflächen ist davon auszugehen, dass der Schwerpunkt von Siedlungserweiterungsflächen sich auf den Süden der Kernstadt konzentriert werden, sodass der Standort zukünftig als **siedlungsintegriert** zu bezeichnen ist und es perspektivisch unter die im RPS 2010 definierte Ausnahmeregelung des **städttebaulichen Integrationsgebotes** fällt. Die Ausnahmeregelung zur Sicherung

---

<sup>8</sup> 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]

<sup>9</sup> 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]

der Grundversorgung besagt, dass *unter Einhaltung sonstiger Verträglichkeitsanforderungen (Zentralitäts-, Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot) und für Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden kann.*

Ungeachtet aktueller Planungen ist davon auszugehen, dass aufgrund der im RPS 2010 ausgewiesenen Wohnbauflächen Planung, welche östlich des Vorhabenstandorts liegen, weitere Siedlungserweiterungsflächen entstehen werden. Dies wird durch aktuelle Planungen mit 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 zukünftige Siedlungsentwicklung haben.

#### Z.3.4.3-2

*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 dürfen.*

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. Damit wird der 10 %-Abwägungsschwellenwert unterschritten und das **Beeinträchtigungsgebot** erfüllt<sup>10</sup>.

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 FNPs 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. Nut-

<sup>10</sup> 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]



zungen 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 geeigneten Standort verfügt, der besser geeignet ist und innerhalb einer im RPS 2010 ausgewiesenen Siedlungsfläche Bestand/ Planung liegt.

### 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, Gemeinbedarfslflächen 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 Militärlflächen, 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 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.

### **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, allerdings befindet er sich gerade in Neuaufstellung. Er stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Bebauungsplan steht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan somit entgegen.

Abb. 17: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt (1981), genordet ohne Maßstab



Abb 18: Auszug: Zeichenerklärung FNP

Bestand		Planung		Bestand		Bestand	
	Verkehrsflächen		Mischbauflächen		Parkanlage		Parkanlage
	Gemischte Bauflächen		Gewerbliche Bauflächen		Grünanlage		Grünanlage
	Gewerbliche Bauflächen		Sonderbauflächen		Schwimmbad		Schwimmbad
	Sonderbauflächen		Sonderbau- und Grünfläche		Friedhof		Friedhof
					Sportplatz		Sportplatz
					Spielplatz		Spielplatz
					Tennisplatz		Tennisplatz

Quelle: Stadt Pfungstadt [1981]

Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt ist das Siedlungsstrukturkonzept<sup>11</sup>, welches Siedlungserweiterungsflächen überwiegend im Süden der Kernstadt und das Plangebiet als Mischbaufläche vorsieht.

Die grundsätzliche Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung für das Vorhaben wurde am 19.04.2021 erteilt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im **Parallelverfahren** zum Bebauungsplan.

### **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 Pfungstadt Süd, Bergstraße“ 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 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **1.6.1 Topografie**

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

### **1.6.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet zeichnet sich in der südlichen Hälfte durch einen artenarmen Intensivacker aus. Die nördliche Hälfte ist etwa zur Hälfte durch Gartennutzung geprägt und zur anderen Hälfte findet sich hier Ruderalvegetation auf nährstoffarmen sandigen Böden, daneben auch Gehölze (Holunder, Hartriegel, Faulbaum, Heckenrose, Bergahorn, Schwarzdorn und Birne) vor. Angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich ein öffentlich zugänglicher Feldweg und straßenbegleitender Fahrradweg.

### **1.6.3 Verkehrliche Einbindung**

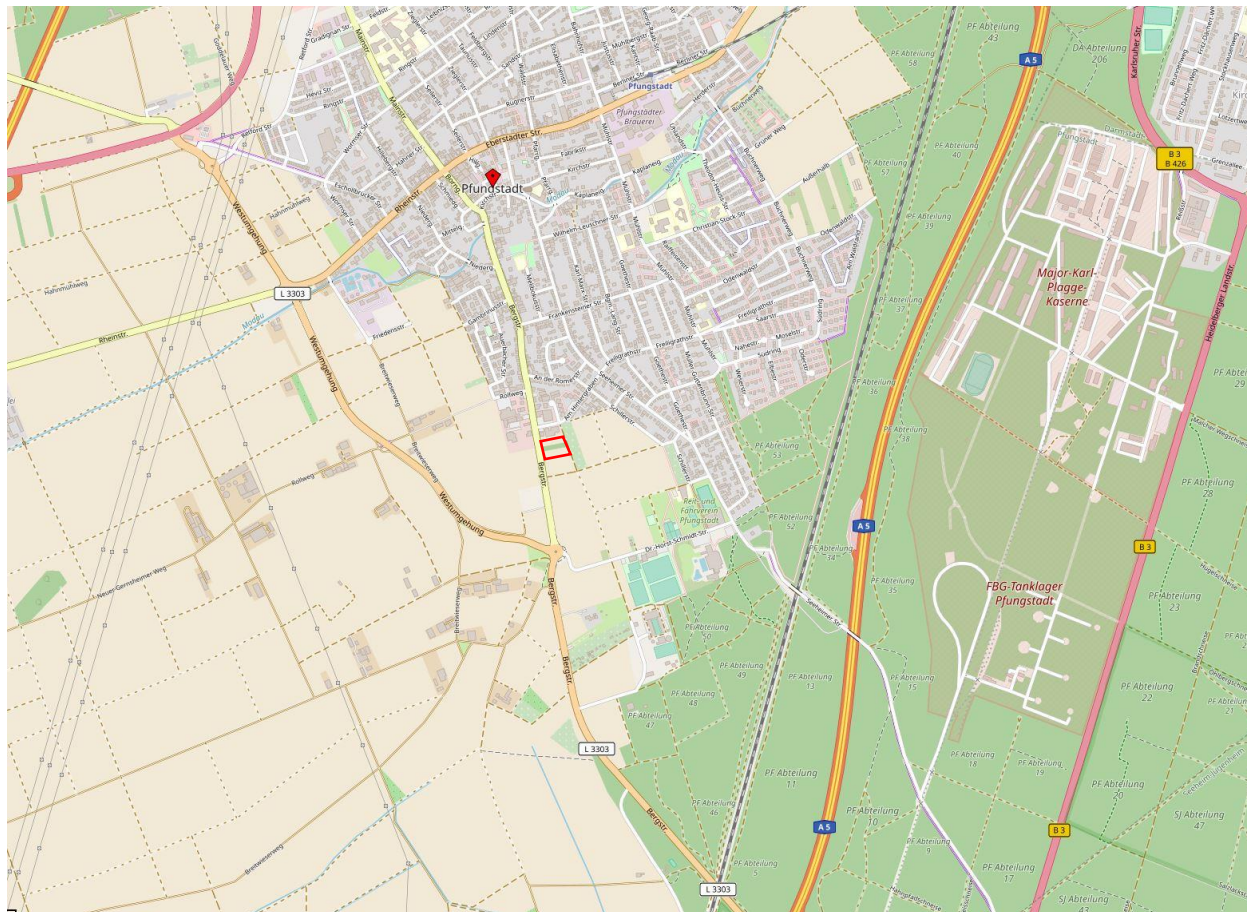
Im westlichen Plangebiet befindet sich die stark befahrene Bergstraße und etwas nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße *Am Hintergraben*. Die geplante Erschließung für den MIV soll direkt über die *Bergstraße* (L 3303) mit dem städtischen und klassifizierten Straßennetz erfolgen. Gemeinsam mit der

---

<sup>11</sup> „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“; Schulden Stadt - und Raumentwicklung und Stadt Pfungstadt: Dortmund [09/2021],

*Mainstrasse* stellt *Bergstraße* die Ortsdurchfahrt in Nord-Süd-Richtung von Pfungstadt dar. Rd. 50 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Knotenpunkt Bergstraße und der Straße Am Hintergraben, welche als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist und von der aus der östlich an das Plangebiet angrenzende Feldweg direkt abzweigt.

**Abb. 19: Klassifiziertes Straßennetz**



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

#### 1.6.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Pfungstadt und der Stadt Pfungstadt. 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 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 Pfungstadt sicher zu stellen. Die Ergebnisse wurden in Kap 1.2 dargestellt.

Darüber hinaus geht aus dem Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Pfungstadt hervor, dass bis 2035 mit einem minimalen Bevölkerungswachstum von ca. + 5,6 % und mit einem Wachstum in der Basisvariante von 6,8 % verglichen mit 2018 zu rechnen ist und sich Versorgungsdefizit unabhängig der Fortführung des Bestandsmarktes weiter verstärken wird. Die Neuansiedlung des tegut-Verbrauchermarktes kann diese Versorgungslücke langfristig decken und stellt aufgrund seiner Lage einen geeigneten Standort für einen neuen Nahversorger dar.

## **1.8 Verfahren**

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

## **2 Städtebauliche und planerische Konzeption**

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

Der Entwurf sieht hier einen großflächigen Lebensmittelmarkt, Flächen für Büros und Dienstleistungen und neun Apartments im Obergeschoss des Marktes vor. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich Einzelhäuser mit rd. 3.000 m<sup>2</sup> Brutto-Wohnbauflächen aufgeteilt auf rd. 37 Wohneinheiten und den erforderlichen Stellplätzen.

**Abb. 20: Lageplan des Vorhabens/ Vorentwurf (genordet und ohne Maßstab)**



Quelle: Feldmann Architekten (Stand: 06.2022)

**Abb. 21: Grundriss EG & TG des Vorhabens/ Vorentwurf (genordet und ohne Maßstab)**



Quelle: Feldmann Architekten (Stand: 06.2022)

**Abb. 22: 1.OG des Vorhabens/ Vorentwurf (genordet und ohne Maßstab)**



Quelle: Feldmann Architekten (Stand: 05.2022)

**Abb. 23: Staffelgeschoss des Vorhabens/ Vorentwurf (genordet und ohne Maßstab)**



Quelle: Feldmann Architekten (Stand: 05.2022)

Der Entwurf bietet einen Lösungsansatz die großflächige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss mit einer Büro- und Dienstleistungs- und wohnungswirtschaftlichen Nutzung im Obergeschoss des Verbrauchermarktes sowie drei weiterer Geschosswohnungsbauten im Süden des Geltungsbereiches zu kombinieren.

Der maximal zweigeschossige Verbrauchermarkt inkl. einer Bäckerei befindet sich im Norden des Plangebietes. Die notwendigen Stellplatzflächen, welche direkt über die im Westen angrenzende Bergstraße erschlossen werden, schließen direkt im Süden an den Baukörper an. Im Obergeschoss des Marktes sind im Sinne einer verdichteten Bauweise im Nordwesten zusätzliche Büro- und Dienstleistungsflächen sowie im Südwesten kleinere Apartments vorgesehen, welche über einen eigenen Eingang vom Parkplatz zugänglich sind. Die Anlieferung des Marktes befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes.

**Abb. 24: Schnitte des Vorhabens**



Quelle: Feldmann Architekten (Stand: 05.2022)



**Abb. 25 Rendering des Vorhabens**

Quelle: tegut & Feldmann Architekten (Stand: 03.2022)

Im Süden des Plangebietes wird das Vorhaben durch drei barrierearme Wohngebäude mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss abgerundet. Diese sind im Untergeschoss über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden, welche über den Parkplatz des Marktes erschlossen wird. Weitere ebenerdige Stellplatzflächen sind direkt von der Bergstraße zugänglich und befinden sich westlich der Wohngebäude.

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

Der vorliegende Entwurf, welcher Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, schließt 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.

### 3 Inhalt und 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.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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 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 und der VEP im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, 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 in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.*

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 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 entsprechend geändert wird.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat für die Stadt den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Stadt mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrages ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

#### **3.1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Pfungstadt Süd, Bergstraße“ wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ (SO<sub>LEH+W</sub>) festgesetzt. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzel-

handel und Wohnen sind ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.970 m<sup>2</sup> sowie Wohnnutzungen, Büros und Dienstleistungen zulässig.

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 Appartements. 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.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> 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 für diesen Teilbereich vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen (Autos und Fahrrädern) mit ihren Zufahrten, Einhausungen für Einkaufswagen, notwendiger Versorgungsflächen, notwendiger Stützmauern 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.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel 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. Die Flächen der Tiefgarage einschließlich ihrer Umfassungswände ist nicht mitzurechnen.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I und Z= II** für den nördlichen Bereich und **Z= III** für den südlichen Teil des Geltungsbereiches fest. 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 zulässig.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung (§ 16 Abs. 2 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 Sondergebiet: Lebensmitteleinzelhandel + Wohnen (SO<sub>EH+W</sub>) getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt wird. Die Festsetzung sind an der geplanten Gebäudehöhen (siehe Abb. 24) orientiert.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan folgende maximal zulässige Gebäudehöhe für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel + Wohnen (SO<sub>EH+W</sub>) fest:

Die maximale Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Meter über Normalnull (m ü. NN). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan maximale

zulässige Gebäudehöhen für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel + Wohnen (SO<sub>EH+W</sub>) zwischen 109,5 m ü. NN und 116 m ü. NN fest.

Für technische Aufbauten 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.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 Abs. 1 BauNVO und § 23 BauNVO)**

Für das Sondergebiet wird keine Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das Verhältnis des Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ergibt sich insofern aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. 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<sub>EH+W1</sub> und SO<sub>EH+W2</sub> durch eine Baulinie an welcher gebaut werden muss. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Aus der Eintragung in Baulastenkataster<sup>12</sup> des Kreises Darmstadt-Dieburg geht für die beiden Grundstücke *Am Hintergraben 26*, Flur 9 Nr. 348/2 und das im Geltungsbereich befindliche Flurstück 91 eine Baulast hervor.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. 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 und 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.

---

<sup>12</sup> Baulastenblatt Nr. 2527 des Landkreises Darmstadt-Dieburg: „Der Eigentümer des Grundstücks Flur 9, Flurstück 91 für eine Teilfläche gestattet dem Nachbargrundstück (Am Hintergraben 26, Flur 9, Flurstück 348/ 2) bei der Bemessung des Bauwiches und der Grenzabstandsfläche gem. §7 (4) HBO zugerechnet wird. Er verpflichtet sich mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgesehen Abstände einzuhalten.“

Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder und Pkws ist ausreichend und entspricht der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt, allerdings wird aufgrund von Nutzungsveränderungen ein erhöhter Bedarf und die Anordnung von weiteren Stellplätzen auf dem Gelände nicht ausgeschlossen.

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO) wie z.B. Garagen und deren Zufahrten, Fahrradabstellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen, Ladestation für E-Fahrräder und E-Autos nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Die Errichtung von ebenerdigen Garagen ist generell unzulässig.

### **3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Haupteinschließung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über die Bergstraße, welche über einen direkten Anschluss an L3303 und darüber an die Bundesautobahn A5 verfügt.

Die Ergebnisse der Verkehrsplanung finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf und Details werden im städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag geregelt.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden 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 Vorkehrungen gegen Kollisionen von Vögeln) sowie Vorgaben zur Ausführung der Beleuchtung betreffen. 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, Fassadenbegrünung sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubsträuchern und -bäumen parallel zur *Bergstraße* und südlich der drei Einzelhäuser. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenauswahl ist eine Artenliste verwiesen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden.

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

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom und/ oder Wärme zu installieren, die mindestens 25 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllen.

Dachflächen bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zum äußeren Rand des Daches, bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO errichtet werden.

#### **4 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.

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

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. Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. In diesem Sinne wird bestimmt, dass 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.

##### **4.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Mit der Zulässigkeit der Sondernutzung Lebensmitteleinzelhandel und Büros sowie Dienstleistungen 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 nicht überschreiten und eine maximale Anichtsfläche von 7 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig.

Im Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze sind Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

##### **4.3 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 bzw. die Eingrünung von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern, sodass entsprechende Störungswirkungen soweit wie möglich vermieden werden können.

#### 4.4 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 Mauer- und Betonsockel unzulässig sind, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

#### 4.5 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. Generell sind oberirdische Stellplätze und Tiefgarage sowie deren Abfahrt 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 insektenschonen zu beleuchten.

Ebenerdige Garagen sind generell unzulässig.

Es gilt die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt.

### 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über einen Anschluss an die *Bergstraße*, welche über eine direkte Verbindung an die L3303 und im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn A 5 sowie und an die Straße *Am Hintergraben* verfügt.

Die verkehrstechnische Untersuchung<sup>13</sup> hat ergeben, dass durch die geplanten Nutzungen es zu 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* wird in der vormittäglichen Spitzenstunde mit der guten Qualitätsstufe B, in der nachmittäglichen Spitze mit der ausreichenden Qualitätsstufe D betrieben werden. Die Anbindung des Einkaufsmarktes weist in der vormittäglichen Spitze ebenfalls die gute Stufe B auf, in der nachmittäglichen die befriedigende Stufe C.

Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Pfungstadt ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Die unvermeidlichen Einschränkungen bezüglich der Verkehrsqualität bewegen sich in zumutbaren Dimensionen; befürchtete Restriktionen bezüglich der Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten bzw.

---

<sup>13</sup> Freudl Verkehrsplanung: „Ansiedelung Einzelhandel mit integriertem Wohnen Verkehrsuntersuchung“; Darmstadt [02/2022]



können durch Einrichtung von Abbiegespuren und Querungshilfen 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.

Fußgänger- und Radverkehr und ÖPNV

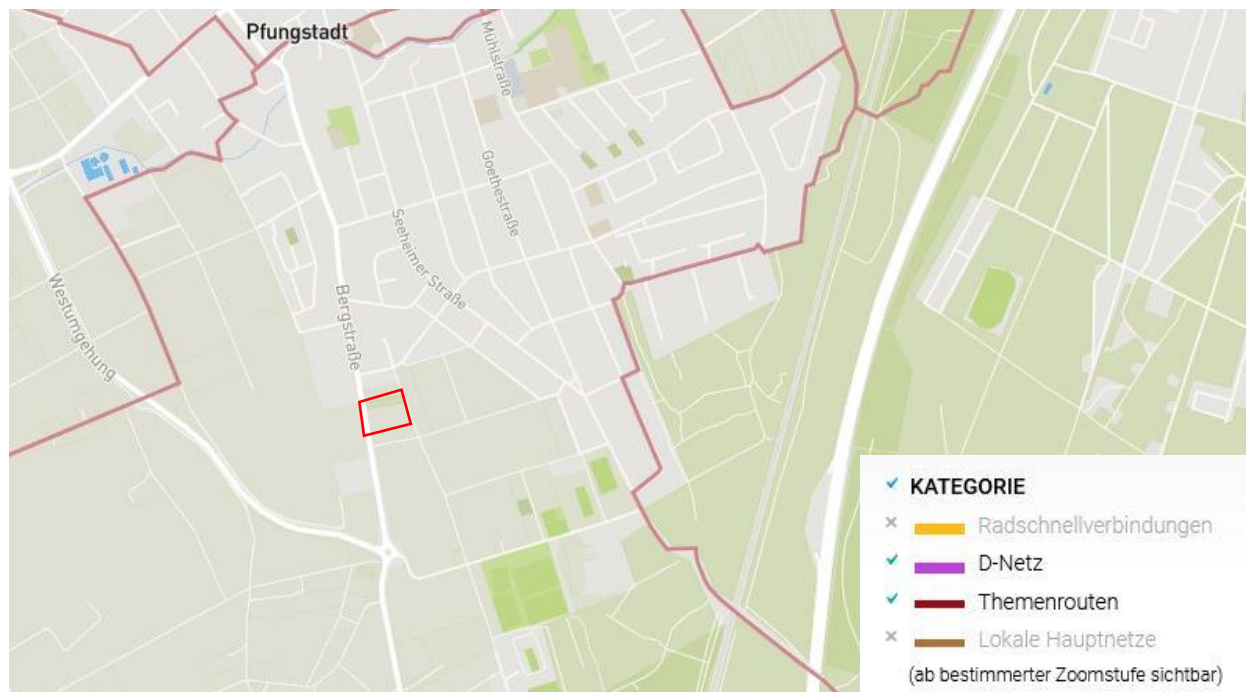
Im Bereich der *Bergstraße* (L3303) sowie der Straße *Am Hintergraben* ist ein Geh- und Fahrradweg (siehe Abb. 7) vorhanden.

**Abb. 26: ÖPNV-Karte, genordet ohne Maßstab**



Plangebiet

Quelle: [www.openstreetmap.de/karte/](http://www.openstreetmap.de/karte/)

**Abb. 27: Radwegenetz, genordet ohne Maßstab**

Plangebiet

Quelle: [www.radroutenplaner.hessen.de](http://www.radroutenplaner.hessen.de)

Der räumlich von der Bergstraße getrennte, einseitig geführte Zweirichtungsweg verläuft parallel zur Bergstraße. Von der Straße *Am Hintergraben* und dem angrenzenden Feldweg ist eine zweite Anbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant.

## 6 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 Umweltfachbeitrag setzen 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. Der **Umweltbericht** und **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 7 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 eine Schalltechnische Untersuchung<sup>14</sup> eingeholt. Hieraus gehen bauliche sowie technische Betriebsvoraussetzungen hervor, welche in Form von schalltechnischen Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Dieser fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

### Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

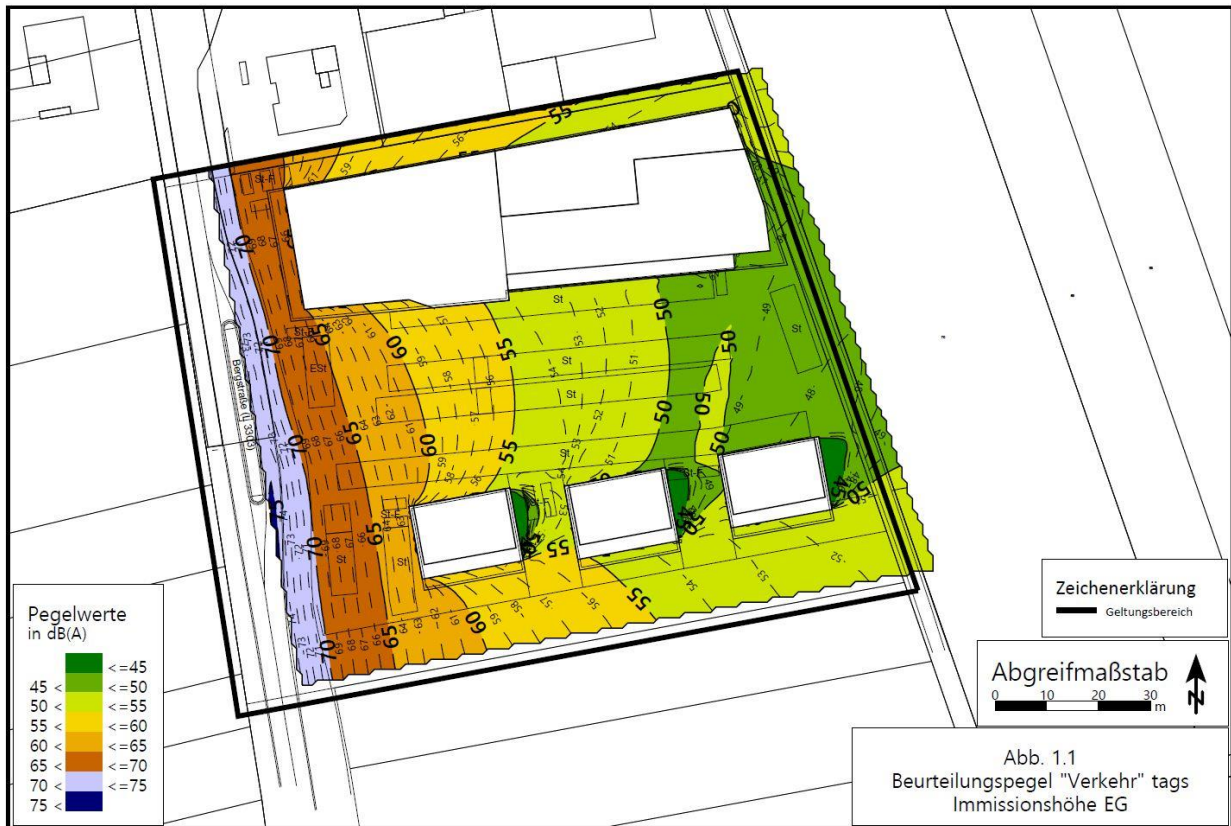
Gemäß den Abbildungen 28 ist im Tagzeitraum im Bereich der geplanten Wohnnutzung der Tag-Orientierungswert für urbane Wohngebiete (MU)<sup>15</sup> von 63 dB(A) überwiegend eingehalten. Lediglich an der Westfassade des westlichen Geschosswohnhauses wird der Tag-Orientierungswert um ca. 1 dB(A) überschritten. Diese geringe Orientierungswertüberschreitung ist weder wahrnehmbar noch messbar. Die an den übrigen Fassaden angeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone, Spielplatz) sind ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt.

---

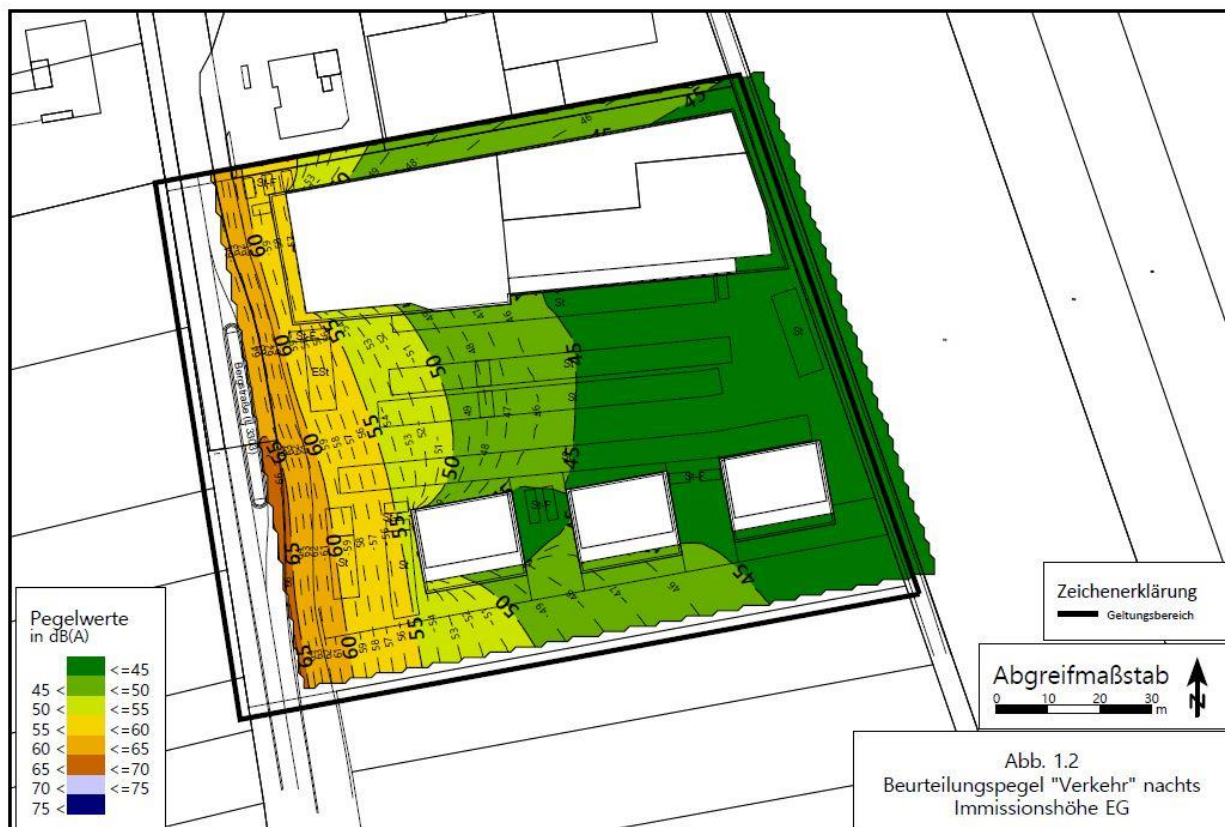
<sup>14</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH : „Schalltechnischen Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfungstadt Süd“; Darmstadt [01.03.2022]; Bericht Nr.: 22-306

<sup>15</sup> In der TALärm gibt es keine Richtwerte für Sondergebiete. Folglich hat man sich an den geplanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Büro- und Wohnnutzung) orientiert und sich für das in der TALärm enthaltene Urbane Gebiet als Orientierungswert entschieden.

Abb. 28: Beurteilungspegel „Verkehr“ tags<sup>14</sup>



Gemäß den Abbildungen 29 ist im Nachtzeitraum im Bereich der geplanten Wohnnutzung der Nacht-Orientierungswert für urbane Wohngebiete (MU) von 50 dB(A) überwiegend eingehalten. Lediglich an der Nord-, West- und Südfassade des westlichen Geschosswohnhauses wird der Nacht-Orientierungswert und bis zu ca. 5 dB(A) überschritten.

**Abb. 29: Beurteilungspegel „Verkehr“ nachts<sup>16</sup>**

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

Da im Plangebiet 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 westlichen Geschosswohnhaus verbleibenden Immissionskonfliktes realisierbar sind, kann im Rahmen der Abwägung an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden und aus dem vorliegenden Schallschutzgutachten hervorgehen.

Die Apartments 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 keinen maßgeblichen Immissionsort i. S. d. TA Lärm /7/ darstellen. Das Marktgebäude mit aufgesetztem Geschoss schirmt darüber hinaus wirksam die im Süden angeordnete Wohnbebauung vor möglichen Geräuscheinwirkungen

<sup>16</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH : „Schalltechnischen Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pfungstadt Süd“; Darmstadt [01.03.2022]; Bericht Nr.: 22-306

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.

Folgende mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des am westlichen Geschosswohnhaus verbleibenden nächtlichen Immissionskonfliktes, welche insbesondere durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm entstehen, werden im Rahmen des Gutachtens näher betrachtet und kommen folgendes Ergebnis. Grundsätzlich gilt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen passiven zu bevorzugen sind.

Folgende Maßnahmen an der Quelle (aktiv) werden näher untersucht:

- die Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit entlang der Bergstraße um 20 km/h kann zu einer Pegelminderung von 3 dB(A) führen,
- in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und Fahrzeug kann ein lärmindernder Straßenbelag zu einer Pegelminderung von bis zu 3,9 dB(A) führen
- oder die Errichtung einer U-förmige Lärmschutzwand ca. 61 m lang und ca. 12 m hoch („Vollschutz“)

Grundsätzlich Überlegungen, wie eine differenzierte Baugebietsausweisung in den Bereichen mit einer erhöhten Schallausbreitung wurden ebenfalls angedacht, allerdings aufgrund der geplanten widersprechenden Nutzungsart nicht weiter verfolgt. Eine weitere Möglichkeit zur Einhaltung der Orientierungswerte ist das Abrücken des westlichen Geschosswohnungsbaus von der relativ stark befahrenen Bergstraße. Mit der geplanten Gebäudestellung und Staffelung sowie der Anordnung der Wohnnutzung reagiert die Planung bereits auf die Verkehrslärmeinwirkungen entlang der Bergstraße.

Abschließend werden folgende Möglichkeiten zum passiven Schallschutz näher untersucht:

- bauliche Schallschutzmaßnahmen an Fassadenbereichen mit Orientierungswertüberschreitung,
- geschlossene Ausführung von Außenwohnbereichen,
- Grundrissorientierung,
- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder
- zusätzliche vorgehängte hinterlüftete Fassaden

### **Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet**

Unter Beachtung des vorliegenden Schallschutzgutachtens und der darin aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Mindestanforderungen sind beim Betrieb des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm /7/ 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 keinen maßgeblichen Immissionsort i. S. d. TA Lärm /7/ 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 des Schallschutzgutachtens 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 /5a, 5b/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen).

## Vorhabenbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen

Da durch das geplante Vorhaben die bestehenden Verkehrsgeräusche 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 /1/ 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. Lärmarme Einkaufswagen können auf konventionellem Pflaster eingesetzt werden.

Zur Vermeidung störender Klappergeräusche beim Überfahren sind Boden-Gitterroste im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt geeignet zu befestigen oder elastisch zu lagern.

Die Geräusche des Tiefgaragentors inkl. Antrieb dürfen gemäß Tab. 9 der DIN 4109-1:2018-01 /5a/ in baulich angrenzenden Wohnräumen einen Schalldruckpegel von  $L_{AF,max,n} = 30$  dB(A) nicht überschreiten. In Arbeitsräumen beträgt der maximal zulässige Schalldruckpegel  $L_{AF,max,n} = 35$  dB(A). Die Einhaltung der Grenzwerte ist durch den Hersteller zu gewährleisten.

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 beachten<sup>17</sup>.

Weitergehende Regelungen finden Eingang in den Durchführungsvertrag.

## 8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB

---

<sup>17</sup> [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist 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.

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz sind keine Verschärfungen des energetischen Anforderungsniveaus für Neubauten oder Sanierungen verbunden. Die Anrechenbarkeit von Biomasse und von erneuerbarem Strom in der energetischen Bilanzierung von Gebäuden wird erleichtert und deutlich verbessert. Zudem werden die im Klimapaket der Bundesregierung beschlossenen obligatorischen Energieberatungen und ein Verbot von Öl- und Kohleheizungen mit dem GEG umgesetzt.

Mit dem GEG ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung der Wohnungsbauten im Süden im KFW40 Standard zu errichten und für den überwiegend gewerblich genutzten im Norden soll das sehr innovative tegut Haustechnikkonzept umgesetzt werden, welches vollständig mit dem Einsatz fossiler Brennstoffe auskommt. Eine auf dem Dach installierte PV Anlage erzeugt einen wesentlichen Teil des verbrauchten 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.

In Kombination mit dem geplanten Energiekonzept, der extensiven Dachbegrünung sowie der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll ein modernes, nachhaltiges und ressourcenschonendes Quartier entstehen.

## 9 Baugrund und Boden<sup>18</sup>

Der Vorhabenstandort befindet sich östlich der Bergstraße und grenzt unmittelbar südlich an die Kernstadt von Pfungstadt an und umfasst die Flurstücke 91/1 – 94/1. Die vorliegende Baugrunduntersuchung erfolgte aufgrund von sechs Rammkernsondierungen bis 9,0 m, zwei Rammkernsondierungen bis 2,0 m und zwei schwere Rammsondierungen ebenfalls bis auf 2,0 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.

---

<sup>18</sup> bgm baugrundberatung: " Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht - Orientierende Voruntersuchungen -, Bergstraße, Pfungstadt - Neubau von Gewerbe- und Wohngebäuden -; Ober-Ramstadt [30.11.2011]

**Abb 30: Bodenmechanische und bodenphysikalische Kennwerte für Homogenbereiche im Lockergestein und weitere Kennwerte in Anlehnung an DIN 1055 T 2 und eigene Erfahrungswerte**

Homogenbereich	Schicht Nr. Bodenmaterial Lagerung bzw. Zustandsform	Kennwerte gemäß ATV DIN 18300										Kohäsion <sup>(2)</sup>	Reibungswinkel <sup>(3)</sup>	Steifemodul
		Boden- gruppe	Korngrößenverteilung <sup>(1)</sup>	Dichte	Wasser- gehalt	Plastizität	Konsistenz	undrännierte Kohäsion	Lagerungs- dichte	organi- scher An- teil				
		DIN 18196	DIN EN ISO 14688-2	DIN 18125	DIN 18121-1	DIN 18122-1	DIN 18122-1	DIN 4094-4 DIN 18137	DIN 4094-1 DIN 18126	DIN 18128				
				p	w	IP	Ic	cu	D	Corg	c' <sub>k</sub>			
		[%] <sup>(1)</sup>	[t/m <sup>3</sup> ]	[%]	[%]	[-]	[kN/m <sup>2</sup> ]	[-]	[%]	[kN/m <sup>2</sup> ]	[Grad]	[MN/m <sup>2</sup> ]		
O	1 Oberboden	OU	0	1,3 – 1,6	10 – 30	---	---	---	0,15 – 0,40	5 – 25	---	---	---	
B1	2 Flugsande <i>locker – mitteldicht</i> <i>mitteldicht</i> <i>dicht – sehr dicht</i>	SE	< 15	1,7 – 2,1	5 – 12 4 – 8 2 – 8	---	---	---	0,15 – 0,50 0,35 – 0,65 0,65 – 1,00	< 2	0	30 32,5 35	10 – 30 20 – 40 40 – 60	

(1) Massenanteil an Steinen / Blöcken / großen Blöcken

(2) charakteristischer Wert für die Kohäsion des dränierten Bodens

(3) charakteristischer Wert für den inneren Reibungswinkel des dränierten Bodens

Die Rammsondierungen (DPH 1 und DPH 2) zeigen im oberen Meter eine lockere bis mitteldichte Lagerung (Schlagzahlen n10 pro 0,10 m Eindringtiefe von 2 – 8). Bis in etwa 4,50 – 5,00 m u. GOK sind die Flugsande mitteldicht (n10 = 9 – 14) und unterhalb dicht bis sehr dicht (n10 > 14) gelagert.

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.

**Abb.: 31: Ergebnisse der Versickerungsversuche**

Versuchs- nummer	Versuchstiefe [m u. GOK]	Schicht / Homogenbereich	Durchlässigkeits- beiwert k <sub>f</sub> [m/s]
VV 1 bei RKS 2	1,80	Flugsand / Homogenbereich B1	1,1 x 10 <sup>-4</sup>
VV 2 bei RKS 5	1,50	Flugsand / Homogenbereich B1	6,5 x 10 <sup>-5</sup>
VV 3 bei RKS 8	1,00	Flugsand / Homogenbereich B1	9,6 x 10 <sup>-5</sup>

Die am Projektstandort anstehenden Flugsande des Homogenbereich B1 weisen gemäß der durchgeführten Versickerungsversuche VV1 – VV 3 Durchlässigkeitsbeiwerte von k<sub>f</sub> = 6,5 x 10<sup>-5</sup> bis 1,1 x 10<sup>-4</sup> m/s auf. Gemäß DIN 18130 sind die Böden als durchlässig zu bezeichnen und gemäß den einschlägigen Vorschriften (ATV-DVWKArbeitsblatt 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.

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. Das Wohngebäude mit Tiefgarage wird aufgrund der Unterkellerung bei einer Lastabtragung über eine Bodenplatte oder Streifenfundamenten voraussichtlich in den mitteldicht gelagerten Flugsanden gründen.

Die Sande sind auf Sohlentiefe 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.

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.

## **10 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)*.

### **10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

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

### **10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser soll durch den Ausbau und Anschluss an die bestehenden Netze sowie einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes erfolgen.

#### **10.2.1 Bedarfsermittlung**

Die Bedarfsermittlung wird im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt und liegt zum Entwurf vor.

#### **10.2.2 Deckungsnachweis**

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

### 10.2.3 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.

### 10.2.4 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 Sondergebiets das Grundwasser beeinträchtigt.

### 10.2.5 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.

### 10.2.6 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 Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen (textliche Festsetzung Ziffer A 5.2).

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

### 10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung möglich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geplant, dass das anfallende Niederschlagswasser möglichst vollständig im Geltungsbereich versickert werden soll. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens geprüft und ergänzt.

### **10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

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

Während der Außenarbeiten für das vorliegende Boden- und Versickerungsgutachten wurde am 10.11.2021 in den Rammkernsondierungen kein Grundwasser angetroffen.

Der Bemessungswasserstand stellt den Grundwasserstand dar, der sich z. B. witterungsbedingt oder durch wasserwirtschaftliche Einflussfaktoren im Baugrund einstellen kann. Dieser ist maßgebend für die Abdichtung von erdberührten Bauteilen. Für die sichere Festlegung eines Bemessungswasserstandes sind Messdaten aus langjährigen Grundwasserbeobachtungen erforderlich. Nach dem Grundwassermessstellenverzeichnis des Landes Hessen gibt es in der Nähe Projektstandortes keine Messstelle aus der Aussagen zur Tiefenlage und zu Schwankungen des Grundwasserspiegels gewonnen werden können. Gemäß den Kartenwerken des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie gehen verschiedenen Grundwasserstände für die Untersuchungsfläche hervor, sodass für das Planungstand der minimale Grundwasserstand bei 91,20 m ü. NN (1988) und der maximale 95,50 (1957)<sup>19</sup> liegt.

Vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Daten ist der Bemessungswasserstand (HHW) bei ca. 95,80 m NN (95,50 m NN + rd. 0,30 m Sicherheitszuschlag) anzusetzen. .

### **10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

### **10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände**

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

### **10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Unterkellerung der Mehrfamilienhäuser und Anlage einer gemeinsamen Tiefgarage) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

### **10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser**

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen, Einbringen von Kellern und Tiefgarage beschränken, welche deutlich oberhalb der Grundwasserspiegels liegen, wird davon aus-

---

<sup>19</sup>:" Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht - Orientierende Voruntersuchungen-, Bergstraße, Pfungstadt - Neubau von Gewerbe- und Wohngebäuden-; bgm Baugrundberatung; Ober-Ramstadt [30.11.2011]

gegangen, 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.

### **10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### **10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

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

#### **10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

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

#### **10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

### **10.4 Abwasserbeseitigung**

#### **10.4.1 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 parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

#### **10.4.2 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.

#### **10.4.2.1 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.

#### **10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, Regenwasser durch extensive Begrünung auf den Dachflächen zurückzuhalten, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Pkw-Stellplätzen, und sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht dagegen sprechen und darüber hinaus das anfallende Niederschlagswasser auf Terrassen in die angrenzende belebte Bodenzone versickern zu lassen.

#### **10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers**

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann 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.

#### **10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem**

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

#### **10.4.2.5 Kosten und Zeitplan**

Ziel der Stadt Pfungstadt und des Vorhabenträgers für den Beginn der Erschließungsmaßnahme ist im Sommer/ Herbst 2023 zu Beginnen. Zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt können noch keine Kosten benannt werden. Der Verkäufer der Grundstücke ist verpflichtet die Erschließungskosten zu tragen.

### **10.5 Abflussregelung**

#### **10.5.1 Abflussregelung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kanäle der Stadtwerke Pfungstadt.

#### **10.5.2 Vorflutverhältnisse**

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen.

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

#### **10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz**

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

#### **10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

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

#### **10.5.5 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).

### **11 Altablagerungen und Altlasten**

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



## 12 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).

## 13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist weder erforderlich noch geplant.

## 14 Kosten

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

## 15 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

## 16 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), 16.06.2022
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 29.11.2021
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; 01.03.2022]
5. „Ansiedelung Einzelhandel mit integriertem Wohnen, Verkehrsuntersuchung“, Freudl Verkehrsplanung, 25.02.2022

- 6. "Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht - Orientierende Voruntersuchungen-, Bergstraße, Pfungstadt -Neubau von Gewerbe- und Wohngebäuden-„; bgm Baugrundberatung, 30.11.2021
- 7. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Feldmann Architekten, 06/ 2022

## 17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 19.04.2021, Bekanntmachung: : \_\_.\_\_.\_\_\_\_,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (einschließlich), Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (einschließlich), Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

aufgestellt:

aufgestellt: