

**STADT HEPPENHEIM  
STADTTEIL KIRSCHHAUSEN**

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
„LEBENSMITTELMARKT ÖSTLICH WALD-  
STRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

**AUGUST 2023**

## INHALT

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>                               | <b>7</b>  |
| <b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>         | <b>8</b>  |
| <b>3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</b>  | <b>8</b>  |
| <b>4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>        | <b>9</b>  |
| 4.1 Landesentwicklungsplan Hessen  | 9         |
| 4.2 Regionalplan Südhessen 2010  | 11        |
| 4.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar                                  | 13        |
| 4.4 Antrag auf Zielabweichung  | 14        |
| 4.5 Flächennutzungsplan  | 15        |
| 4.6 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet                                   | 16        |
| <b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>             | <b>17</b> |
| <b>6. Artenschutz</b>  | <b>18</b> |
| <b>7. Immissionsschutz</b>   | <b>19</b> |
| <b>8. Planung</b>  | <b>21</b> |
| 8.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers                                   | 21        |
| 8.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan                        | 25        |
| 8.2.1 Art der baulichen Nutzung  | 25        |
| 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung  | 26        |
| 8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise                               | 27        |
| 8.2.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind        | 27        |
| 8.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen | 27        |
| 8.2.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen                       | 28        |
| 8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                                      | 28        |
| 8.3.1 Dachgestaltung   | 28        |
| 8.3.2 Werbeanlagen   | 28        |
| 8.4 Verkehrserschließung   | 29        |
| 8.5 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr                               | 29        |
| 8.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft                           | 30        |
| 8.6.1 Flächenbilanz  | 30        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 8.6.2      | Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft | 31        |
| 8.6.3      | Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen   | 34        |
| 8.6.4      | Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft  | 35        |
| 8.6.5      | Externe Ausgleichfläche  | 36        |
| 8.7        | Immissionsschutz   | 36        |
| 8.8        | Ver- und Entsorgung  | 37        |
| 8.9        | Klimaschutz und Klimaanpassung   | 38        |
| <b>9.</b>  | <b>Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrsnetz</b>   | <b>39</b> |
| <b>10.</b> | <b>Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel</b>   | <b>42</b> |
| 10.1       | Räumlicher Einzugsbereich  | 42        |
| 10.2       | Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet  | 43        |
| 10.3       | Umsatzprognose   | 44        |
| 10.4       | Umsatzherkunft   | 46        |
| 10.5       | Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen   | 46        |
| 10.6       | Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung                           | 47        |
| 10.6.1     | Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet                                       | 47        |
| 10.6.2     | Auswirkungen auf die Kernstadt Heppenheims   | 48        |
| 10.6.3     | Auswirkungen in den Nachbargemeinden   | 51        |
| 10.7       | Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung                           | 51        |
| <b>11.</b> | <b>Bodenordnung</b>  | <b>55</b> |
| <b>12.</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>56</b> |
| 12.1       | Beschreibung der Planung   | 56        |
| 12.1.1     | Anlass und Aufgabenstellung  | 56        |
| 12.1.2     | Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes   | 56        |
| 12.1.3     | Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes  | 57        |
| 12.1.4     | Flächenbedarf der Planung  | 57        |
| 12.2       | Übergeordnete Vorgaben   | 58        |
| 12.2.1     | Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes  | 58        |
| 12.2.2     | Fachrechtliche Unterschützstellungen   | 60        |

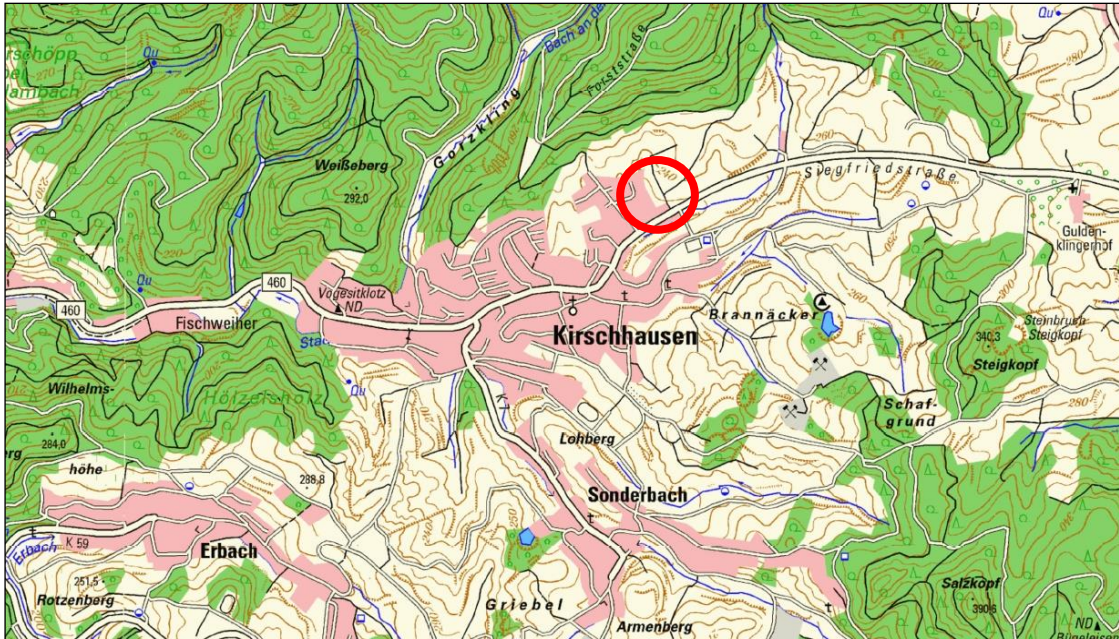
|         |   |    |
|---------|---|----|
| 12.2.3  | Landschaftsplan   | 61 |
| 12.3    | Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens   | 62 |
| 12.3.1  | Beschreibung des Untersuchungsrahmens   | 62 |
| 12.3.2  | Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens   | 62 |
| 12.4    | Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes  | 63 |
| 12.4.1  | Naturräumliche Gliederung   | 63 |
| 12.4.2  | Schutzgut Boden   | 63 |
| 12.4.3  | Schutzgut Fläche  | 64 |
| 12.4.4  | Schutzgut Luft/Klima  | 64 |
| 12.4.5  | Schutzgut Wasser  | 65 |
| 12.4.6  | Schutzgut Arten- und Biotoppotential  | 65 |
| 12.4.7  | Schutzgut Landschaftsbild   | 71 |
| 12.4.8  | Schutzgut Mensch und Erholung   | 72 |
| 12.4.9  | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter  | 73 |
| 12.4.10 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern  | 73 |
| 12.5    | Alternativenprüfung   | 75 |
| 12.5.1  | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurch-führung der Planung   | 75 |
| 12.5.2  | Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen<br>Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im<br>Hinblick auf die Umwelt-auswirkungen | 76 |
| 12.6    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der<br>nachteiligen Umweltauswirkungen  | 78 |
| 12.6.1  | Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich<br>von Eingriffen in Natur und Landschaft  | 78 |
| 12.6.2  | Maßnahmen zum Artenschutz   | 80 |
| 12.6.3  | Maßnahmen zum Immissionsschutz  | 82 |
| 12.7    | Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung<br>des Planungsvorhabens  | 82 |
| 12.7.1  | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden  | 82 |
| 12.7.2  | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser   | 83 |
| 12.7.3  | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft   | 83 |
| 12.7.4  | Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna   | 85 |
| 12.7.5  | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild  | 85 |
| 12.7.6  | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter  | 85 |

|                     |  |           |
|---------------------|--|-----------|
| 12.7.7              | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche  | 85        |
| 12.7.8              | Auswirkungen auf den Menschen  | 85        |
| 12.8                | Zusätzliche Angaben  | 86        |
| 12.8.1              | Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung  | 86        |
| 12.8.2              | Technischer Umweltschutz (Abwasser)  | 86        |
| 12.8.3              | Energie  | 86        |
| 12.8.4              | Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels  | 86        |
| 12.8.5              | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt  | 87        |
| 12.8.6              | Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete  | 87        |
| 12.8.7              | Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse  | 87        |
| 12.8.8              | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren   | 88        |
| 12.8.9              | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen  | 88        |
| 12.9                | Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen   | 89        |
| 12.10               | Allgemein verständliche Zusammenfassung  | 89        |
| <b>13.</b>          | <b>Zusammenfassende Erklärung</b>  | <b>91</b> |
| 13.1                | Zielsetzung der Planung  | 91        |
| 13.2                | Berücksichtigung der Umweltbelange   | 91        |
| 13.3                | Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  | 91        |
| 13.4                | Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 92        |
| <br><b>Anlagen:</b> |  |           |
| Anlage 1:           | Biotoptypenplan  |           |
| Anlage 2:           | Maßnahmenplan  |           |
| Anlage 3:           | Ausgleichsbilanzierung   |           |
| Anlage 4:           | Kompensationsbedarf Schutzgut Boden  |           |
| Anlage 5:           | „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 04.09.2019 |           |

- Anlage 6: „Gutachten über geotechnische Untersuchungen, BV: Neubau eines Verbrauchermarktes Siegfriedstraße, 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Terra Umwelt Consult, Neuss, 31.08.2021
- Anlage 7: Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022
- Anlage 8: „Klimaökologische Stellungnahme zu kumulativen Wirkungen im B-Plan Nr. 9 und Nr. 10 in Heppenheim-Kirschhausen“, erstellt durch BCE BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2023
- Anlage 9: „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Büro für Umweltplanung, Rimbach, November 2021
- Anlage 10: Schalltechnisches Gutachten „Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringhausen, 27.09.2022
- Anlage 11: Verkehrsgutachten „Bebauungsplan Nr. 9 "Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße" in Heppenheim - Verkehrsuntersuchung - im Auftrag der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG“, Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, 15. November 2022

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 8.100 m<sup>2</sup> befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen.



Lage im Raum

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden:  
durch die südliche Grenze des Flurstücks 104/2
- im Osten:  
durch die westliche Grenze des Flurstücks 116/10
- im Süden:  
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 116/105
- im Westen:  
durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 89/28, 89/33, 89/26, 89/31, 89/32, 89/50, 89/48, 89/49 sowie 89/43

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 89/47 und 104/1 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## **2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele**

Die Firma Norma möchte als Vorhabenträger in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zuzüglich einer Bäckereifiliale mit 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Norma betrieb bereits in der Vergangenheit langjährig eine Filiale in der Stadt Heppenheim am Standort Tiergartenstraße. Da dieser Markt jedoch nur rund 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) umfasste und an seinem Standort nicht vergrößert und an die aktuellen Konzernvorgaben angepasst werden konnte, wurde er von Norma im Jahr 2017 geschlossen. Der neue Markt in Kirschhausen soll aber nicht als Ersatz für die Tiergarten-Filiale dienen und somit das gesamte Stadtgebiet ansprechen, sondern vornehmlich Nahversorger für Kirschhausen und die umliegenden kleineren Stadtteile sein.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da in Kirschhausen keine ausreichende örtliche Nahversorgung mehr gegeben ist. Aus Sicht der Stadt Heppenheim ist die Ansiedlung des Marktes für die örtliche Nahversorgung im zentralen und westlichen Stadtbereich von wesentlicher Bedeutung. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt kann somit wieder eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung in Kirschhausen und den umliegenden Gemeinden gewährleistet werden.

Planungsrechtlich befinden sich die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 legt das Vorhabengrundstück als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung des Markts werden daher eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Antrag auf Abweichung von den Darstellungen und dem Ziel der Regionalplanung wurde gestellt und positiv beschieden. Verfahrensrechtlich muss ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht erfolgen.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Heppenheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim.

## **3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. 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.

Die Stadt Heppenheim sieht es als ihre Aufgabe an, zur Erfüllung ihres Versorgungsauftrages, die Versorgungslücke, die durch das Fehlen eines Lebensmittelmarktes in den Stadtteilen Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg existiert, zu schließen.

Im Rahmen der Planung wurde ein Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Kirschhausen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) erstellt. Im Zuge des Gutachtens wurden auch mögliche Standortalternativen geprüft. Aufgrund ungeeigneter Beschaffenheiten der Grundstücke, Störpotenziale für Anrainer oder Zufahrten durch Wohngebiete stellen die beiden geprüften Standorte keine Alternative dar. Des Weiteren fällt auch der Kerweplatz in Kirschhausen weg, da auf Wunsch des Ortsteils dort ein multifunktionaler Platz für Festivitäten bestehen bleiben soll und dieses Grundstück nicht ausreichend groß für eine zusätzliche Lebensmittelmarktnutzung ist.

Der Vorhabenstandort an der örtlichen Hauptverkehrsachse, der Siegfriedstraße, ist also der Einzige in Kirschhausen, der den Anforderungen eines modernen Nahversorgers entspricht.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann daher im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung nach Ansicht der Stadt Heppenheim nicht verzichtet werden.

## **4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan Hessen**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2020 (4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000) führt in seinem Kapitel VI "Großflächiger Einzelhandel" die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf.

Die raumordnerische Steuerung von Standorten für großflächige Einzelhandelsvorhaben dient der Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse und der Konkretisierung von Grundsätzen der Raumordnung, die in § 2 Abs. 2 ROG gesetzlich verankert sind. Durch veränderte Rahmenbedingungen im Einzelhandel, wie größere Betriebseinheiten, einen hohen Filialisierungsgrad und die Auswirkungen des Onlinehandels auf den stationären Handel werden die Gewährleistung einer flächendeckenden, wohnungsnahen Versorgung und der Erhalt funktionstüchtiger Zentren zunehmend erschwert. Mit den nachfolgend formulierten Festlegungen sollen die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Sicherung integrierter Versorgungslagen gewährleistet werden. Die Vermeidung von Fehlentwicklungen mit den Mitteln des Raumordnungsrechts stellt insofern einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses dar. Die landesplanerische

Steuerung von Standorten, Größe und Sortimenten großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind ein geeignetes und verhältnismäßiges Instrument zur Umsetzung des gesetzlichen Auftrags. Die nachfolgenden Festlegungen zum großflächigen Einzelhandel stehen insofern im Einklang mit europarechtlichen Vorgaben, insbesondere der EG-Dienstleistungsrichtlinie.

In die Regionalpläne sind zur Steuerung von Standorten des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO Ziele und Grundsätze aufzunehmen, für die die nachfolgend aufgeführten Festlegungen maßgeblich sind (Mindestanforderungen):

**Zentralitätsgebot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“

**Kongruenzgebot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.“

**Integrationsgebot:**

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte, Möbel- und Einrichtungshäuser sowie Küchen- und Bad-/Sanitär-fachmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.“

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup>, zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.“

### **Beeinträchtigerungsverbot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen. Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung zulässig. Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.

### **Regionale Einzelhandelskonzepte:**

Zur Umsetzung und räumlichen Konkretisierung der vorstehenden Festlegungen können von der Regionalplanung im Benehmen mit den Städten und Gemeinden Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) erstellt werden. Diese sollen die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels räumlich steuern, die Innenstädte und Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte sichern, entwickeln und stärken, sowie zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Die REHK sollen planerische Festlegungen treffen und Aussagen zu den relevanten Sortimenten beinhalten. Dabei soll auch eine Auseinandersetzung mit den Entwicklungen und Auswirkungen des Online-Handels erfolgen.

Mit Schreiben vom 10.07.2020 wurde Seitens der Stadt Heppenheim eine Abweichung vom Zentralitätsgebot sowie vom siedlungsstrukturellen Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 beantragt. Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – am 04.09.2021 ist der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 jedoch außer Kraft getreten. Die Ausweisung eines Sondergebiets im Bereich „Nahversorgung Kirschhausen“ kann damit nicht mehr gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 verstoßen.

Auch ein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – wurde von Seiten Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen mit Schreiben vom Oktober 2021 verneint.

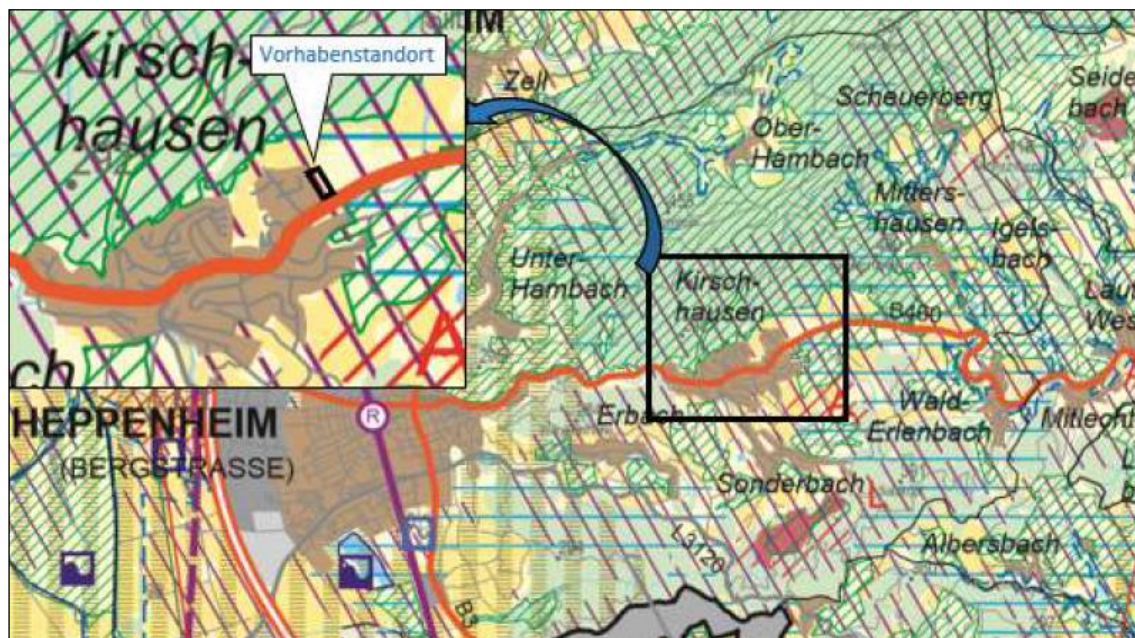
## **4.2 Regionalplan Südhessen 2010**

### Stadtbezogene Vorgaben

Gemäß der zentralörtlichen Hierarchie der Landesplanung ist Heppenheim im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingeordnet. Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Auch sind Mittelzentren im Regionalplan Südhessen Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

### Flächenbezogene Vorgaben

Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 stellt das Vorhabengrundstück als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ist gemäß dem Regionalplan Südhessen 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.

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen.

Damit bestehen für die Planung auf der Fläche entgegenstehende regionalplanerische Festlegungen.

### Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 sind folgende Einzelhandelsbezogene Vorgaben verankert:

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist gemäß den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Stadt Heppenheim ist im Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 als Mittelzentrum eingestuft, in dem großflächige Einzelhandelsvorhaben demnach grundsätzlich zulässig sind. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

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.

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

Weiterhin ist im Regionalplan Südhessen geregelt, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den – u.a. auch für Heppenheim gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung anzusiedeln sind.

Die regionalplanerische Vorgabe des Regionalplans Südhessen 2010 / RegFNP belegt einen Zielkonflikt mit dem Integrationsgebot, da sich der Standort nur in einer städtebaulich und siedlungsstrukturell teilintegrierten Lage befindet.

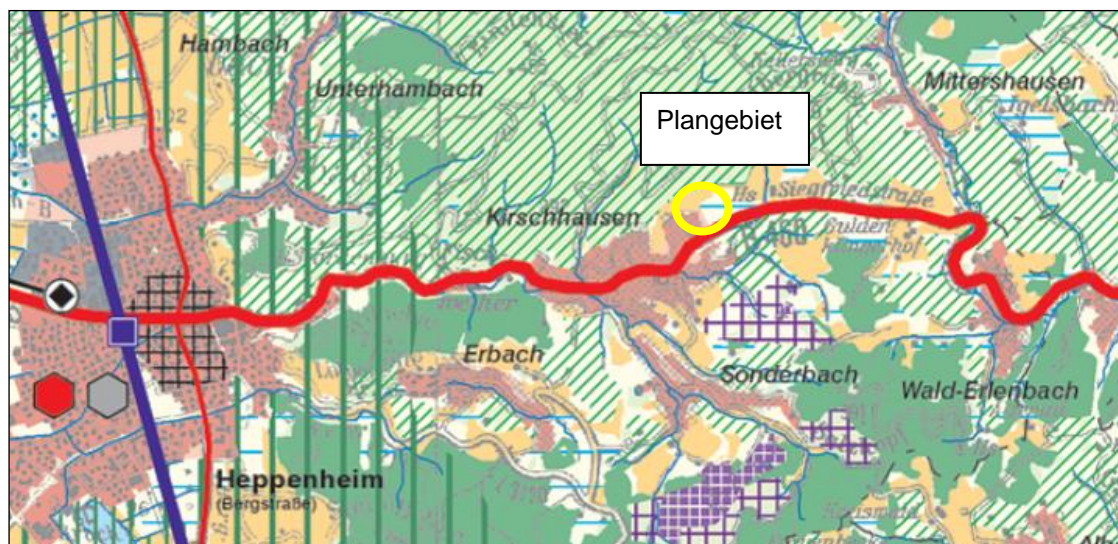
In den Vorranggebieten für Landwirtschaft widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben dem Ziel der Raumordnung.

### **4.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Neben dem Regionalplan Südhessen besteht auch der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, der durch den Verband Region Rhein-Neckar aufgestellt

wird. Für das Gebiet des Landkreises Bergstraße ist der betreffende Planinhalt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar jedoch nicht verbindlich, sondern gilt als Entwurf, der vom hessischen Regionalplanungsträger im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen ist.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

#### 4.4 Antrag auf Zielabweichung

Aufgrund der der Planung entgegenstehenden Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der nicht integrierten Lage sowie der Lage innerhalb eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft, wurde von Seiten der Stadt Heppenheim am 10.07.2020 neben der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen gemäß § 4 Abs. 9 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) (siehe Kapitel 4.1) auch eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 gemäß § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebietes beantragt.

Mit Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.07.2023, durch das ein vorheriges Schreiben vom 07.07.2021 geändert bzw. ersetzt wurde, wurde der Stadt Heppenheim der Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 05. März 2021 mit folgenden Inhalten zur Kenntnis gegeben:

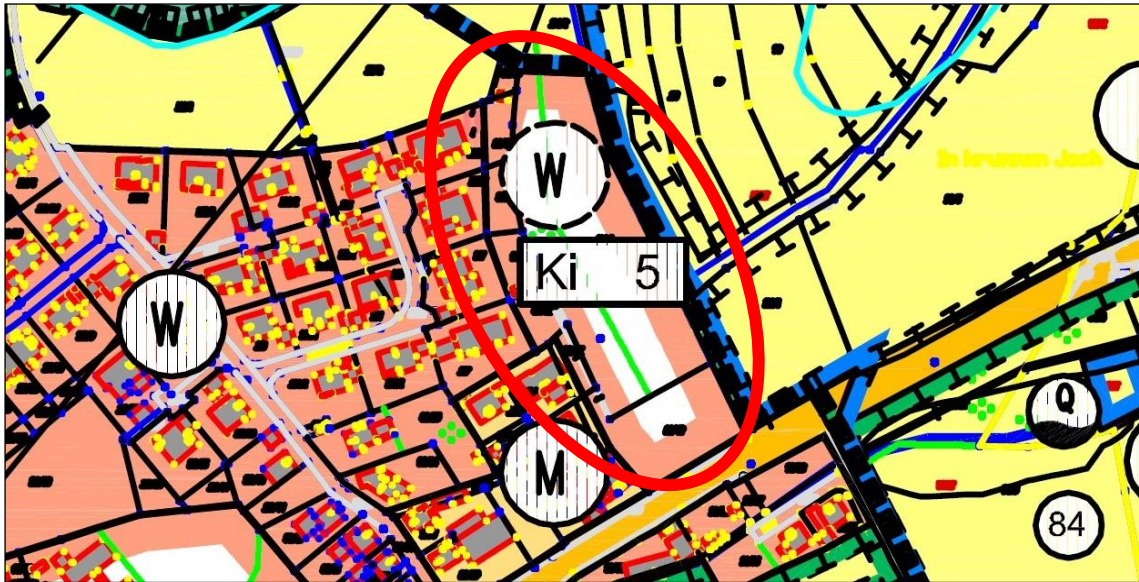
- I. Für den Planbereich wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Abweichungsantrages vom 10. Juli 2020 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage beigefügten Kartenskizze zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung mit einer

Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup> zuzüglich vermietetem Backshop mit ca. 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Snack-Café auf ca. 90 m<sup>2</sup> (ca. 25 Sitzplätze) zugelassen.

- II. Die Zulassung der Abweichung ist mit folgenden Auflagen sowie einer Bedingung verbunden:
1. Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.
  2. Bei der Aufstellung/Änderung benachbarter Bebauungspläne sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.
  3. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelversorgung. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf max. 1.100 m<sup>2</sup> zuzüglich Backshop mit ca. 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im nachfolgenden Bebauungsplan festzusetzen.
  4. Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
  5. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Verpflichtung zur extensiven Begrünung der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes zu mindestens 80 % abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden kann.
  6. Die Zulassung der Abweichung wird ausschließlich und erst wirksam, wenn die erforderliche Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 bestandskräftig ist bzw. vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt ist, dass eine entsprechende Abweichung nicht (mehr) erforderlich ist.  
*Anmerkung: Letzteres wurde seitens des Ministeriums per Bescheid vom 19.10.2021 festgestellt.*

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006

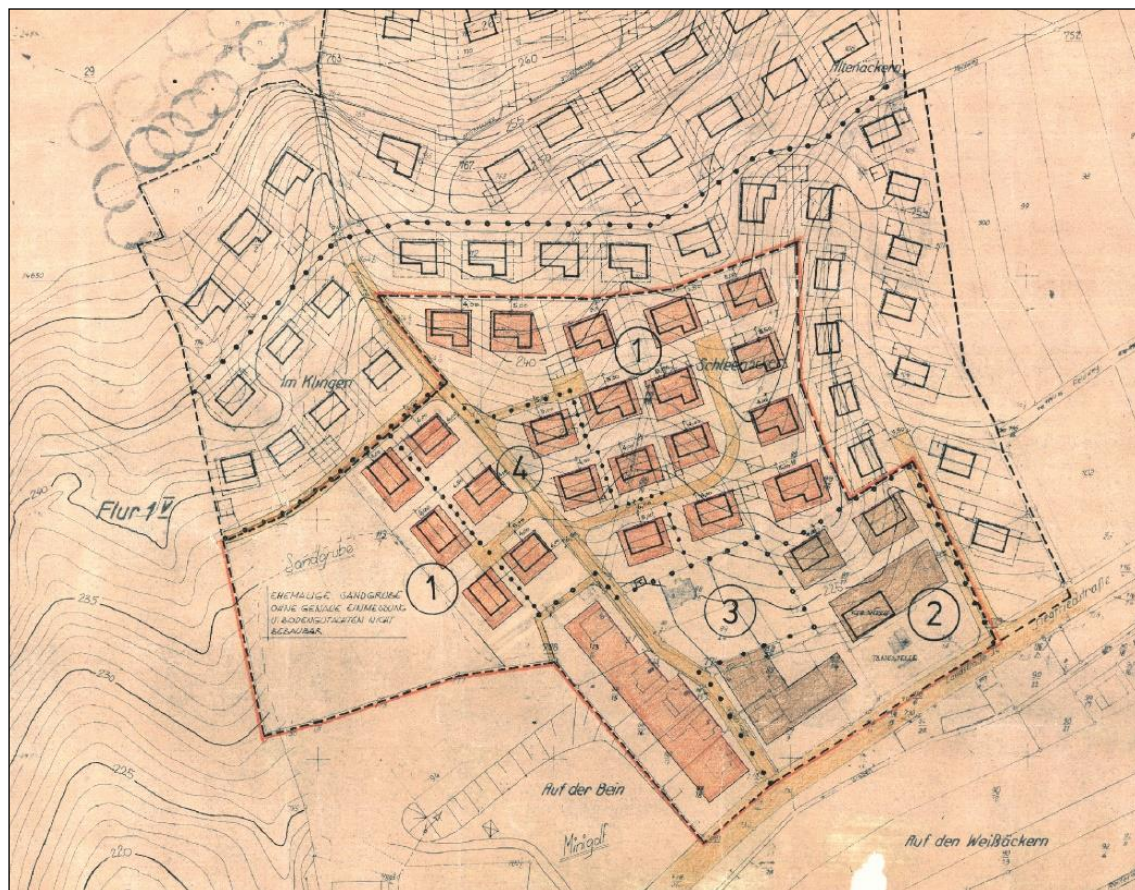
Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Sondergebietsnutzung kann somit nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### 4.6 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, d.h. außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Außenbereich sind Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig. Aufgrund dessen wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Westlich an das Plangebiet anschließend besteht der rechtskräftige Teilbebauungsplan für das Gebiet Waldstraße 1 aus dem Jahr 1971, welcher die angrenzende Bebauung als reines Wohngebiet festsetzt.





Teilbebauungsplan Waldstraße

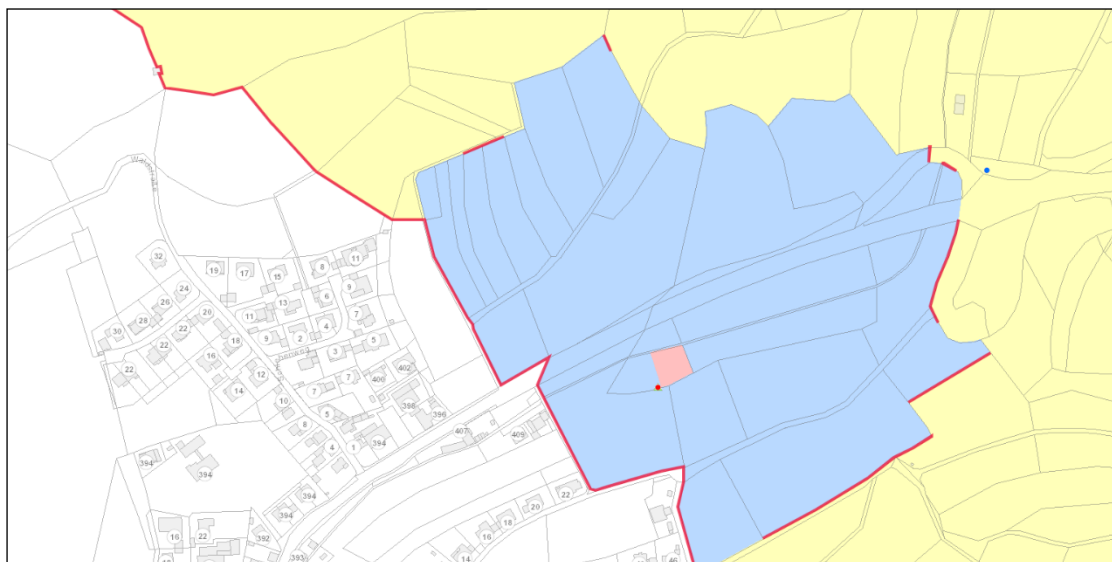
Dieser Bebauungsplan stellt – außerhalb des Geltungsbereiches – die seinerzeit geplante Wohnbebauung am östlichen Ortsrand dar. Diese Bebauung wurde jedoch bislang nicht realisiert und ist auch künftig nicht vorgesehen.

## 5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutz-, wasser- oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Schutzzone 2 des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Quellen und Brunnen Kirschhausen Heppenheim“ an.

Nach der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Heppenheim (Bergstraße)/Stadtteil Kirschhausen, Landkreis Bergstraße, vom 11. November 1982 soll die Schutzzone 2 den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zu den Fassungsanlagen besonders gefährdet sind.



Ausschnitt Trinkwasserschutzgebiet. Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

## 6. Artenschutz

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut und zeigt sich überwiegend als extensive Grünfläche (Mähwiese) mit einzelnen Gehölzbeständen.

Aufgrund dessen ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet auch artenschutzrechtlich geschützten Tieren und Pflanzen Lebensraum bietet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der artenarmen Wiesenflächen kommen hauptsächlich die beschriebenen Gehölzflächen als Lebensraum beispielsweise für artenschutzrechtlich geschützte Vögel, Fledermausarten oder Eidechsen in Betracht.

Für das Plangebiet kann somit nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

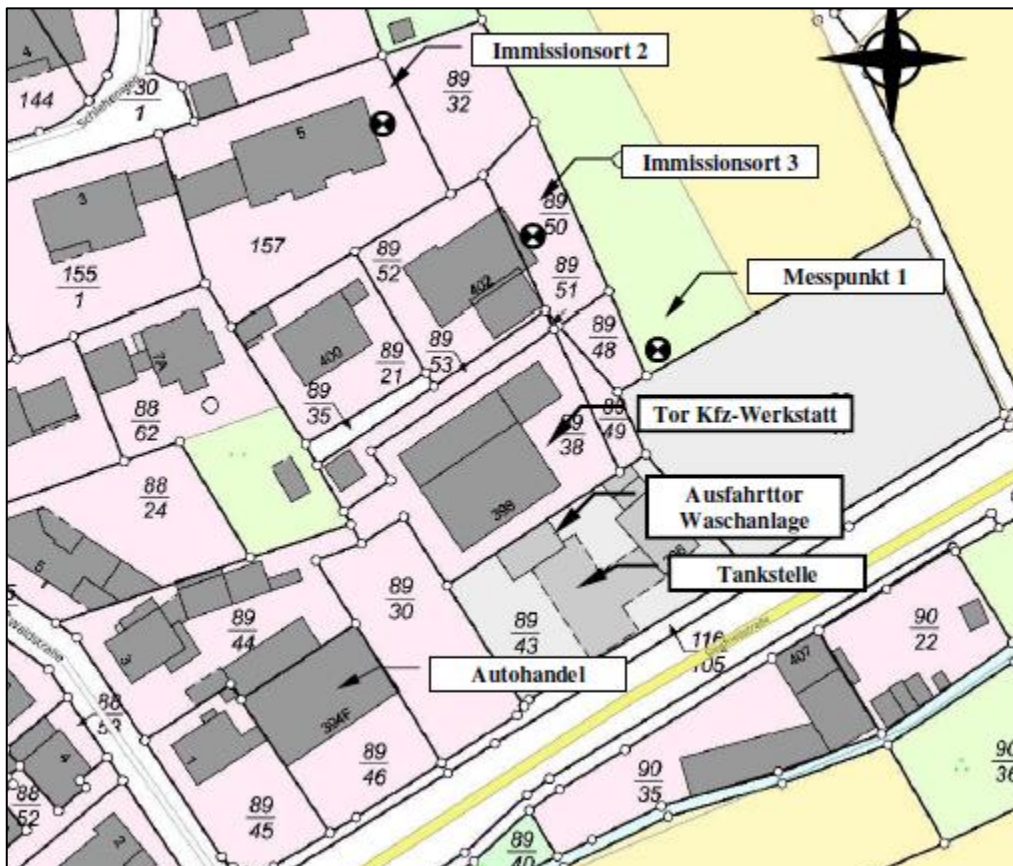
Da das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, wurde im Sommer 2021 durch das Büro für

Umweltplanung, Rimbach eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen sind in Kapitel 10.4.6 des Umweltberichts dargestellt.

## 7. Immissionsschutz

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Nachbarbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG geschützt wird. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“ ein schalltechnisches Gutachten (Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 27.09.2022). Dadurch soll nachgewiesen werden, dass durch den Betrieb des Marktes an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Maßgebliche Immissionsorte sind die Wohnbebauungen im Schlehenweg und der Siegfriedstraße. Eine Geräuschvorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Anlagen wurde während des Messtermins nicht festgestellt.



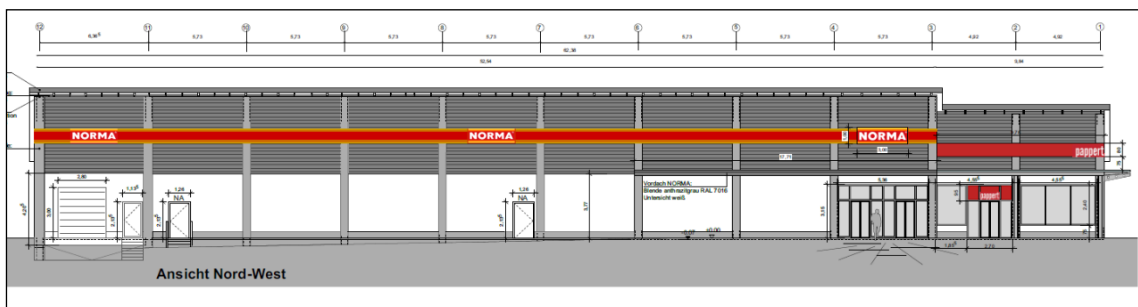
Plan mit Eintragung der Gewerbebetriebe und des Messpunktes. Aus: Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646 Heppenheim-Kirschhausen, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 27.09.2022, S. 22.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die berechneten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten einhalten. Die Bedingung der TA-Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tageszeit um maximal 30 dB(A) und zur Nachtzeit um maximal 20 dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten. Hierbei ist zu beachten, dass das Gutachten für Annahmen hinsichtlich der erwarteten Kundenzahlen und LKW-Ströme Maximalansätze zur Abschätzung heranzieht.

## 8. Planung

### 8.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

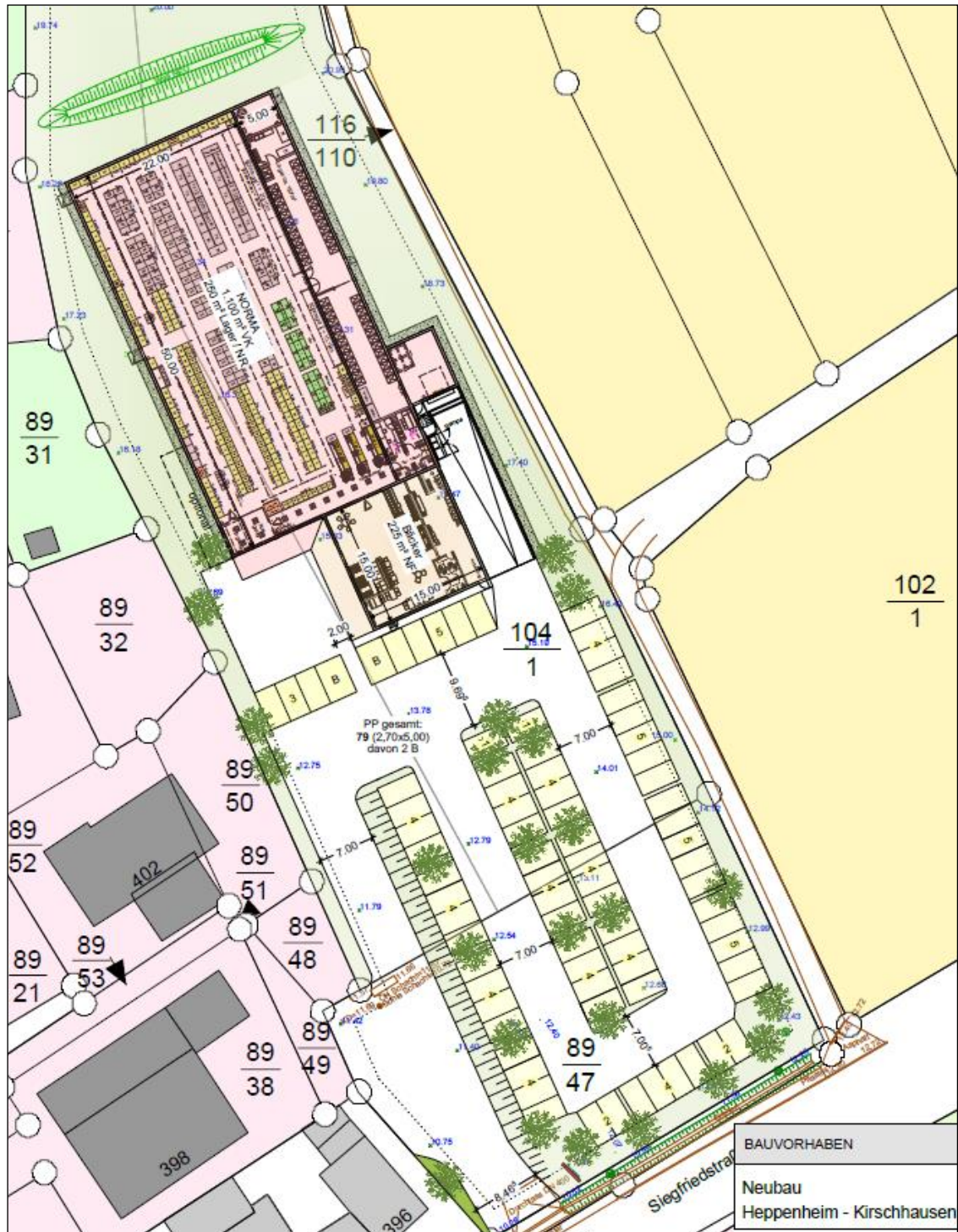
Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG möchte in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), zuzüglich eines vermieteten Backshops mit Café mit 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, neu errichten. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.



Ansichten eines vergleichbaren Marktes

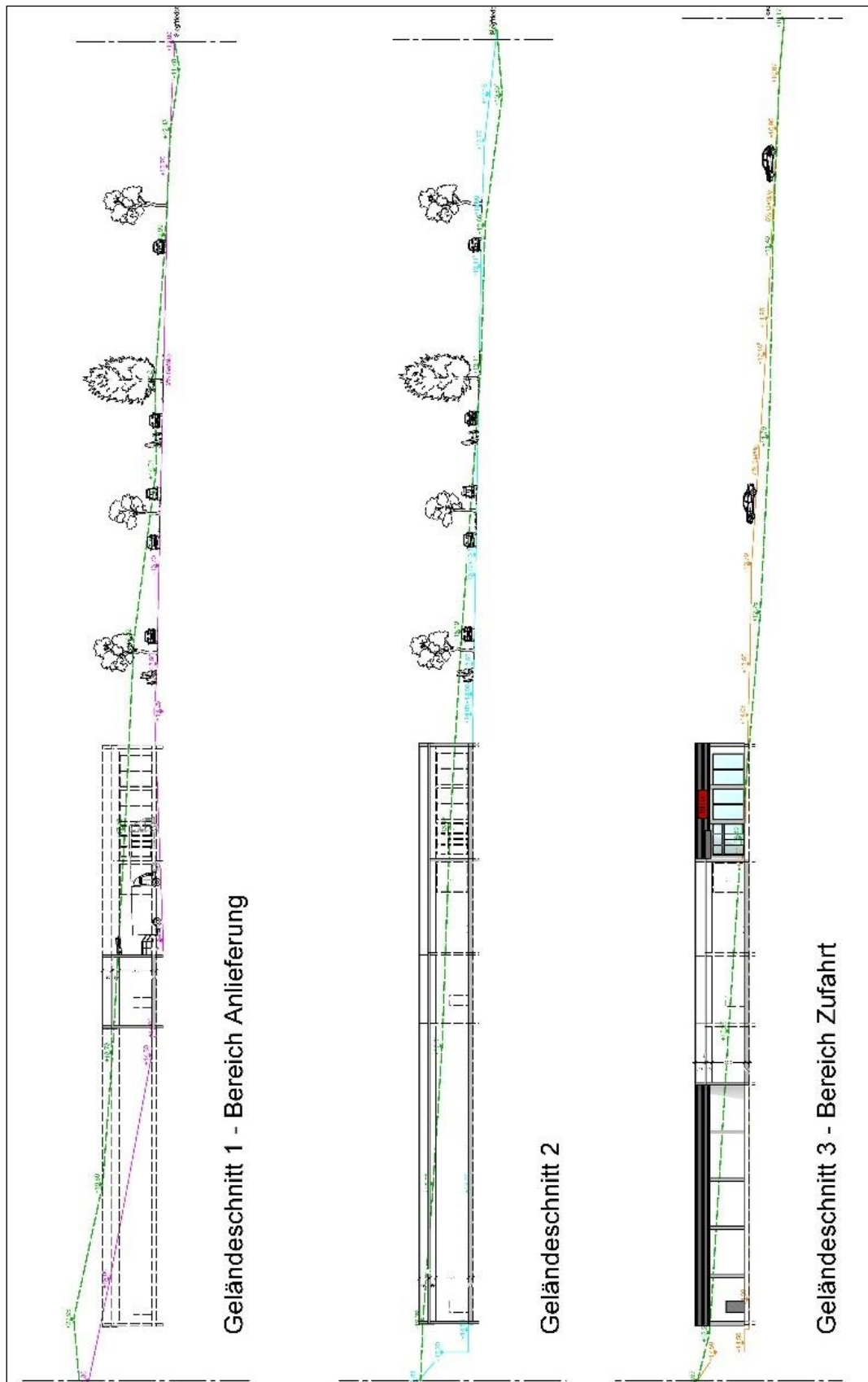
ohne Maßstab

Stadt Heppenheim - Begründung zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 9 „Lebensmittelmarkt  
östlich Waldstraße“  
Entwurfssfassung vom 22.08.2023



Lageplan des geplanten Neubaus, Februar 2022

ohne Maßstab



Geländeschnitte des geplanten Neubaus, Januar 2023

Stadt Heppenheim - Begründung zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 9 „Lebensmittelmarkt  
östlich Waldstraße“  
Entwurfassung vom 22.08.2023



| LEGENDE   |                        |
|---|------------------------|
|  | Geländeverlauf Bestand |
|  | Geländeschnitt 1       |
|  | Geländeschnitt 2       |
|  | Geländeschnitt 3       |

Lageplan zu den Geländeschnitten des geplanten Neubaus, Januar 2023



Die Anlieferzone des Marktes ist auf der Rückseite des Gebäudes geplant.

NORMA-Märkte sind sogenannte Harddiscounter mit ca. 1.200 – 1.400 Artikeln und einem hohen Anteil von Eigenmarken. Das Standardsortiment entfällt zu etwa 84-85% auf Nahrungs- und Genussmittel, bei circa 10-11% handelt es sich um andere nahversorgungsrelevante Sortimente, wie zum Beispiel Drogerieartikel. Somit entfallen lediglich 5% des Standardsortiments auf Waren wie etwa Tiernahrung und Textilien, welche nicht nahversorgungsrelevant sind.

Zum Standardsortiment kommen die wöchentlichen Nonfood-Aktionswaren, welche einen Anteil von etwa 4,5% der Artikel ausmachen, hinzu. Auch bei einer gemeinsamen Betrachtung von Standardsortiment und den wöchentlichen Nonfood-Aktionswaren entfallen noch immer mehr als 95% der Artikel auf nahversorgungsrelevante Waren.

## **8.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan**

### **8.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Nachdem die Planung des Vorhabenträgers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Heppenheim in Einklang steht, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Sondergebiet.

Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt.

Zugelassen wird Einzelhandel für Lebensmittel und Getränke sowie in Zu- und Unterordnung zu Lebensmitteln und Getränken für sonstige Grund- und Nahversorgungsgüter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel sowie Schnittblumen) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup>. Hiervon darf die Verkaufsfläche für alle sonstigen Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen (= Randsortimente), maximal 110 m<sup>2</sup> betragen.

Die Festsetzung einer Verkaufsfläche in dieser Größenordnung wird als erforderlich angesehen, da nur so gewährleistet werden kann, dass ein Lebensmittelmarkt mit vollumfänglichem Angebot in Kirschhausen realisiert werden kann. Die Festsetzung einer geringeren Verkaufsfläche, insbesondere einer Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, würde die Gefahr einer unzureichenden Attraktivität für die Kunden und damit eine mangelnde wirtschaftliche Tragfähigkeit befürchten lassen. Mit einer zu geringen Verkaufsfläche könnte nicht mehr gewährleistet werden, dass die Zielsetzung einer örtlichen Nahversorgung in Kirschhausen und den östlich angrenzenden Stadtteilen langfristig gesichert werden kann.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche) ist nicht erforderlich, da eine missbräuchliche Ausnutzung des Baurechts durch mehrere Märkte auf dem Grundstück, die jeweils für sich die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen in Anspruch nehmen könnten, durch eine entsprechende Begrenzung der

überbaubaren Grundstücksfläche verhindert wird.

Zugelassen wird zudem entsprechend den Anforderungen, die Kunden regelmäßig an zeitgemäße Nahversorgungsstandorte stellen, ergänzend auch Einzelhandel für den Verkauf von Backwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 90 m<sup>2</sup> sowie – in Zuordnung hierzu - auch ein Café mit 90 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Vorgaben des gegenüber dem Schreiben vom 07.07.2021 berichtigten Zielabweichungsbescheids vom 14.07.2023 (siehe Kapitel 4.4) werden damit umgesetzt und eingehalten.

Ebenso zulässig sind die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen. Zur Klarstellung wird geregelt, dass zu den zulässigen Nebenanlagen auch Sitzbereiche zum Verzehr von am Standort erworbenen Waren gehören.

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird geregelt, dass Werbeanlagen nur zulässig sind, wenn diese den zulässigen Nutzungen zugeordnet sind. Fremdwerbungen sind damit unzulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung der bereits bestehende Werbeanlage der KFZ- und Motorenteknik Siegfriedstraße 398 im Einfahrtbereich wird allerdings zusätzlich geregelt, dass ausnahmsweise innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auch Werbeanlagen der unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließenden Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse für städtebaulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

### **8.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Errichtung übergroßer Gebäude zu verhindern, wird als Maß der baulichen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ orientiert sich dabei an der konkreten Planung für das Gebäude, wobei noch ein ausreichender Spielraum für eine geringfügige Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume verbleibt. Um die zugehörigen Nebenanlagen und insbesondere die zugehörigen Stellplätze innerhalb des Plangebiets sicher unterbringen zu können, darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf bis zu 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist angesichts der konkret geplanten Nutzungen im Interesse einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden bei gleichzeitiger Sicherung einer umfassenden Nahversorgung für die angrenzenden Wohnbereiche erforderlich.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 12 m über der Höhe der Siegfriedstraße, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Mitte der Zufahrt, begrenzt. Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Durch die festgesetzte GRZ, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss wird in Verbindung mit der ergänzend getroffenen Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe die maximal mögliche Gebäudekubatur ausreichend eingegrenzt. Es ist damit sichergestellt, dass keine überdimensionierten Bauwerke entstehen können. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

### **8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen umgrenzt und aufgrund der derzeit noch nicht abschließend konkreten Vorhabenplanung großflächig ausgestaltet. Zu den Flächen zur Erhaltung oder zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Mindestabstand von 0,5 m ein. Zur Siegfriedstraße ist ein Abstand von 60 m einzuhalten.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der senkrecht zur Erschließungsstraße zu messenden zulässigen Gebäudetiefe auf maximal 70 m, festgesetzt.

### **8.2.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind**

Im südwestlichen Plangebietsbereich wird eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet wird. Diese wird zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber sowie zugunsten der Anwesen Siegfriedstraße 398, 400 sowie 402 festgesetzt, um planungsrechtlich abzusichern, dass die bestehende, sich jedoch im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Zufahrt weiterhin von den angrenzenden Baugrundstücken genutzt werden kann.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insofern sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließt, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Ergänzend zur Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten kann gegebenenfalls seitens der Baugenehmigungsbehörde auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Baulast gefordert werden. Die Eintragung einer Baulast kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan weder vorbereitet noch erzwungen werden.

### **8.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen**

Im Sondergebiet sind Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einkaufswagenboxen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine zeitgemäße und

kundenfreundliche Marktgestaltung zu ermöglichen.

Sonstige Nebenanlagen, Einkaufswagenboxen, sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen zulässig, um diese von einer Bebauung freizuhalten.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Grünflächen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes von einer Bebauung freizuhalten.

### **8.2.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird geregelt, dass von der Siegfriedstraße aus maximal eine Betriebszu- bzw. -abfahrt mit bis zu 15 m Breite zulässig ist. Zugleich wird geregelt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sind somit nicht zulässig. Aufgrund dessen ist ein Zufahrtsverbot entlang der südlichen Grenze festgesetzt. Auch von dem östlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg kann zukünftig – aufgrund der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - nicht in das Plangebiet eingefahren werden.

### **8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden. Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen.

#### **8.3.1 Dachgestaltung**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

#### **8.3.2 Werbeanlagen**

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eng begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden lediglich zwei freistehende Anlage der Außenwerbung im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO zugelassen. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 7,00 m über der Höhe der Oberkante des Belags der Siegfriedstraße, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Mitte der Zufahrt, liegen. Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. ´Skybeamer` sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Weitergehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erscheinen städtebaulich nicht zwingend erforderlich.

Die „Satzung über die äußere Gestaltung und zur Beschränkung von Werbeanlagen“ (Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Kreisstadt Heppenheim) der Stadt Heppenheim in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

#### **8.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch die Siegfriedstraße (B 460) erschlossen. Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch eine Bushaltestelle an der Einmündung der Waldstraße in die Siegfriedstraße, etwa 200 m westlich des Planstandorts, gesichert. Hier halten Busse der Linie 667 (Verbindung zwischen Heppenheim-Kernstadt, Kirschhausen, Wald-Erlenbach, Fürth und Grasellenbach im Halbstundentakt). Die Haltestelle Waldstraße ist eine von dreien im Ortsgebiet von Kirschhausen; sie bedient die Wohngebiete im östlichen Stadtteilgebiet.

Zu Fuß ist das Plangebiet über die straßenbegleitenden Gehwege beiderseits der Siegfriedstraße und mit dem Fahrrad über die öffentliche Verkehrsfläche der Siegfriedstraße (B 460) zu erreichen. Ein gesonderter Radweg entlang der B 460 besteht nicht.

Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den geplanten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

Es wird geregelt, dass die geplanten Kfz-Stellplätze nur über eine Betriebszu- bzw. -abfahrt in einer Breite von maximal 15 m zu erschließen sind. Diese liegt im Südwesten des Plangebiets. Andere Erschließungspunkte an die Siegfriedstraße (B 460) oder den befahrbaren Wirtschaftsweg, östlich des Plangebiets, sind nicht zulässig.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine private Verkehrsfläche, welche im Bestand als Schotterfläche ausgebildet ist und derzeit eine Tankstelle, einen KFZ-Betrieb, sowie ein Wohnhaus erschließt. Zur Sicherung dieser Nutzungen, wird im Bereich der Einfahrt zu den geplanten KFZ-Stellplätzen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die bisher von der Schotterfläche erschlossenen Gebäude, festgesetzt.

#### **8.5 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr**

Um mögliche Auswirkungen der Planung auf das örtliche Verkehrsnetz frühzeitig erkennen zu können wurde im Rahmen der Planung eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erstellt („Bebauungsplan Nr. 9 "Lebensmittelmarkt östlich

Waldstraße" in Heppenheim - Verkehrsuntersuchung - im Auftrag der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG“, Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, 15. November 2022).

Aus den durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen des Verkehrsgutachtens geht hervor, dass das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen an der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt sowie am Knotenpunkt Siegfriedstraße (B 460) / Waldstraße mit den Qualitätsstufen "A" bzw. "B" in den nachmittäglichen Spitzenzeiten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es ist mit einem Rückstau für die auf das Baugrundstück linkseinbiegenden Fahrzeuge von maximal einem Kfz zu rechnen. Somit sind keine Beeinträchtigungen des durchgängigen Hauptverkehrs durch wartende Linksabbieger zu erwarten. Somit sind auch keine wesentlichen durch Rückstau entstehende negative Beeinträchtigungen durch Abgase zu erwarten.

## **8.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

### **8.6.1 Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem Bestand:

| Flächennutzungen   | Bestand                    | künftiges Baurecht         | Differenz Bestand / künftiges Baurecht |
|--|----------------------------|----------------------------|--|
| <b>Versiegelte Flächen</b>   |                            |                            |  |
| Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO     |                            | 5.420 m <sup>2</sup>       |  |
| Schotterfläche   | 530 m <sup>2</sup>         |                            |  |
| <b>Summe versiegelte Flächen</b>   | <b>530 m<sup>2</sup></b>   | <b>5.420 m<sup>2</sup></b> | <b>+ 4.890 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Nicht versiegelte Flächen</b>   |                            |                            |  |
| Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden  | 6.360 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität  | 1.250 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                  |                            | 1.370 m <sup>2</sup>       |  |
| Nicht versiegelbare Fläche bei GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO |                            | 1.350 m <sup>2</sup>       |  |
| <b>Summe unversiegelte Fläche</b>  | <b>7.610 m<sup>2</sup></b> | <b>2.720 m<sup>2</sup></b> | <b>- 4.890 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Gesamt</b>  | <b>8.140 m<sup>2</sup></b> | <b>8.140 m<sup>2</sup></b> |  |

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 4.890 m<sup>2</sup>) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

### 8.6.2 Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Regelungen vorgesehen (vgl. Anlage 2: Maßnahmenplan):

- Die bestehenden Gehölze am westlichen Rand des Baugrundstücks sind zu erhalten. Daher wird dort eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der östlich folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, wird am östlichen Plangebietsrand eine 2,5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Richtung Norden und Osten dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen. Eine Begrünung der Nord- und Ostfassade erscheint dabei ausreichend, um sowohl den klimaökologischen Aspekten als auch dem Aspekt der Einbindung des Vorhabens in die offene Landschaft gerecht zu werden. Eine Begrünung der Südfassade kann darüber hinaus aufgrund der hier vorgesehenen Schaufensterflächen nicht realisiert werden.
- Die Festsetzung, dass die Dachflächen – mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten - mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.

Von einer Dachflächenbegrünung kann abgesehen werden, wenn eine Nutzung durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaik) erfolgt. Die Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien ist weiterhin zulässig, aber nicht verpflichtend. Mit dieser Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass klein-klimatisch wirksame Maßnahmen in Konflikt zu global klimaschützenden Maßnahmen wie der Gewinnung erneuerbarer Energien stehen können. Dem Belang der Gewinnung erneuerbarer Energien wird hier Vorrang eingeräumt.

- Ausgehend von einer entsprechenden Regelung in der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum (mind. 16 cm Stammumfang) im Bereich der Stellplätze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Damit kann eine ausreichende Verschattung der Stellplatzanlage gewährleistet und die Überwärmung des Plangebiets während sommerlicher Hitzewellen zumindest etwas gemildert werden.
- Die Flächen nördlich des geplanten Lebensmittelmarkts sind Wiesenfläche anzulegen. Sie sind - soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen - zu je 100 m<sup>2</sup> mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum zu überstellen. Zudem sind 20 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten wird festgesetzt, dass Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar



ausgeführt werden dürfen, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.

- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass nicht überdachte PKW-Stellplätze versickerungsfähig auszubilden sind. Dadurch kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung trotz des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet zumindest gemindert werden. Zum Schutz des Grundwassers sind jedoch Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), in die Kanalisation abzuleiten.
- Zum Schutz von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung sowie für Beleuchtungen von Werbeanlagen ausschließlich staubdichte Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Außenbeleuchtungen dürfen zudem nur nach unten abstrahlen.
- Mit der Festsetzung, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist, soll eine Durchgängigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere erhalten werden.
- Zum Schutz von Vögeln ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Überdeckverglasungen sind zudem transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- Zum Ausschluss lebensfeindlicher sog. „Schottergärten“ wird festgesetzt, dass im Rahmen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Grundstücksflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Gartenflächen größer als 1 m<sup>2</sup> mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 1 m zur Außenwand des Gebäudes.

### 8.6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren:

a) Beschränkung der Rodungszeit

Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan. § 39 Abs. 5 BNatSchG gilt auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste.

b) Gehölzerhalt

Diese Maßnahme soll primär die entlang der westlichen Peripherie des Vorhabenbereiches entwickelten Gehölzbestände sichern, da Gehölz-Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Plangebietsbereich in den Bebauungsplan übernommen.

c) Gehölzschutz

Für die an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Dies gilt insbesondere für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstbestand sowie für die alten Baumindividuen im östlichen Nahbereichsumfeld des Plangebietes. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme ist in Berichtsform zu dokumentieren und der UNB zuzuleiten.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Umsetzungsphase des Baugebietes und kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es kann jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

#### d) Regelungen zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Be-fristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält hierüber einen Ergebnisbericht.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits im Bebauungsplan übernommen.

### **8.6.4 Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

#### Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung (siehe Anlage 3). Es ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand ein Ausgleichsdefizit von 82.540 Wertpunkten.

#### Kompensation der Eingriffe in den Boden

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf bis zu ca. 4.890 m<sup>2</sup> Fläche.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Die Ermittlung des hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das

Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 6,52 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 4).

### **8.6.5 Externe Ausgleichfläche**

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verursacht werden, die innerhalb des Planungsgebiets nicht ausgeglichen werden können, wird ein externer Ausgleich der Eingriffe erforderlich.

Der Ausgleich der planungsbedingt entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG). Der grundsätzlich für die Erfüllung der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung verantwortliche Vorhabenträger kann seine öffentlich-rechtliche Verpflichtung auf die HLG übertragen, womit er von seiner Verantwortung befreit wird („befreiende Pflichtenübertragung“). Die HLG ist die staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, bei der das Land Hessen Mehrheitsgesellschafter ist. Die Aufsichtsbehörde der HLG ist das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, sodass die Maßnahmen von höchster Landesstelle überwacht und gesichert werden. Die HLG ist nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) und dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) die anerkannte Ökoagentur des Landes Hessen zur Bereitstellung und Vermittlung von Ersatzmaßnahmen. Bei den von der HLG verwalteten Ökokonto-Maßnahmen handelt es sich um bereits behördlich abgestimmte und anerkannte Maßnahmen, deren Flächenverfügbarkeit zweifelsfrei gegeben ist. So ist die HLG beispielsweise Projektpartner bei der sogenannten „Weschnitzinsel“ im Südosten von Lorsch. Die Übertragung der Ausgleichsverpflichtung von der planaufstellenden Kreisstadt Heppenheim auf die HLG sowie die diesbezügliche Kostenübernahme durch den nutznießenden Bauherrn erfolgt über vertragliche Regelungen und wird damit gesichert (Vertrag zwischen Stadt und HLG zur Sicherung des Ausgleichs und Vertrag zwischen Stadt und Bauherr zur Sicherung der Kostenübernahme).

### **8.7 Immissionsschutz**

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Das im Rahmen des Bebauungsplans erstellte schalltechnische Gutachten (Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringhausen, 27.09.2022) kommt zum Ergebnis, dass die berechneten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl im Tag- als

auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten einhalten. Demnach sind keine immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

## 8.8 Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der östlich angrenzenden Siegfriedstraße vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas und bei Bedarf Fernwärme kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

### Ableitung des Schmutzwassers

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Siegfriedstraße.

### Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Zur Prüfung, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes möglich ist, wurde seitens des Vorhabenträgers ein Bodengutachten in Auftrag gegeben („Gutachten über geotechnische Untersuchungen, BV: Neubau eines Verbrauchermarktes Siegfriedstraße, 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Terra Umwelt Consult, Neuss, 31.08.2021).

Die im südlichen Teil des Plangebiets gelegen Verkehrsflächen sollen mit 2 % Gefälle nach Süden in Richtung der tieferliegenden Siegfriedstraße abfallen. Ausgehend von einer Länge der Verkehrsflächen von ca. 75 m wird der Parkplatz am Südrand an der Grenze zur Straße eine Höhe von  $\pm 224,30$  m NN haben. Am Südwestrand soll eine Ein- und Ausfahrt mit 6 % Gefälle hergestellt werden. Die Geländeeinschnitte im nördlichen Teil des Grundstücks, in der Umgebung des Markgebäudes sollen geböscht hergestellt werden.

Das Grundstück muss für eine entsprechende Terrassierung nach Abschieben des Mutterbodens im Norden abgetragen und im Süden aufgefüllt werden.

Eine Versickerungsmöglichkeit wurde seitens des Bodengutachters zentral im Plangebiet in den dort ab ca. 1,5 m Tiefe natürlich anstehenden Sanden überprüft. In den überlagernden Lehmböden ist die Versickerung wegen der geringen Durchlässigkeit nicht möglich.

Um die Durchlässigkeit der anstehenden Sande zu bestimmen, erfolgte ca. 1 bis 2 m neben der Bohrstelle ein Auffüllversuch (open-end-tests) in der Tiefe von ca. 2,0 m. Hierzu wurde bis in den zu überprüfenden Bodenhorizont eine Rammkernsondierung abgeteuft und anschließend mit einem an der Sohle offenen Rohr ausgebaut. Zur Vermeidung von Aufwirbelungen wurde in die untersten 0,1 m des Rohres Feinkies eingebracht. Anschließend erfolgte das Auffüllen des Rohres mit Wasser und die Ermittlung der Sickerate bis zum Erreichen eines relativen Beharrungszustandes.

Es ergibt sich ein kf-Wert von ca.  $7,39 \times 10^{-6}$ . Basierend auf dem ATV-Merkblatt 138 ist für die Versickerung von Niederschlagswasser ein kf-Wert  $> 1 \times 10^{-6}$  notwendig. Die ermittelten Werte zeigen für die Sande eine ausreichende, über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit an, so dass eine Versickerung durchführbar ist.

Der gemäß ATV vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1 m zwischen Sohle des Versickerungsbauwerks und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten.

Da unterhalb der Verkehrsflächen bindige, wasser- und frostempfindliche Böden anstehen, empfiehlt der Bodengutachter das Niederschlagswasser über Bodeneinläufe zu sammeln und über eine Verrohrung einer geeigneten Versickerungsanlage zuzuführen, damit das eindringende Niederschlagswasser den unterlagernden, bindigen Boden nicht aufweicht.

Ergänzend wird festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze versickerungsfähig auszubilden sind, sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben.

Weiterhin muss im Bereich des Plangebietes eine Zisterne mit einer Kapazität von 96 m<sup>3</sup> zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung angeordnet werden. Eine Herstellung unter der Parkplatzfläche ist möglich.

## 8.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bislang unbebautes Areal im Umfeld gewerblich sowie wohnbaulich genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die klimatische Belastungssituation sowie die aus der Planung resultierenden

Auswirkungen auf das Klima wurden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022) untersucht. Die Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen sind in Kapitel 12.4.4 und 12.7.3 des Umweltberichts dargestellt.

Zusätzlich zu den bereits getroffenen Festsetzungen wird von Seiten des Gutachters eine intensive Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung empfohlen. Laut Gutachten ist eine Dachbegrünung aufgrund der geplanten Photovoltaik-Nutzung nicht möglich. Da eine Dachbegrünung einer Nutzung durch Photovoltaik nicht entgegensteht, wird dennoch eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Von einer Begrünung kann – muss aber nicht - abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden. Weiterhin wird die vom Gutachter vorgeschlagene Fassadenbegrünung festgesetzt.

Zudem wird von Seiten des Gutachters die Pflanzung einer dichten, möglichst hohen Gehölzreihe am östlichen Rand des Plangebietes vorgeschlagen. Dieser Forderung wird durch die Vorgabe einer entsprechenden Anpflanzungsfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs Rechnung getragen.

## **9. Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrsnetz**

Das Plangebiet wird durch die Siegfriedstraße (B 460) erschlossen. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den geplanten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dennoch sind mittelbare Auswirkungen durch die mit dem Vorhaben verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszuschließen. Um den Nachweis der gesicherten äußeren Erschließung erbringen zu können und die verkehrlichen Auswirkungen, die sich durch den Lebensmittelmarkt ergeben, bewerten zu können wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt („Bebauungsplan Nr. 9 "Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße" in Heppenheim - Verkehrsuntersuchung - im Auftrag der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG“, Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, 15. November 2022).

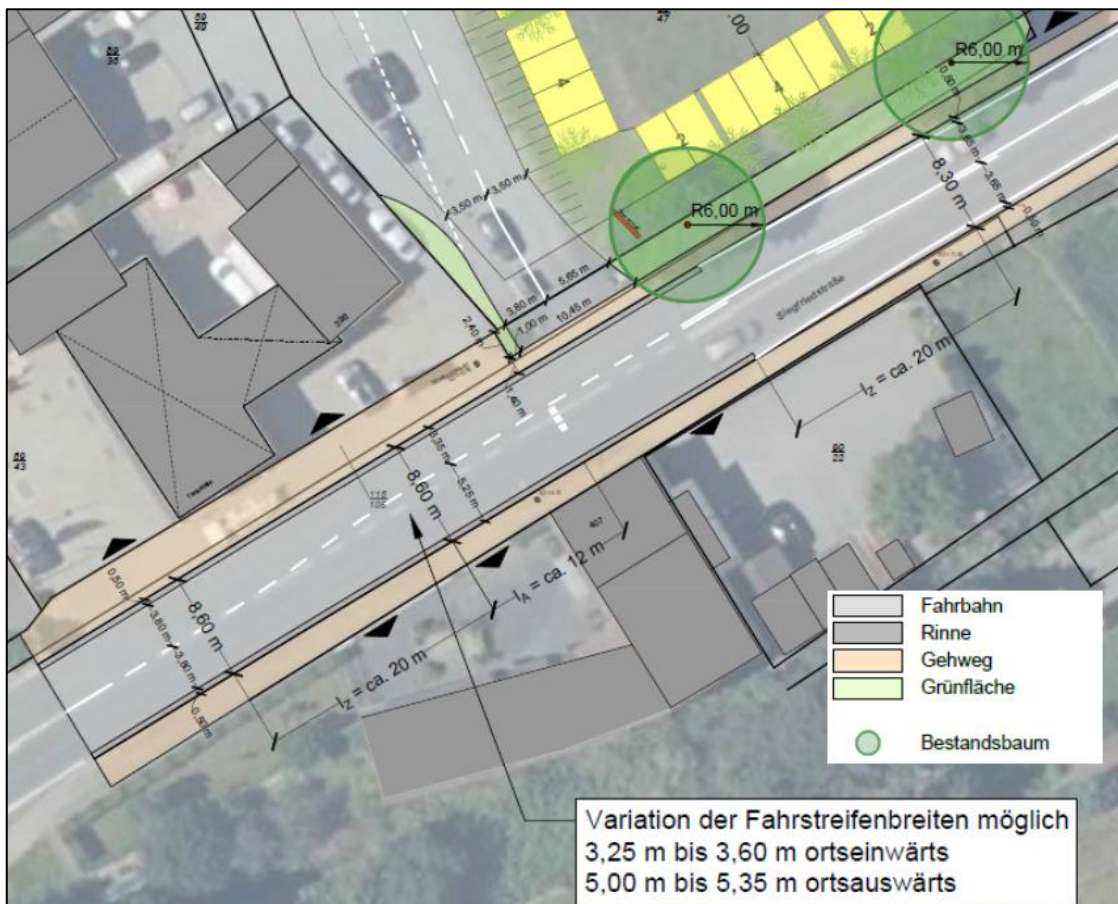
Es wurden Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an dem Knotenpunkt Siegfriedstraße (B 460) / Waldstraße sowie an der künftigen Zufahrt zum Lebensmittelmarkt durchgeführt. An der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt wurde eine Aufweitung im Zuge der Siegfriedstraße (B 460) für die links in das Grundstück einbiegenden Fahrzeuge berücksichtigt. Dabei wurde ein Aufstellbereich für zwei Linksabbieger angesetzt.

Aus den durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen des Gutachtens geht hervor, dass das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen an der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt sowie am Knotenpunkt Siegfriedstraße (B 460) / Waldstraße mit den Qualitätsstufen "A" bzw. "B" in den nachmittäglichen Spitzenzeiten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es ist mit einem Rückstau für die auf das Baugrundstück linkseinbiegenden Fahrzeuge von maximal einem Kfz zu

rechnen. Somit sind keine Beeinträchtigungen des durchgängigen Hauptverkehrs durch wartende Linksabbieger zu erwarten. Aus rein leistungsfähigkeits-technischer Sicht wäre die Anbindung laut Verkehrsuntersuchung auch ohne einen entsprechenden Aufstellbereich für die Linksabbieger leistungsfähig.

Ein Nachweis der Sichtdreiecke ist gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erfolgt.

Die Schleppkurvenprüfung ergab, dass eine konfliktfreie Abwicklung des Kundenverkehrs bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt von zwei Pkw möglich ist. Durch die Aufweitung für den Linksabbieger kann während des Wartevorgangs eines Pkws zeitgleich der Verkehr im Zuge der Siegfriedstraße in beide Fahrrichtungen weiterhin passieren.



Ausschnitt Anlage 11.1, Prognose Einmündung Lebensmittelmarkt. Aus: Bebauungsplan Nr. 9 "Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße" in Heppenheim - Verkehrsuntersuchung - im Auftrag der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG Roos Consulting GmbH, 15.11.2022.

Die Aufweitung des Verkehrsraumes und die Markierung der Aufstellfläche kann im Bereich der bestehenden Verkehrsfläche der B 460 erfolgen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da ein Bebauungsplan ohnehin keine verkehrsrechtlichen Regelungen treffen.





## **10. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel**

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das von der Stadt Heppenheim beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Errichtung des Lebensmitteldiscounters am Standort Siegfriedstraße in Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen. Das Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) mit Datum vom 04.09.2019 erstellt.

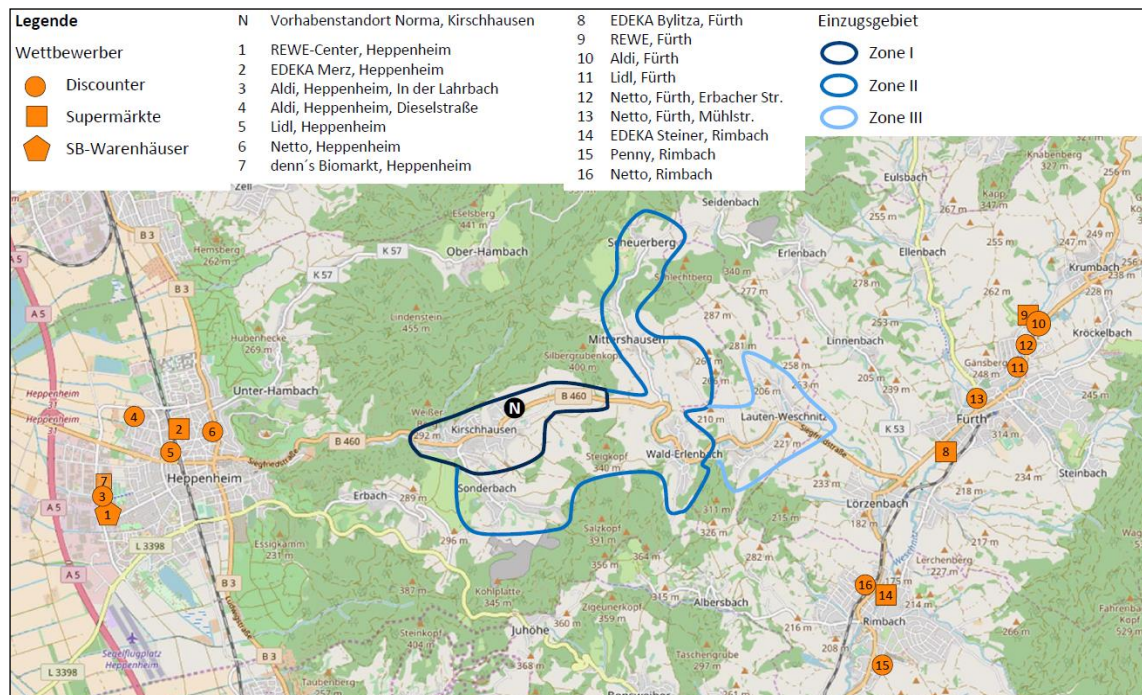
### **10.1 Räumlicher Einzugsbereich**

Das Einzugsgebiet des geplanten Norma Lebensmitteldiscounters kann laut der GMA-Auswirkungsanalyse in drei Zonen eingeteilt werden. Zone I ist Kirschhausen selbst. Zone II stellen die Heppheimer Stadtteile Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg dar. Diese verfügen allesamt über keinen anderen Lebensmittelmarkt. Den ergänzenden Einzugsbereich (Zone III) umfassen die Rimbacher Ortsteile Mitlechtern und Lauten-Weschnitz. Insgesamt umfasst das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell ca. 4.740 Einwohner.

Eine über dieses Einzugsgebiet hinausgehende Versorgungsbedeutung des geplanten Norma-Markts wird laut GMA durch die starken Wettbewerbsstrukturen in der Heppheimer Kernstadt unterbunden. Ähnliches gilt für die Bevölkerung der Kernorte von Fürth und Rimbach sowie die Fürther Ortsteile Lörzenbach, Fahrenbach, Seidenbach, Erlenbach oder Linnenbach, für die eine Fahrt zu den Lebensmittelmärkten in ihren Kernorten deutlich kürzer ist.

Wegen der Lage an der Bundesstraße können gelegentliche Einkaufsbeziehungen durch bspw. Arbeitspendler oder Zufallskunden erwarten werden. Diese werden als Streukunden im Gutachten ebenfalls berücksichtigt.

Stadt Heppenheim - Begründung zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“  
Entwurfssfassung vom 22.08.2023



Räumliches Einzugsgebiet des geplanten Markts. Aus: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 16

## 10.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA die durch das Vorhaben zu erwartenden Kaufkraftbewegungen und Umsatzverteilungen bestimmt.

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.035 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 37 %, d. h. etwa 2.210 € p. a. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau in der Stadt Heppenheim liegt mit einem Index von 105,2 über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Auch für die Gemeinde Rimbach wird ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau ausgewiesen (101,6).

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit für den in Kirschhausen geplanten Norma-Markt in seinem Einzugsgebiet aktuell ein Kaufkraftpotenzial von ca. 10,9 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung.

Hiervon entfallen ca. 81 % auf die Standortkommune Heppenheim (Zonen I und II) und ca. 19 % auf das übrige Einzugsgebiet (Zone III).

| Zone                        | Ortschaften   | Einwohner*       | Kaufkraftpotenzial<br>(Nahrungs- und<br>Genussmittel)<br>in Mio. € |
|-----------------------------|---|------------------|--|
| I                           | Kirschhausen (zu Heppenheim)  | ca. 1.980        | 4,6  |
| II                          | Sonderbach, Wald-Erlenbach, Mittershausen-Scheuerberg (zu Heppenheim) | ca. 1.810        | 4,2  |
| III                         | Mitlechtern, Lauten-Weschnitz (zu Rimbach)                            | ca. 940          | 2,1  |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b> |   | <b>ca. 4.740</b> | <b>10,9</b>  |

Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet. Aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 32

### 10.3 Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wurde von der GMA das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel 8.5 behandelt.

Als alleiniger Lebensmittelmarkt im Einzugsgebiet sind für das Planobjekt laut GMA prinzipiell hohe Marktanteile zu erwarten, insbesondere in Kirschhausen selbst, wo die Bevölkerung den Markt teilweise sogar zu Fuß erreichen kann. Allerdings sind die langjährig bestehenden Einkaufsbeziehungen der Bevölkerung zu anderen Einkaufsstandorten zu berücksichtigen. Daher hat die GMA in der Zone I ein Marktanteil von ca. 25 %, in der Zone II ca. 20 % und in der Zone III, wo die Bewohner stärker nach Fürth und Rimbach tendieren, ca. 15 %

angesetzt.

Neben dem Umsatz mit dem Kernsortiment Lebensmittel ist bei Lebensmittelmärkten zusätzlich auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei NORMA-Märkten laut GMA derzeit bei ca. 15 %.

Der Anteil des Umsatzes, der mit Streukunden wie etwa Pendler erzielt wird, wird von der GMA angesichts der verkehrsgünstigen Lage auf einen Umsatzanteil rund 20 % abgeschätzt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den geplanten Netto Lebensmittel-discounter mit ca. 1.190 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

| Zonen                | Kaufkraft Food in Mio. € | Marktanteil Food in % | Umsatz Food in Mio. € | Umsatz Nonfood* in Mio. € | Umsatz gesamt in Mio. € | Umsatz-Herkunft in % |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| Zone I               | 4,6                      | 25 %                  | 1,1 – 1,2             | 0,2                       | 1,3 – 1,4               | 40 %                 |
| Zone II              | 4,2                      | 20 %                  | 0,8 – 0,9             | 0,1 – 0,2                 | 1,0                     | 29 %                 |
| Zone III             | 2,1                      | 15 %                  | 0,3                   | < 0,1                     | 0,3 – 0,4               | 11 %                 |
| <b>Einzugsgebiet</b> | <b>10,9</b>              |                       | <b>2,3</b>            | <b>0,4</b>                | <b>2,7</b>              | <b>80 %</b>          |
| Streuumsätze**       |                          |                       | 0,6                   | 0,1                       | 0,7                     | 20 %                 |
| <b>Insgesamt</b>     |                          |                       | <b>2,9</b>            | <b>0,5</b>                | <b>3,4</b>              | <b>100 %</b>         |

Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes. Aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 34

Die ermittelte Umsatzerwartung liegt deutlich über dem Durchschnitt von Norma-Filialen (ca. 2,6 Mio. €). Hierin spiegeln sich die strategisch günstige, verkehrlich gut erreichbare Lage des Standorts, die hohe Kaufkraft im Untersuchungsraum sowie die erheblichen Distanzen zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt wider, außerdem die zu Grunde gelegten Worst-Case-Parameter.

Für den geplanten Backshop ist eine Umsatzerwartung von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € anzusetzen. Hier ist bei der Umsatzherkunft von einer etwas abweichenden Verteilung wie im Lebensmittelmarkt auszugehen. Da es im Einzugsgebiet ja noch drei weitere Bäckereifilialen gibt und bestehende Einkaufsbeziehungen zu wohnortnäheren Bäckern wahrscheinlich erhalten bleiben, dürften die Marktanteile des Backshops in den Zonen des Einzugsgebiets nicht ganz so hoch ausfallen wie beim Lebensmittelmarkt, der im Einzugsgebiet auf keine direkten Konkurrenten trifft. Somit werden die Streuumsätze bei dem geplanten Backshop eine etwas größere Bedeutung annehmen.

#### 10.4 Umsatzherkunft

Einschließlich der Umsatzanteile des Backshops stammen von der Gesamt-Umsatzerwartung des Vorhabens (ca. 3,6 – 3,7 Mio. €, davon ca. 3,1 – 3,2 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln)

- ca. 72 % von Kunden aus der Standortkommune Heppenheim (Zonen I und II sowie Streukundenanteil)
- ca. 28 % von Kunden aus anderen Gemeinden (Zone III und Streukunden, z.B. aus Fürth oder Rimbach).

Auch bezüglich der Streukunden ist davon auszugehen, dass diese ganz überwiegend aus Gemeinden des Landkreises Bergstraße resultieren. Damit entfällt insgesamt ein Umsatzanteil von mindestens 95 % auf den zugeordneten Mittelbereich des Mittelzentrums Heppenheim.

#### 10.5 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Die Neuetablierung von Einzelhandelsobjekten lösen Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber dem bestehenden Einzelhandel aus. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Vorhabens dar.

Da im Einzugsgebiet selbst keine Lebensmittelmärkte ansässig sind, sind nach Einschätzung der GMA, die Umsatzumverteilungen gegen Anbieter in Kirschhausen sehr gering. Der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Folge der Norma-Ansiedlung wird in die Heppheimer Kernstadt betreffen, da diese dem Vorhabenstandort am nächsten liegt (ca. 5 – 6 km). Absehbar sind hier Umsatzumverteilungen von insgesamt ca. 2,2 – 2,3 Mio. €, davon bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 1,8 – 1,9 Mio. €. Hiervon entfällt der größte Teil auf die Discounter Lidl und Netto am Rand der Innenstadt sowie auf Anbieter im Gewerbegebiet Tiergartenstraße (v. a. Aldi). Anbieter im zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) von Heppenheim (u. a. Bäckereien) werden von dem Vorhaben hingegen kaum berührt (weniger als 0,1 Mio. € Umverteilung), da es hier keine direkten Zielgruppenüberschneidungen gibt.

In Bezug auf die Bestandsumsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln entspricht dies im Mittel einer Umsatzumverteilungsquote von knapp 3 %. Diese liegt weit unterhalb des Anhaltswerts für städtebauliche Beeinträchtigungen (10 %). Wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen, den Städtebau oder die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Heppenheim sind somit nicht zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungen für den restlichen Einzugsbereich ergeben sich aus folgender Tabelle:

| Wettbewerbsstandorte                          | Umlenkung bei Nahrungs- und Genussmitteln | Durchschnittliche Umverteilungsquote Nahrungs- u. Genussm. | Umlenkung insgesamt     |
|---|---|--|-------------------------|
| Mittelzentrum Heppenheim (inkl. Kirschhausen) | 1,9 - 2,0 Mio. €                          | 3 %  | 2,3 Mio. €              |
| Grundzentrum Fürth                            | 0,8 Mio. €                                | 2 – 3 %  | 0,8 – 0,9 Mio. €        |
| Grundzentrum Rimbach                          | 0,3 Mio. €                                | 2 %  | 0,3 – 0,4 Mio. €        |
| andere Angebotsstandorte                      | 0,1 Mio. €                                | < 1 %  | 0,1 – 0,2 Mio. €        |
| <b>Umlenkung insgesamt</b>                    | <b>3,1 – 3,2 Mio. €</b>                   |  | <b>3,6 – 3,7 Mio. €</b> |

Zu erwartende Umsatzumlenkungen. Aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 36

## 10.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens sind die räumlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung maßgebend.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind diesbezüglich laut GMA folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Norma zu erwarten:

### 10.6.1 Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet

In Kirschhausen sind nur die örtlichen Bäckereifilialen betroffen. Jedoch ist im vorliegenden Fall nicht von Beeinträchtigungen des örtlichen Versorgungsgefüges auszugehen, da die beiden in Kirschhausen ansässigen Bäckereien Filialen sind, die ebenso wie der geplante Backshop am Norma, erheblich von Streukunden durch den Verkehr auf der Bundesstraße profitieren. Vor allem diese Anteile könnten künftig zurückgehen. Allerdings ist darauf zu verweisen, dass beide Bäckereifilialen in sehr kleinen Ladenlokalen wirtschaften, die nicht mehr ganz den heutigen Ansprüchen genügen, sodass eine langfristige Sicherung unabhängig vom hier diskutierten Vorhaben nicht gewährleistet werden kann. Die örtliche Metzgerei wird von dem Vorhaben kaum betroffen sein, da Norma keine frischen Fleisch- und Wurstwaren und erst recht keine kalten Platten oder andere Cateringangebote vorhält. Die Tankstelle erfüllt mit ihrem ergänzenden Angebot und ihren langen Öffnungszeiten eine wichtige Versorgungsfunktion für Kirschhausen und die umliegenden Ortschaften. Ihr Bestand wird durch die Ansiedlung von Norma auf dem benachbarten Grundstück und den damit verbundenen Kundenzuführungseffekten jedoch eher gestärkt als gefährdet.

Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts in Kirschhausen wird die Versorgungsqualität im unterversorgten Stadtteil Kirschhausen und auch in den angrenzenden kleineren Stadtteilen Sonderbach, Wald-Erlenbach und

Mittershausen-Scheuerberg erheblich steigen. Für die dort lebenden Einwohner bedeutet die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts eine deutliche Reduzierung der Einkaufswege. Nach Abwägung stellt das Vorhaben also eine klare Verbesserung der Grundversorgungssituation in den Stadtteilen dar.

In der Zone III (Mitlechtern, Lauten-Weschnitz) sind keine direkten Wettbewerber zu Norma vorhanden, sondern nur eine Bäckereifiliale und eine Metzgerei. Diese Anbieter zeigen kaum Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt.

### 10.6.2 Auswirkungen auf die Kernstadt Heppenheims

Da im Einzugsgebiet selbst keine Lebensmittelmärkte ansässig sind, wird der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Folge der Norma-Ansiedlung Lebensmittelmärkte in der Heppenheimer Kernstadt betreffen, da diese dem Vorhabenstandort am nächsten liegt (ca. 5 – 6 km). Absehbar sind hier Umsatzumverteilungen von insgesamt ca. 2,2 – 2,3 Mio. €, davon bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 1,8 – 1,9 Mio. €. In Bezug auf die Bestandsumsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln entspricht dies im Mittel einer Umsatzumverteilungsquote von knapp 3 %. Diese liegt weit unterhalb des Anhaltswerts für städtebauliche Beeinträchtigungen (10 %). Wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen, den Städtebau oder die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Heppenheim sind somit nicht zu erwarten.

Hierzu tragen laut Gutachter folgende Punkte bei:

- Wegen der Konzeptüberschneidungen werden von dem geplanten Norma-Markt v. a. andere Discounter betroffen sein, in erster Linie Lidl, Netto und Aldi (Tiergartenstraße). Bei allen diesen Märkten handelt es sich um leistungsstarke Anbieter. Bestandsgefährdungen bei ihnen oder bei anderen strukturprägenden Anbietern aufgrund von ausbleibenden Umsätzen mit Kunden aus Kirschhausen und den angrenzenden Odenwald-Ortschaften sind in Anbetracht der jeweils relativ geringen Umsatzumverteilungsquoten (im Höchstfall ca. 3 – 4 %) nicht absehbar.
- Auch bei den bei Norma zu erwartenden Randsortimenten (v. a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Aktionswaren aus den Bereichen Textilien, Bau- und Gartenbedarf) werden sich die hiervon ausgelösten Umsatzumlenkungen ganz überwiegend auf andere Discounter richten, da hier eine Norma sehr ähnliche Sortimentszusammensetzung (geringe Auswahl der gängigsten Artikel, viele Eigenmarken), auch hinsichtlich Qualitäts- und Preisniveau der Artikel besteht. Es ist darauf hinzuweisen, dass Lebensmittelmärkte auch bei Nearfood wie Drogerieartikeln, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln und Tiernahrung der bedeutendste Einkaufsort sind. Insofern wird der geplante Norma-Markt auch bei seinen discounter-spezifischen Randsortimenten weniger mit Fachanbietern als vielmehr mit anderen Lebensmittelmärkten konkurrieren.
- Bei den Bäckereien in Heppenheim werden sich jeweils nur geringe Umsatzverluste in Folge des Vorhabens ergeben, da von ihnen andere Zielgruppen



(umliegende Wohnbevölkerung bzw. Besucher der Innenstadt oder spezieller Einkaufsmärkte) angesprochen werden als von dem Planobjekt in Kirschhausen (Nahversorger für Kirschhausen und angrenzende Stadtteile, Streukunden entlang der B 460). Dies betrifft auch die Bäckereien im Versorgungskern der Kernstadt von Heppenheim, die allesamt nicht direkt an der Bundesstraße liegen und somit für Durchfahrende auf der B 460 nicht von Bedeutung sind.

- Alle hauptsächlich von dem Vorhaben betroffenen Anbieter in Heppenheim, d. h. Discounter und andere größere Lebensmittelmärkte, liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. In der dicht bebauten Heppheimer Innenstadt gibt es keinen größeren Lebensmittelmarkt, der wesentliche Zielgruppenüberschneidungen mit einem Nahversorger im 5 km entfernten Kirschhausen hätte. Auch bei den dortigen Bäckereifilialen, dem Müller-Drogeriemarkt sowie anderen kleinen Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln oder Discounterspezifischen Randsortimenten werden sich allenfalls geringe Auswirkungen ergeben (durchschnittliche Umsatzumverteilung in den betroffenen Sortimenten ca. 1 – 2 %). Erneut ist hierzu auf die geringe Zielgruppenüberschneidung zwischen dem geplanten Norma-Markt (Nahversorger für Kirschhausen und angrenzende Stadtteile, Ansprache von Pendlern und Zufallskunden entlang der B 460) und den Anbietern in der Innenstadt (entweder Nahversorger für die dortige Wohnbevölkerung bzw. die Beschäftigten in der Innenstadt oder Anbieter von Spezialsortimenten, die bei Norma nicht erhältlich sind) zu verweisen.

Auf das Vorhaben, einen Lebensmittelmarkt in der Innenstadt zur Stärkung der dortigen Nahversorgung anzusiedeln, wird das Vorhaben von Norma keinen wesentlichen Einfluss nehmen:

- Bei dem Norma-Vorhaben handelt es sich um einen Nahversorger für unterversorgte Stadtteile im Odenwald, die bereits über 4 km entfernt von der Kernstadt liegen, und dessen Einzugsgebiet überhaupt nicht an die Innenstadt heranreicht. Dass in Folge des Markteintritts von Norma in nennenswertem Umfang Kaufkraft aus der Innenstadt zum Planstandort umgelenkt würde, ist nicht zu erwarten, insbesondere in Anbetracht der Leistungsstärke der vorhandenen Lebensmittelmärkte an deutlich näheren Standorten in der Heppheimer Kernstadt. Umgekehrt hat die Bevölkerung von Kirschhausen und den anderen Stadtteilen im Odenwald bisher ihre Lebensmitteleinkäufe kaum in der Innenstadt getätigt. Die Ansiedlung eines neuen, sehr wahrscheinlich kleinflächigen Lebensmittelmarkts in der Innenstadt würde deshalb die in Kirschhausen bestehenden Einkaufsgewohnheiten allenfalls im geringen Umfang ändern.
- Nach wie vor fehlt es in der Heppheimer Innenstadt an einem geeigneten Grundstück für einen möglichen Lebensmittelmarkt. Als Standort denkbar wäre das ehemalige Kaufhaus Mainzer, das mit Fördermitteln aus dem Programm „Aktive Kernbereiche“ umgebaut wird. Ziel des Förderprogramms ist die Steigerung und Weiterentwicklung der Qualität der Innenstadt durch die Aufwertung von Handel, Wohnen, kulturellem Angebot sowie Grün- und

Freiflächen. Durch die Sanierung des bislang leerstehenden ehem. Kaufhauses Mainzer in zentraler Lage erhöht sich optisch deutlich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, welche weitere Investitionen im Bereich der Innenstadt nach sich ziehen soll. Das ehem. Kaufhaus Mainzer ist somit ein zentraler Baustein für die Innenstadtbelebung. Da sich das Förderprogramm auf investive bauliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich und kleinere Umbauten im privaten Bereich (u. a. Fassadensanierung) bezieht, werden seitens der Stadt Heppenheim keine Auswirkungen auf die Erreichung der Förderziele durch Einzelhandelsansiedlungen im übrigen Stadtgebiet erwartet. Das ehem. Kaufhaus Mainzer enthält Büroräume der Stadtverwaltung, die Musikschule und bürgernahe Dienstleistungen (z. B. Tourismus-Information). Die Etablierung öffentlicher Nutzungen ist zum einen durch die Förderrichtlinien geprägt, zum anderen blieben diverse Gespräche der Stadtverwaltung mit verschiedenen Lebensmittelmärkten zu Beginn der Umbauplanung erfolglos, da für diese ein Einzug in das Gebäude nicht attraktiv war.

- Für einen modernen Lebensmitteldiscounter bestehen in der Innenstadt keine ausreichend großen Flächen; allenfalls käme ein kleinerer Supermarkt in Betracht, der aber wegen der geringeren Wirtschaftlichkeit auf der Kleinfläche wohl nur als Filiale eines größeren ortsansässigen Supermarkts dauerhaft tragfähig wäre. Solch eine Option verfolgt die Stadt weiterhin hinsichtlich einer Realisierbarkeit. Entsprechende Potentialflächen bestehen in minimal ausreichender Flächengröße nur am Parkhof südlich der Parkhofstraße. Dort lassen jedoch die Eigentumsverhältnisse solche Umbauten aktuell nicht zu. Festzuhalten ist, dass die Etablierung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ohne großflächige Abrisse und Umbaumaßnahmen bestehender Gebäude nicht realisierbar sein wird.
- Neben der Verfügbarkeit eines geeigneten Grundstücks wäre die Ansiedlungsmöglichkeit eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt in erster Linie von dem erschließbaren Bevölkerungspotenzial im Nahumfeld abhängig (d. h. von der Größe und Entwicklung der Zahl der Innenstadtbewohner und der dort Beschäftigten), aber nicht von der Bindung von Kaufkraft aus den Odenwald-Stadtteilen. Hierzu ist festzustellen, dass derzeit rund 3.000 Einwohner im Bereich der Innenstadt / Altstadt von Heppenheim leben. Deren Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell ca. 7,0 Mio. €. Nach überschlägigen Schätzungen sind derzeit rund 1.800 – 1.900 Beschäftigte in der Heppenheimer Innenstadt/Altstadt tätig; für diese ist ein Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von ca. 4,3 Mio. € anzusetzen. Deutlich wird hieraus, dass das für die Heppenheimer Innenstadt ermittelte Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel ein Vielfaches des zu erwartenden Umsatzes von Norma (ca. 2,9 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln) umfasst. Selbst wenn das Vorhaben von Norma einen erheblichen Teil der in der Innenstadt vorhandenen Kaufkraft auf sich umlenken würde (z. B. 15 % der Wohnbevölkerung, also rund 1,0 – 1,1 Mio. €), bliebe immer noch ein großes Kaufkraftpotenzial übrig (im Beispiel 5,9 – 6,0 Mio. € zzgl. ca. 4,3 Mio. € Kaufkraft der Beschäftigten). Dieses würde für die Auslastung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt ausreichen (rechnerisch für ca. 1.300

– 2.300 m<sup>2</sup> VK). Das Norma-Vorhaben in Kirschhausen führt also zu keiner Gefährdung der gewünschten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in der Heppenheimer Innenstadt

Insgesamt können also bei dem Vorhaben Beeinträchtigungen der jetzigen Leitbetriebe der Innenstadt, ihre Branchenvielfalt und das städtebauliche Gefüge in der Heppenheimer Innenstadt ausgeschlossen werden. Auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt werden durch das Vorhaben in Kirschhausen nicht gefährdet. Somit sind insgesamt keine städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt absehbar.

### **10.6.3 Auswirkungen in den Nachbargemeinden**

Außerhalb des Einzugsgebietes sind die ausgelösten Kaufkraftbewegungen, mit Ausnahme von Mitlechtern, sehr gering. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen kann in allen Kommunen vollständig ausgeschlossen werden. Hierzu tragen zum einen bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die in den umliegenden zentralen Orten vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittelmärkten. Wegen der gegebenen Anbieterverteilung – die Lebensmittelmärkte befinden sich zum größten Teil außerhalb der Stadt- und Ortsmitten – werden sich keine wesentlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen ergeben.

## **10.7 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung**

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich gemäß GMA-Gutachten, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

### **Zentralitätsgebot**

**Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2:** *„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Der geplante Lebensmittelmarkt soll in einem Stadtteil des Mittelzentrums*

*Heppenheim realisiert werden. Das Vorhaben entspricht also dem Zentralitätsgebot.“ (Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 42)*

### **Integrationsgebot**

**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 in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Der Vorhabenstandort am Ortsrand von Kirschhausen liegt zwar außerhalb der regionalplanerischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs von Heppenheim und knapp außerhalb eines „Vorranggebiets Siedlung“. Er grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet, darunter auch an Wohngebiete. In einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ befindet er sich nicht.*

*Für etwa ein Drittel der insgesamt etwa 1.980 EW zählenden Ortschaft liegt der Planstandort in fußläufiger Distanz (ca. 500 m Entfernung), sodass er wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Der Standort ist zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bus-Haltestelle ca. 200 m entfernt).*

*Einen echten Ortskern mit einem verdichteten Angebotsbesatz an Infrastruktureinrichtungen weist Kirschhausen mit seiner langgezogenen und gering verdichteten Siedlungsstruktur in Tallage nicht auf. Die Untersuchung nach Alternativstandorten ergab in der Ortsmitte von Kirschhausen keinen geeigneten Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt.“ (Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 42)*

### **Beeinträchtigerungsverbot**

**Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2:** *„Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbraucher-nahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„In den Ortschaften im Einzugsgebiet sind keine Wettbewerber vorhanden. Lebensmittelmärkte gibt es im gesamten Einzugsgebiet nicht, erst in den Kernorten von Heppenheim, Rimbach oder Fürth, in ca. 5 – 9 km Entfernung vom Vorhabenstandort. Wegen der gegebenen Angebotsverteilung werden in Kirschhausen **eine wesentliche Verbesserung der Versorgungssituation und keine städtebauliche Beeinträchtigung** zu erwarten sein.

Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts steigt die Versorgungsqualität im unterversorgten Stadtteil Kirschhausen und auch in den angrenzenden kleineren Heppenheimer Stadtteilen Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg ganz erheblich. Hier leben rund 3.800 Einwohner, deren Einkaufswege durch das Vorhaben deutlich reduziert werden können. Nach Abwägung führt das Vorhaben zu einer **klaren Verbesserung der Grundversorgungssituation in den Odenwald-Stadtteilen** und auch in Mitlechtern.

Die Wettbewerbswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters richten sich ganz überwiegend gegen andere Anbieter dieses Betriebstyps, nachrangig auch gegen Supermärkte. Sie verteilen sich dabei auf mehrere Anbieter und Standorte, u. a. den modernisierten Lidl-Markt in Heppenheim, den Nahversorger Netto in Heppenheim, die Lebensmittelmärkte Aldi und REWE-Center im Heppenheimer Gewerbegebiet Tiergarten sowie auf Discounter und EDEKA-Supermärkte an den Ortsdurchfahrten von Fürth und Rimbach. Die in der Hauptsache betroffenen Wettbewerber sind sämtlich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, an verkehrsgünstig gelegenen Standorten ansässig. Alle vorhandenen Lebensmittelmärkte sind hinreichend leistungsfähig und können entweder von ihrer Lage an einer Bundesstraße oder von ihrer Nähe zu Wohngebieten erheblich profitieren. Daher sind **Gefährdungen von einzelnen Märkten, insbesondere strukturprägenden Anbietern, als Folge des Vorhabens nicht zu erwarten**.

Die **Umsatzumverteilungsquoten** in Heppenheim, Fürth und Rimbach liegen klar unter dem städtebaulichen Anhaltswert für Beeinträchtigungen von 10 % (**im Höchstfall bei knapp 3 %**). Aus dem Vorhaben sind somit keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungsbereichen absehbar, weder in der Standortkommune Heppenheim noch in anderen zentralen Orten. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst, sondern vielmehr verbessert.

In der **Heppenheimer Innenstadt** werden sich nur minimale Auswirkungen ergeben, da dort keine Lebensmittelmärkte ansässig sind. Die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im zentralen Versorgungsbereich werden von dem Vorhaben nur im geringen Maße tangiert sein, da sie kaum Zielgruppenüberschneidungen mit dem geplanten Nahversorger in Kirschhausen aufweisen. So handelt es sich bei den Innenstadtanbietern von Nahrungs- und Genussmitteln entweder um Nahversorger für die dortige Wohnbevölkerung bzw. die Beschäftigten in der Innenstadt oder um Anbieter von Spezialsortimenten, die bei Norma nicht erhältlich sind. Die Planung, in der Innenstadt einen Lebensmittelmarkt als Nahversorger anzusiedeln, wird von dem Vorhaben, im 5 km entfernten

*Kirschhausen, nicht berührt.*“ (Quelle: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 42-43)

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Ansiedlung des NORMA-Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird.

### **Kongruenzgebot**

Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbe-  
reich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten (vgl. Regionalplan  
Südhessen, Z3.4.3-2).

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zugeord-  
neten Nahversorgungsbereich der Standortkommune Heppenheim hinaus, da  
Konkurrenz durch andere Lebensmittelmärkte sowie die ungünstige Topografie  
und zunehmende Distanzen das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken.  
Etwa 72 % der Umsätze des Vorhabens werden auf Kunden aus dem Stadtge-  
biet von Heppenheim, in erster Linie den unterversorgten Stadtteilen im Oden-  
wald, entfallen. Insgesamt ist von einem Umsatzanteil von mindestens 95 % aus  
dem zugeordneten Mittelbereich, dem Landkreis Bergstraße, auszugehen. Die  
Vorgabe des Kongruenzgebots wird eindeutig erfüllt.“* (Auswirkungsanalyse zur ge-  
planten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße),  
Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 44).

### **Fehlende Lage im zentralen Versorgungsbereich**

**Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-4:** *„Regional bedeutsame großflächige Ein-  
zelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in  
der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5  
gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der  
„Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.“*

Der Vorhabenstandort liegt klar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs  
von Heppenheim. Dies wird laut GMA aber bereits aus seiner Zielsetzung „Nah-  
versorger für Kirschhausen“ evident. Außerdem liegt der Vorhabenstandort un-  
mittelbar angrenzend zur Siedlungsbebauung von Kirschhausen (darunter auch  
Wohngebieten) und in fußläufiger Distanz zu einer Bushaltestelle (ca. 200 m).  
Eine Standortalternative für den Lebensmittelmarkt, welche näher zur Ortsmitte  
liegt, besteht mangels geeigneter Grundstücke in Kirschhausen nicht.

Dieses Ziel der Raumordnung bezieht sich ausdrücklich auf die Anordnung von  
**regional bedeutsamen** großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrele-  
vanten Sortimenten. Die geplante Gesamtgröße (ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK, zuzüglich der  
Verkaufsfläche im Bäckerei-Café) liegt unterhalb des Anhaltswerts von regional

bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben (1.200 m<sup>2</sup> VK).

Gegen diese Einordnung als regional bedeutsamer Markt spricht im vorliegenden Fall auch, dass das Planobjekt seinem Sortiment und Standort nach als Nahversorger zu charakterisieren ist. Weit über 90 % seiner Sortimente sind als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen. Sein Standort ist siedlungsräumlich und städtebaulich integriert und weist einen beträchtlichen Wohnanteil im Nahumfeld auf.

Wie sich aus der Untersuchung der GMA ergibt, handelt es sich nicht um ein regional bedeutsames Vorhaben. Daher führt die geplante Ansiedlung des Einzelhandelsmarkts nicht zu einem Verstoß gegen die einzelhandelsbezogenen Ziele des Regionalplans Südhessen. Die Raumverträglichkeit ist damit gegeben.

Die Abweichung von den flächenbezogenen Zielaussagen des Regionalplans Südhessen (Vorranggebiet Landwirtschaft) wurde durch den Zielabweichungsbescheid vom 14.07.2023 (siehe Kapitel 4.4) zugelassen.

## **11. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **12. Umweltbericht**

### **12.1 Beschreibung der Planung**

#### **12.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Firma Norma möchte als Vorhabenträger in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), zuzüglich eines vermieteten Backshops mit Café mit 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, neu errichten. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da nach Schließung des innerörtlich gelegenen Markts in Kirschhausen keine ausreichende örtliche Nahversorgung mehr gegeben ist.

Planungsrechtlich befinden sich die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 legt das Vorhabengrundstück als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung des Markts werden daher eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein Antrag auf Abweichung von den Darstellungen und dem Ziel der Regionalplanung wurde gestellt und positiv beschieden. Verfahrensrechtlich muss ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht erfolgen.

Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt kann somit wieder eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung in Kirschhausen und den umliegenden Gemeinden gewährleistet werden.

Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Stadt Heppenheim die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist.

#### **12.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von 8.100 m<sup>2</sup> befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen.

Das Planungsgebiet stellt sich als in Richtung Norden leicht ansteigende, landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzte Fläche am Ortsrand dar.

Richtung Süden zur B 460 besteht – außerhalb des Plangebietes - eine Randeingrünung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen.



### 12.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim

Es erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ und entsprechend der Lage am Ortsrand grünordnerischen Festsetzungen.

### 12.1.4 Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ansiedlung kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

| Flächennutzungen   | Bestand                    | künftiges Baurecht         | Differenz Bestand / künftiges Baurecht |
|--|----------------------------|----------------------------|--|
| <b>Versiegelte Flächen</b>   |                            |                            |  |
| Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO     |                            | 5.420 m <sup>2</sup>       |  |
| Schotterfläche   | 530 m <sup>2</sup>         |                            |  |
| <b>Summe versiegelte Flächen</b>   | <b>530 m<sup>2</sup></b>   | <b>5.420 m<sup>2</sup></b> | <b>+ 4.890 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Nicht versiegelte Flächen</b>   |                            |                            |  |
| Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden  | 6.360 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität  | 1.250 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                  |                            | 1.370 m <sup>2</sup>       |  |
| Nicht versiegelbare Fläche bei GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO |                            | 1.350 m <sup>2</sup>       |  |
| <b>Summe unversiegelte Fläche</b>  | <b>7.610 m<sup>2</sup></b> | <b>2.720 m<sup>2</sup></b> | <b>- 4.890 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Gesamt</b>  | <b>8.140 m<sup>2</sup></b> | <b>8.140 m<sup>2</sup></b> |  |

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8.140 m<sup>2</sup> auf und zeigt sich aktuell als extensive Grünfläche mit vereinzelt gliedernden Elementen wie Gehölzstreifen. Die Fläche ist unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Bebauung gehen die Freiflächen mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 4.890 m<sup>2</sup>) zu erwarten.

## **12.2 Übergeordnete Vorgaben**

### **12.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

#### **Bau- und Planungsrecht**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

#### **Naturschutz und Landespflege**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen

können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „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.“

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

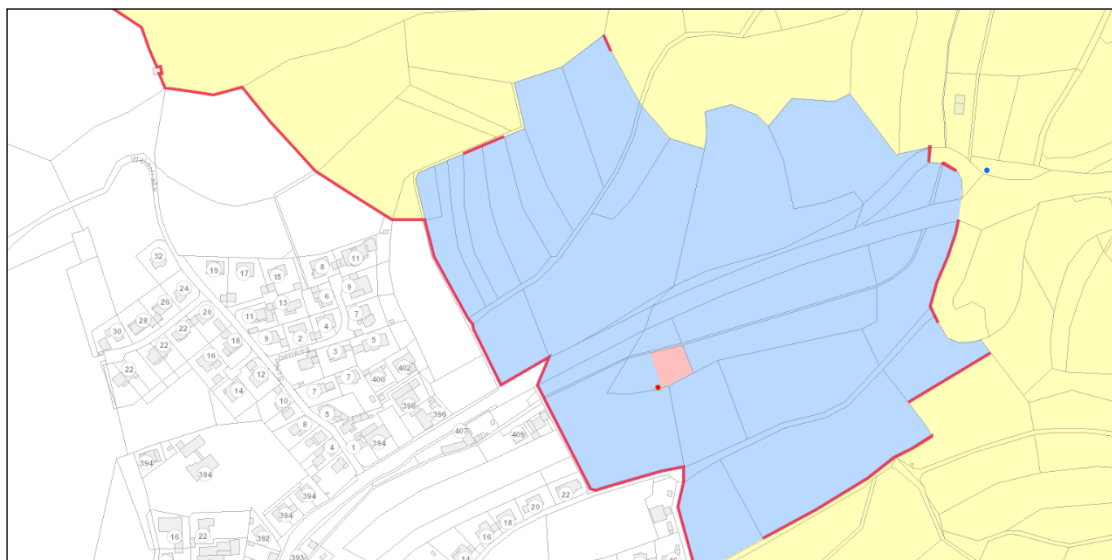
Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

## **12.2.2 Fachrechtliche Unterschutzstellungen**

Förmliche naturschutz-, wasser- oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Schutzzone 2 des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Quellen und Brunnen Kirschhausen Heppenheim“ an.

Nach der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Heppenheim (Bergstraße)/Stadtteil Kirschhausen, Landkreis Bergstraße, vom 11. November 1982 soll die Schutzzone 2 den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zu den Fassungsanlagen besonders gefährdet sind.



Ausschnitt Trinkwasserschutzgebiet. Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

### 12.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Kreisstadt Heppenheim von März 2003 stellt das Plangebiet als artenarmes Grünland sowie als klimarelevante Fläche dar, auf der die Durchlässigkeit aus klimatischen Gründen gewährleistet werden soll.



Landschaftsplan der Stadt Heppenheim, März 2003; Entwicklungsplan (Ausschnitt)

Die Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen ist gemäß den Leitziele des Landschaftsplans aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Siedlungsentwicklung nur noch an den Siedlungsrändern und in Form von

Flächenrecycling und Baulückenschluß möglich. Auf die Einhaltung von Freihaltflächen aus klimatischen Gründen, Gründen des Landschaftsbildes und wegen der Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung ist dabei Rücksicht zu nehmen. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist aus siedlungsklimatischen und gestalterischen Aspekten auf deren Durchgrünung besonderen Wert zu legen. Vorhandene Konzepte zur Regen- und Grauwassernutzung sind weiterhin konsequent anzuwenden.

### **12.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

#### **12.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

#### **12.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

##### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Außenbeleuchtung und Verkehr

## **12.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

### **12.4.1 Naturräumliche Gliederung**

Das Gebiet wird der naturräumlichen Einheit „Hessisch-Fränkisches Bergland“, Untereinheit „Krehberg-Odenwald“ zugerechnet. Der Naturraum zeigt sich als walddreiches Mittelgebirge, im Höhenbereich zwischen 200 und 600 m. Hier dominieren Buchen- und Edellaubmischwälder.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an bereits vorhandene Siedlungsflächen an.

### **12.4.2 Schutzgut Boden**

In der Fläche des Plangebiets befindet sich laut Bodenviwer sandiger Lehmboden mit einem hohen Ertragspotential, geringer Feldkapazität und geringem Nitratrückhaltevermögen.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Die Fläche des Planungsgebiets steigt in Richtung Norden an.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Talgrund am Westrand des kristallinen Odenwaldes, der durch saure und basische Magmatite und

Metamorphite geprägt ist. Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich des Stadtbachs im Bereich von fluviatilen Sanden, die von Lehmböden überlagert werden.

Folgende Bodenschichten können dem Bodengutachten entnommen werden:

- Mutterboden: bis max. 0,4 m
- Lehme: bis max. 3,8 m
- Sande: Sohle bis 4,4 m nicht erbohrt

### 12.4.3 Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden rund 0,8 ha unbebaute Fläche am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen überplant. Die Fläche ist bislang unversiegelt und wird als extensive Grünfläche genutzt.

### 12.4.4 Schutzgut Luft/Klima

Heppenheim unterliegt den Einflüssen der Klimabereiche „Oberrheinebene“ und „westlicher Odenwald“. Die mittleren Lufttemperaturen liegen von Mai bis Juli bei 17°C - 18°C, im April und Oktober bei 8°C - 9°C und im Januar selten unter 0°C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 - 9°C.

Vorherrschende Windrichtungen sind West-Süd-West und Nord-West. An strahlungsreichen Tagen schieben sich unter die stark erwärmten, bewegungsarmen Luftmassen an der Bergstraße kühlere herabfallende Luftmassen aus dem Odenwald und bewirken in ihrem Einzugsbereich einen wirkungsstarken örtlichen Luftmassenausgleich.

Der Antrag auf Zielabweichung wurde durch die Regionalversammlung mit der folgenden Auflage positiv beschieden:

- Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme („Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022) wurde deshalb geprüft, ob regional bedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete in ihrer Funktion der Frisch- und Kaltluftproduktion wie auch Frisch- und Kaltluftversorgung erheblich durch die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben beeinträchtigt werden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 12.4.4 und 12.7.3 wiedergegeben.

Laut Regionalplan Südhessen liegt der Geltungsbereich zum größten Teil innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion“. Die Funktion des Geltungsbereichs als Fläche für eine besondere Klimafunktion kann aus der Klimafunktionskarte (KFK) des Landes Hessen (2007) ermittelt werden. Die Klimafunktionskarte identifiziert Klimatope, d.h. räumliche Einheiten, in denen ein



relativ homogenes Mikroklima vorliegt. Gemäß KFK Hessen befindet sich der Geltungsbereich in einer Region mit einer großflächigen Verbreitung von hoch aktiven Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten, welche an die ländlich geprägten Landnutzungsformen abseits der Siedlungsbereiche des Odenwaldes gekoppelt sind.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, welche als „potentiell hoch aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ ausgewiesen ist. Das Waldgebiet nördlich des Geltungsbereiches ist zudem als „potentiell hoch aktives Frischluftentstehungsgebiet“ ausgewiesen. Regional bedeutsame Luftleit- bzw. Sammelbahnen oder Ventilationsflächen befinden sich gemäß der Klimafunktionskarte Hessen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Entsprechend seiner klimaökologischen Funktion ist der Schutzwert der Fläche in der Klimabewertungskarte Hessen (2007) als „hoch“ deklariert und wurde somit im Regionalplan Südhessen direkt als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion übernommen.

Es ist ein erklärtes Ziel der Region, dass Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftschneisen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Demnach sollen die Vorbehaltsgebiete „[...] von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden“.

#### **12.4.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließgewässer vorhanden. Südlich des Baugrundstücks verläuft der Stadtbach.

Das Grundwasser wird in den Sanden geführt. Die überlagernden Lehmböden haben wasserstauende Eigenschaften. Zudem ist Grundwasser in größeren Tiefen in den Klüften des Festgesteins zu erwarten.

Im Geoportal des Landes Hessen sind für den südlich des Baugrundstücks verlaufenden Stadtbach keine Überschwemmungsgebiete verzeichnet. Bis zu welcher Höhe der Bach bei Hochwassersituation ansteigen kann, ist beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie anzufragen.

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks und der bindigen wasserstauen Böden muss insbesondere nach starken Regenfällen mit Hang-, Schicht- und Stauwasser gerechnet werden.

Das Grundwasser wurde im Juli 2021 seitens des Bodengutachters bis ca. 4,4 m Tiefe nicht erbohrt.

#### **12.4.6 Schutzgut Arten- und Biotoppotential**

Das Plangebiet ist unbebaut und zeigt sich als extensive Grünfläche mit vereinzelten gliedernden Elementen wie Gehölzstreifen am Plangebietsrand.



Biotoptypenplan

Da das Vorkommen geschützter Arten - insbesondere geschützter Vogelarten - im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt („Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Büro für Umweltplanung, Rimbach, November 2021). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Laut Gutachter besteht für die Artengruppen Säugetiere, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Heuschrecken, Tagfalter, totholzbesiedelnde Käfer und auch für sonstige Arten wie z.B. die Spanische Flagge keine Betrachtungsrelevanz, da entsprechende Habitatstrukturen im Plangebiet fehlen.

Lediglich für die Artengruppe der Vögel besteht eine Betrachtungsrelevanz:

Die Gruppe der Vögel wird nach Artengruppen betrachtet, die aufgrund ihrer ökologischen Schwerpunktausrichtung zusammengefasst werden können. Hierbei sind Vorkommen für sieben Arten mit einem landesweit ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erwartbar oder sogar aktuell belegt. Für diese Arten erfolgte im Rahmen des Gutachtens eine detaillierte Artenschutzprüfung. Für Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand (17 Arten) erfolgt dagegen eine rein tabellarische Betrachtung ihrer artenschutzrechtlichen Belange.

Vorkommen von Vogelarten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

### Greifvögel

Nach den beiden Begehungen in 2021 sind Brutvorkommen der im Vorhabengebiet beobachteten oder für den umgebenden Landschaftsraum nachgewiesenen Greifvogelarten Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) für das Vorhabensgebiet definitiv auszuschließen, da innerhalb des Plangebietes – wie auch in dessen funktionalen Umfeld - keine Horststandorte nachweisbar waren. Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Teil ihres Nahrungshabitates ist für die genannten Arten nachweislich gegeben. Entsprechende Beeinträchtigungen des lokalen Vorkommens sind in Anbetracht der Größe ihres Gesamtnahrungshabitates jedoch auszuschließen. Auch unterliegen Jagdhabitate nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG.

Demzufolge sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. In Anbetracht seines in Hessen als ungünstig-unzureichend bewerteten Erhaltungszustandes erfolgte für den Rotmilan jedoch formal eine spezifische Artenschutzprüfung. Es tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit nicht erforderlich.

### Eulen

Da innerhalb des geplanten Eingriffsraumes keine großen Baumfreibrüternester oder gar Horste vorhanden sind, lässt sich ein Vorkommen der Waldohreule (*Asio otus* – Sekundärnutzer großer Nester bzw. Horste) begründet ausschließen. Gleiches gilt für den Waldkauz (*Strix aluco* – Höhlenbewohner), dessen standortökologisches Anforderungsprofil ebenfalls nicht erfüllt wird (Fehlen von Baumhöhlen). Ein Vorkommen der streng an Waldbiotope gebundenen Arten Raufußkauz (*Aegolius funereus*) und Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*) kann ebenfalls aufgrund der für beide Arten ungeeigneten standortökologischen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Auch der Steinkauz (*Athene noctua*) als Höhlenbrüter in alten Streuobstbeständen und die Schleiereule (*Tyto alba*) als Gebäudebrüter finden im Plangebiet keine geeigneten Bruthabitatstrukturen vor. Gleiches gilt auch für den Uhu (*Bubo bubo*) der seinen Nistplatz im Regelfall im Bereich hoher Felssteilwände anlegt.

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Teil ihres Nahrungshabitates ist allerdings für einige der genannten Eulenarten möglich. Entsprechende Beeinträchtigungen des lokalen Vorkommens sind in Anbetracht der Größe ihres jeweiligen Gesamtnahrungshabitates jedoch auszuschließen. Reine Jagdhabitate unterliegen zudem nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### Luftjäger

Hierzu rechnen im betroffenen Landschaftsraum der Baumfalke (*Falco subbuteo*) sowie Mauersegler (*Apus apus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) und Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*). Alle vier Arten wären im Bereich des Betrachtungsraumes nur als Nahrungsgäste einzustufen, die den Luftraum über dem Gelände nutzen. Auch bei der geplanten Flächennutzung bleibt diese Funktion erhalten. Reine Jagdhabitats unterliegen zudem nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG. Aktuell finden die genannten Arten im Plangebiet keine nutzbaren Bruthabitatsstrukturen vor, weshalb auch eine detaillierte Wirkungsanalyse entfallen kann.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### Wassergebundene Vogelarten

Im Plangebiet sind keine Wasserflächen vorhanden, die wassergebundenen Vogelarten ein Vorkommen ermöglichen. Für das Vorkommen von Arten dieser ökologischen Gruppe ist der Vorhabensbereich daher irrelevant.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### Arten der Röhrichte

Das Vorhaben betrifft keine ausgebildeten Röhrichtbestände; demzufolge sind auch keine Vorkommenbedingungen für Vogelarten, die im Röhricht leben, bzw. Röhrichte als Bruthabitatsstruktur benötigen gegeben.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### Synanthrope Arten

Hierunter rechnen im betroffenen Landschaftsraum die nachgewiesenen Arten Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*). Aufgrund ihrer engen Bindung an das anthropogene Siedlungsumfeld, finden die genannten Arten aktuell im Bereich des Vorhabensgebietes keine Vorkommenvoraussetzungen, da sich innerhalb des Plangebietes keine Gebäude oder Bauwerke befinden. Durch die geplante Flächennutzung wird das Vorkommen dieser Arten nicht beeinflusst, ggf. ist damit sogar eine Verbesserung der strukturellen Vorkommenvoraussetzungen verbunden.

Demzufolge sind für alle Vertreter dieser Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. In Anbetracht des in Hessen als ungünstig-unzureichend bewerteten Erhaltungszustandes des Haussperlings wurde für ihn die spezifischen Prüfbögen erstellt. In keinem Fall tritt ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit für keine der hierher gestellten Arten erforderlich.

#### Gehölzgebundene Avifauna

Für die Gruppe der gehölzgebundenen Vogelarten besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Gehölzstrukturen eine grundsätzliche Bedeutung. Insbesondere die Solitärbäume, aber auch der ins Plangebiet entwickelte Strauchgehölzaufwuchs entlang der zentralen westlichen Gebietsperipherie besitzt eine potenzielle Bruthabitat-Bedeutung. Während bei den aktuellen Begehungen keine Nachweise großer Baumfreibrüternester gelangen, sind derzeit Brutvorkommen von Elster (*Pica pica*) und Rabenkrähe (*Corvus corone*) ausschließbar. Da auch keine natürlich entstandenen Baumhöhlen oder Spechthöhlen vorhanden sind, besitzt das Plangebiet auch keine Bruthabitateignung für die Gilden der Höhlen- und Nischenbrüter, einschließlich der Spechte. Eine Beeinträchtigung von heckenbrütenden Arten und kleinen bis mittleren Baumfreibrütern ist dagegen nicht auszuschließen. Auf dieser strukturell begründeten Betrachtungsbasis und der bekannten Verbreitungssituation im betroffenen Naturraum ist ein Brutvorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten Girlitz (*Serinus serinus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Türkentaube (*Streptopelia deca-octo*) nicht zu negieren und folge dessen eine Betroffenheit anzunehmen. Hieraus ergibt sich für diese Arten die Notwendigkeit einer detaillierten Wirkungsanalyse.

Für die hier eingeordneten Arten mit einem in Hessen noch als günstig bewerteten Erhaltungszustand, erfolgt nur eine tabellarische Prüfung ihrer artenschutzrechtlichen Belange. Für Girlitz, Stieglitz und Türkentaube sind dagegen aufgrund ihres landesweit ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustandes die formalen Prüfbögen auszufüllen. Es tritt bei Berücksichtigung der nachstehenden Maßnahmen für keine der geprüften Arten ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein, eine Ausnahme ist somit für keine der hier einzuordnenden Arten erforderlich, zumal auch die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten hinreichend erfüllt werden.

#### Arten gehölzarmer Habitatkomplexe

Hierher werden Vogelarten gestellt, die für ihr Vorkommen zwar einen gewissen Anteil an Gehölzstrukturen benötigen, darüber hinaus jedoch auch auf das Vorhandensein von gehölzfreien Strukturkomponenten angewiesen sind. Diese Kategorie ist daher als Übergang zwischen den gehölzgebundenen Arten und den Offenlandarten zu sehen. Typus-Arten dieser Gruppe sind Bluthänfling (*Acanthis cannabina*), Dorngras-mücke (*Sylvia communis*), Neuntöter (*Lanius collurio*) oder Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*). Im aktuellen Betrachtungsraum

(Plangebiet) sind keine derartigen Habitatstrukturen vorhanden. Eine direkte Betroffenheit von Vertretern dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabensbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

#### Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren

Hierher werden – entsprechend ihrer Nistplatzwahl - die beobachteten bzw. fachlich begründet erwartbaren Arten Bachstelze (*Motacilla alba*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) gestellt, die ihre Nester in Altgras-beständen, in Hochstaudengruppen, aber auch einfach in Bodenmulden unter über-hängender Vegetation anlegen. Weiterhin ist auch der bereits bei der Rubrik ‚synanthrope Vogelarten‘ genannte Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) durchaus noch mit hierher zu stellen. Die meisten dieser Arten benötigen für ihr Vorkommen aber auch noch Gehölzstrukturen als Ansitz- und Singwarten. Aufgrund der strukturellen Situation innerhalb des Plangebietes ist für alle genannten Arten – zumindest in Grenzbereichen - eine Bruthabitateneignung gegeben.

Hieraus leitet sich auch eine grundsätzliche Betroffenheit ab, so dass sich die Notwendigkeit einer Wirkungsanalyse ergibt.

#### Offenlandarten

Für die Gruppe der Offenlandarten besitzt das Plangebiet aufgrund seiner strukturellen Ausbildung (Grünland) sowie seiner Überlagerung durch Kulisseneffekte durch den angrenzenden Siedlungsrand und die umläufig vorhandenen Gehölzstrukturen keine Bedeutung.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

#### Rastvogelarten

Hierher werden Arten gestellt, die nur periodisch und kurzzeitig – während des Herbst- und Frühjahrszuges oder als Wintergäste - im Gebiet vertreten sind. Für diese Arten ist das Plangebiet aufgrund seiner Kleinräumigkeit, seiner strukturellen Einbindung sowie seiner Anbindung an bestehende Siedlungsflächen unattraktiv.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### Sonstige Vogelarten

Hierunter rechnen Arten, die im Gebiet vorkommen, aber artenschutzrechtlich nicht von Interesse sind. Es handelt sich entweder um Gefangenenflüchtlinge oder eingebürgerte Arten (Neozoen) sowie um freifliegende Haustierarten. Zu nennen ist im konkreten Fall die Haustaube (*Columba livia*).

Für diese Artengruppe sind vorhabenbedingte Beeinträchtigungen bereits im Grundsatz auszuschließen, spezifische Artenschutzprüfungen somit entbehrlich.

### **12.4.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist geprägt durch die Ortsrandlage, wodurch es zusammen mit der südlich angrenzenden B 460 bereits eine bauliche Vorprägung besitzt. Auch wird das Landschaftsbild bestimmt durch die nördlich und östlich angrenzenden ackerbauliche Nutzflächen, die weitgehend ausgeräumt sind, allerdings auch gliedernde Feldgehölze besitzen.

Durch die Planung wird sich das Landschaftsbild entsprechend verändern.

Eine Erschließung für die Naherholung existiert im Plangebiet nicht. Östlich des Plangebietes verläuft jedoch ein Wirtschaftsweg, welcher in Richtung Norden in die freie Landschaft und die angrenzenden Waldflächen führt.



Luftbild

Im Süden wird das Plangebiet durch die B 460 begrenzt, im Westen durch die bestehende Bebauung. Nördlich und östlich des Plangebietes erstreckt sich die freie Feldflur, die sich hier als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft zeigt.

#### Prägende Vegetationsstrukturen

Prägende Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die bestehenden Gehölze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

### **12.4.8 Schutzgut Mensch und Erholung**

#### Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen. Südlich und westlich angrenzend folgen immissionsschutzrechtliche Nutzungen in Form von Wohnbebauung.

#### Vorbelastung Schall

Im Einwirkungsbereich der Anlage befindet sich eine Kfz-Werkstatt, eine Tankstelle und die Bundesstraße B 460 mit angrenzendem Autohandel. Eine Geräuschvorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Anlagen wurde in dem erstellten schalltechnischen Gutachten (Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 27.09.2022) nicht festgestellt.

#### Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt einer über das im bebauten Gebiet von Kirschhausen ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen können in der näheren Umgebung vorhanden sein.

#### Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind bislang für das Planungsgebiet nicht relevant.

#### Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.



### Wegebeziehungen

Wegeverbindungen bestehen in Form einer geschotterten privaten Verkehrsfläche, welche den KFZ-Betrieb und das dazugehörige Wohngebäude westlich des Plangebiets erschließt. Außerdem grenzt das Plangebiet im Osten an einen unbefestigten Wirtschaftsweg.

#### **12.4.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet bestehen keine Sachgüter. Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

#### **12.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Stadt Heppenheim - Begründung zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“  
Entwurfssfassung vom 22.08.2023

| Wirkfaktor            | Mensch  | Tiere/Pflanzen   | Boden  | Wasser  | Klima/Luft   | Landschaft   | Kultur- und Sachgüter  |
|-----------------------|---|--|--|---|--|--|--|
| wirkt auf ↕           |   |  |  |   |  |  |  |
| Mensch                |   |  | Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)                                    | Wasser erhöht Erholungsfunktion   | Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima)  | bestimmt die Erholungsfunktion                                     | Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten  |
| Tiere/Pflanzen        | Veränderung der Standortbedingungen, Störung  | Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes  | Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)   | Lebensgrundlage   | Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren   | bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen                     | (Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermause, Vögel), Veränderung der Habitatqualität  |
| Boden                 | Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung | Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag              |  | Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag | Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden |  | Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung  |
| Wasser                | Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz  | Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug | Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf |   | Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung   |  | Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts |
| Klima/Luft            | Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kulturfördernder Fläche zu Siedlungsfläche              | Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter                   | Wärmespeicher  | Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität                                  |  | Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion | Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen   |
| Landschaft            | Bebauung, Neugestaltung des Gebiets   | Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich  | Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich   | Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften  |  |  | Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild   |
| Kultur- und Sachgüter | Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen                                 | Besiedlung von Kultur- und Sachgütern  |  | Beschleunigung von Korrosion und Faulnis  |  |  |  |

## 12.5 Alternativenprüfung

### 12.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bei einem Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen ist - bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale - von folgender Entwicklung auszugehen:

| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br><b>Nichtdurchführung des Vorhabens</b> |  |
|---|--|
| <b>Schutzgut</b>  | <b>Auswirkungen</b>  |
| Mensch  | Die bestehende Belastung durch Staub beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Fläche im direkten Anschluss an die Wohnnutzung bleibt erhalten.           |
| Tiere und Pflanzen  | Es erfolgt weiterhin überwiegend eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese, die wenig Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bietet. |
| Boden   | Der Eintrag von Düngemitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese bleibt bestehen.   |
| Wasser  | Der Eintrag von Düngemitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese bleibt bestehen.   |
| Luft / Klima  | Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Wiesenfläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.  |
| Fläche  | Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten.   |
| Landschaftsbild   | Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten.   |
| Biologische Vielfalt  | Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten.  |
| Kultur- und Sachgüter   | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.   |
| FFH- und Vogel-schutzgebiete  | FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen   |

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

Durch die Bewirtschaftung der Wiesenflächen ist auch weiterhin mit einem Nährstoffeintrag in Boden und Grundwasser zu rechnen. Die Wiesenfläche bleibt als Kaltluftentstehungsfläche erhalten.

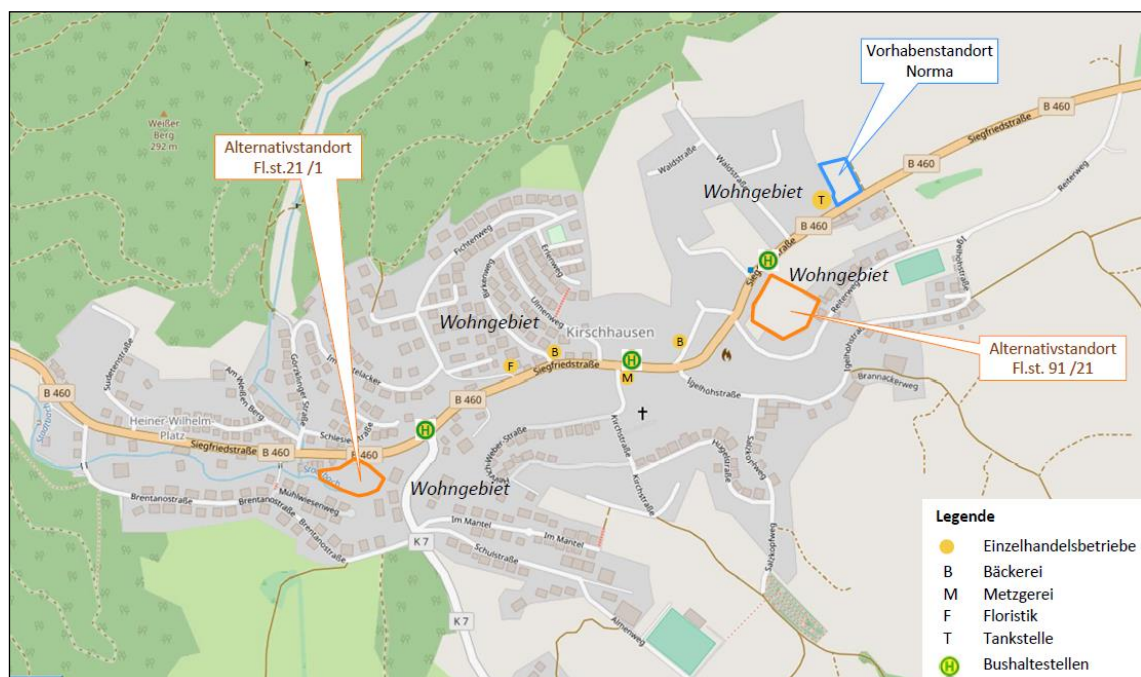
## 12.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

### Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es Ziel der Planung ist, die geplante Entwicklung eines Einzelhandelsmarkts planungsrechtlich abzusichern, um die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung sicherzustellen.

### Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Rahmen der Erstellung der Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 20) geprüft. Beide geprüften Alternativstandort befinden sich südlich der Siegfriedstraße.



Standortalternativen, aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 21

Eine vergleichende Betrachtung der alternativ geprüften Standorte mit dem Vorhabenstandort zeigt folgende Tabelle:

| Vorhabenstandort  | Alternativstandort Flurstück 21/1   | Alternativstandort 91/21   |
|---|---|--|
| Städtebauliche Randlage im Osten des Ortes  | Integrierte Lage im südwestlichen Teil des Ortes  | Städtebauliche Randlage im östlichen Teil des Ortes  |
| Rechteckiger Zuschnitt des Areals, Topographie nach Norden leicht ansteigend  | trapezförmiger Zuschnitt des Areals, Topografie leicht abfallend  | unregelmäßiger Zuschnitt des Areals, Topografie stark ansteigend   |
| Grundstücksgröße ca. 8.100 m <sup>2</sup> , ausreichend für die vorgesehene Nutzung   | Grundstücksgröße rund 3.100 m <sup>2</sup> , zu klein für die vorgesehene Nutzung   | Grundstücksgröße rund 10.700 m <sup>2</sup> , ausreichend für die vorgesehene Nutzung  |
| Lage direkt an der Siegfriedstraße, direkt einsehbar, Nähe zu Bushaltestellen, Zufahrt von B 460 unproblematisch                                | Lage zurückversetzt von der Siegfriedstraße, direkt einsehbar, Nähe zu Bushaltestelle, Zufahrt von der B 460 wegen parallel verlaufendem Bach problematisch | Lage abseits der Siegfriedstraße und abseits von Bushaltestellen, ohne direkte Einsehbarkeit, Zufahrt von der B 460 müsste durch Wohngebiet erfolgen |
| Wohnhäuser und Gewerbebetriebe in nördlicher und westlicher Richtung angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr | Wohnhäuser und Gewerbebetriebe angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr   | Wohnhäuser angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr  |
|   | zwei Bäche im Bereich des Grundstücks würden aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen erfordern   |  |
| Insgesamt für das Vorhaben geeignet (v.a. wegen der Größe des Grundstücks und der günstigen Verkehrslage und Zufahrtssituation)                 | Insgesamt nicht für das Vorhaben geeignet (v.a. wegen der geringen Größe und der aufwändigen Erschließung).   | Insgesamt nicht für das Vorhaben geeignet (v.a. wegen der Hanglage und der ungünstigen Zufahrtsbedingungen).   |

Es ist festzuhalten, dass beide Alternativgrundstücke in Kirschhausen nicht als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit entsprechendem Kunden- und Lieferverkehr geeignet sind. Der Vorhabenstandort an der örtlichen Hauptverkehrsachse, der Siegfriedstraße, ist also der Einzige in Kirschhausen, der den Anforderungen eines modernen Nahversorgers entspricht.

Nachrichtlich ist zu erwähnen, dass auch die geplante Umgestaltung des Kerweplatzes in Kirschhausen keine Möglichkeit zur Ansiedlung in zentraler Ortslage bietet, da auf Wunsch des Ortsteils dort ein multifunktionaler Platz für Festivitäten bestehen bleiben soll und dieses Grundstück nicht ausreichend groß für eine zusätzliche Lebensmittelmarktnutzung ist.

Der gewählte Standort ist der zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung günstigste Standort.

#### Alternative Anordnungen innerhalb des Planungsgebiets

Alternative Anordnungen innerhalb des Planungsgebiets wurden im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren von Seiten des Vorhabenträgers geprüft. Aufgrund der begrenzten Größe des Grundstücks und der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen ist durch eine veränderte Lage des Gebäudes nicht mit grundlegend unterschiedlichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Verlagerung der Stellplätze unter das Gebäude (Tiefgarage) lässt sich von Seiten des Vorhabenträgers wirtschaftlich nicht darstellen. Die städtebauliche Zielsetzung einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Kirschhausen lässt sich jedoch nur mit einer Planung erreichen, die wirtschaftlich für einen potenziellen Marktbetreiber darstellbar ist. Eine Verpflichtung zur Anlage einer Tiefgarage wurde daher als städtebaulich nicht zielführend angesehen.

### **12.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

#### **12.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Regelungen vorgesehen (vgl. Anlage 2: Maßnahmenplan):

- Die bestehenden Gehölze am westlichen Rand des Baugrundstücks sind zu erhalten. Daher wird dort eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.
- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber der östlich folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, wird am östlichen Plangebietsrand eine 2,5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Richtung Norden und Osten dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen. Eine Begrünung der Nord- und Ostfassade erscheint dabei ausreichend, um sowohl den klimaökologischen Aspekten als auch dem Aspekt der Einbindung des Vorhabens in die offene Landschaft gerecht zu werden. Eine Begrünung der Südfassade kann darüber hinaus aufgrund der hier vorgesehenen Schaufensterflächen nicht realisiert

werden.

- Die Festsetzung, dass die Dachflächen – mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten - mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.

Von einer Dachflächenbegrünung kann abgesehen werden, wenn eine Nutzung durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaik) erfolgt. Die Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien ist weiterhin zulässig, aber nicht verpflichtend. Mit dieser Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass klein-klimatisch wirksame Maßnahmen in Konflikt zu global klimaschützenden Maßnahmen wie der Gewinnung erneuerbarer Energien stehen können. Dem Belang der Gewinnung erneuerbarer Energien wird hier Vorrang eingeräumt.

- Ausgehend von einer entsprechenden Regelung in der Stellplatzsatzung der Stadt Heppenheim wird festgesetzt, dass je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum (mind. 16 cm Stammumfang) im Bereich der Stellplätze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Damit kann eine ausreichende Verschattung der Stellplatzanlage gewährleistet und die Überwärmung des Plangebiets während sommerlicher Hitzewellen zumindest etwas gemildert werden.
- Die Flächen nördlich des geplanten Lebensmittelmarkts sind Wiesenfläche anzulegen. Sie sind - soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen - zu je 100 m<sup>2</sup> mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum zu überstellen. Zudem sind 20 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten wird festgesetzt, dass Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden dürfen, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten gegeben sind.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass nicht überdachte PKW-Stellplätze versickerungsfähig auszubilden sind. Dadurch kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung trotz des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet zumindest gemindert werden. Zum Schutz des Grundwassers sind jedoch Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), in die

Kanalisation abzuleiten.

- Zum Schutz von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung sowie für Beleuchtungen von Werbeanlagen ausschließlich staubdichte Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Außenbeleuchtungen dürfen zudem nur nach unten abstrahlen.
- Mit der Festsetzung, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist, soll eine Durchgängigkeit des Planungsgebiets für Kleintiere erhalten werden.
- Zum Schutz von Vögeln ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- Zum Ausschluss lebensfeindlicher sog. „Schottergärten“ wird festgesetzt, dass im Rahmen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Grundstücksflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Gartenflächen größer als 1 m<sup>2</sup> mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 1 m zur Außenwand des Gebäudes.

### 12.6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren:

#### a) Beschränkung der Rodungszeit

Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.



Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits im Bebauungsplan enthalten.

b) Gehölzerhalt

Diese Maßnahme soll primär die entlang der westlichen Peripherie des Vorhabenbereiches entwickelten Gehölzbestände sichern, da Gehölz-Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Plangebietsbereich in den Bebauungsplan übernommen.

c) Gehölzschutz

Für die an das benötigte Baufeld angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Dies gilt insbesondere für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstbestand sowie für die alten Baumindividuen im östlichen Nahbereichsumfeld des Plangebietes. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme ist in Berichtsform zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme betrifft die Umsetzungsphase des Baugebietes und kann daher, auch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es kann jedoch ein Hinweis im Bebauungsplan ergänzt werden.

d) Regelungen zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes,

der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält hierüber einen Ergebnisbericht.

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme wird als Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits im Bebauungsplan enthalten.

### **12.6.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Wie in Kapitel 7 dargelegt, kommt das schalltechnische Gutachten (Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 27.09.2022) zum Ergebnis, dass die berechneten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten einhalten werden.

Da durch die Regelungen des Bebauungsplans keine neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgeworfen werden - und darüber hinaus die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, sind keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

## **12.7 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens**

### **12.7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 5.290 m<sup>2</sup> zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

Die Ermittlung des sich hierdurch resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des

Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 6,52 Bodenwerteinheiten. (vgl. Anlage 4).

### **12.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 4.890 m<sup>2</sup>. Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung vor Ort über die belebte Bodenzone) können die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildung jedoch vermieden werden.

### **12.7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft**

Die gutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Klima/Luft („Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Abschirmung des angrenzenden Siedlungsbereiches von der Kaltluftzufuhr aus dem Untereinzugsgebiet ist nicht oder in keinem nennenswerten Umfang zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der topographisch höheren Lage des Siedlungsbereichs und durch den vorhandenen Gehölzriegel eine unmittelbare Kaltluftversorgung des an das Vorhaben angrenzenden Siedlungsbereiches bereits im Bestand unbedeutend ist.
- In Bezug auf die Wirkungsbeziehung zwischen Untereinzugsgebiet und des Überwärmungsgebietes im topographisch tiefer liegenden Ortsteil lässt sich feststellen, dass eine Verkorkung des Kaltluftkonvergenzbereiches durch das Vorhaben eher nicht anzunehmen ist. Die Ausrichtung der geplanten Baustruktur ist grundsätzlich parallel zur Fließrichtung und hat somit keinen vollständigen Riegeleffekt. Der Raum für den Kaltluftabfluss wird bei Umsetzung des Vorhabens zwar um ca. 40 m östlich verschoben, kann aber entlang der Ostseite der Baustruktur dennoch weiterhin in das thermische Belastungsgebiet des Ortsteils abgeleitet werden. Lediglich die Ausrichtung der Nordwand der Baustruktur bewirkt wahrscheinlich eine Aufstauung von Kaltluft, die voraussichtlich nicht abfließen kann. Die absolute Menge der voraussichtlich aufgestauten Kaltluft wird aber eher nicht erheblich sein.
- Folglich ist nicht von einer Verkorkung auszugehen und ein Großteil der im Untereinzugsgebiet produzierte Kaltluft wird voraussichtlich auch nach Umsetzung des Vorhabens abfließen. Allerdings wird sich diese beim Überfließen von versiegelter Fläche aufwärmen und an ökologischer Wertigkeit verlieren. Um diesen Effekt zu mildern sind in den textlichen Festsetzungen des

Bebauungsplans bereits Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen enthalten. Da sich diese Maßnahmen allerdings nur auf einen untergeordneten Flächenanteil des Sondergebiets beziehen, werden sie vor dem Hintergrund einer zu mildernden Versiegelungsrate von 80% als nicht ausreichend bewertet.

- Es wird voraussichtlich nur ein Bruchteil der Fläche des Untereinzugsgebietes durch das Vorhaben beeinträchtigt. Der Anteil der beeinträchtigten Fläche des Untereinzugsgebietes beträgt im Verhältnis zum Gesamteinzugsgebiet deutlich weniger als 3,8% und ist damit als eher nicht erheblich einzustufen.

Weiterhin sind folgende Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel zu erwarten:

- Lufterwärmung: Das Wärmespeichervermögen der Baustoffe, Verlust von Vegetation, Flächenentwässerung und Abwärme führen zur Verstärkung der klimawandelbedingten, lokalklimatischen Überwärmungseffekte.

Der Klimawandel wiederum hat folgende Auswirkungen auf das Vorhaben:

- Häufigere Hitzebelastung des Menschen bei fehlender Beschattung und wärmespeichernden Baumaterialien im Außenbereich und
- erhöhter Bedarf an Kühlung der Innenräume.

Die klimaökologische Bewertung hat gezeigt, dass das Vorhaben eine lokalklimatische Überwärmung forciert, die insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel auch indirekte Folgen für das thermische Belastungsgebiet in den topographisch tiefergelegenen Lagen von Kirschhausen haben kann. Kalt- und Frischluftströme werden vom Vorhaben jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Ergänzend zu der oben genannten Untersuchung wurden in einer gesonderten Untersuchung („Klimaökologische Stellungnahme zu kumulativen Wirkungen im B-Plan Nr. 9 und Nr. 10 in Heppenheim-Kirschhausen“, erstellt durch BCE Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2023) die kumulativen Wirkungen der Veränderung der Kaltluftströme und die Ausdehnung der Siedlungsflächen gutachterlich untersucht wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die kumulativen Wirkungen beider Bebauungspläne keine erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion und -versorgung des Stadtteils hervorrufen. Allerdings ist bei Umsetzung beider Bebauungspläne die flächenmäßige Ausweitung und Intensivierung des Überwärmungsgebiets zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 10 („Siegfriedstraße 394“). Weitergehende Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“ werden laut Gutachten nicht erforderlich.

#### **12.7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna**

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind extensiv genutzte Grünflächen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna kommt den Flächen nicht zu.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum erfolgt gemäß der Kompensationsverordnung (siehe Anlage 3). Es ergibt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand ein Ausgleichsdefizit von 82.540 Wertpunkten.

#### **12.7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Die Planung führt zur Bebauung einer derzeit als Grünfläche genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Da das Plangebiet im Osten bereits an die bestehende Ortslage angrenzt, wird der Ortsrand zwar weiter ausgedehnt, das großräumige Landschaftsbild jedoch nicht grundlegend verändert. Die Bebauung der Fläche zeigt sich vielmehr als sinnvolle Erweiterung der Ortslage.

Durch die geplante Randeingrünung des Planungsgebietes Richtung Norden und Süden wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und der freien Landschaft ausgebildet.

#### **12.7.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### **12.7.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch die Planung wird eine ca. 8.000 m<sup>2</sup> große, bisher unbebaute Fläche in die bebaute Ortslage einbezogen und einer baulichen Nutzung zugeführt.

#### **12.7.8 Auswirkungen auf den Menschen**

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Teilfläche der unversiegelten Flächen Heppenheims dauerhaft verloren. Diese ist jedoch für die Naherholung verhältnismäßig gering und schließt sich an die bereits vorhandene Bebauung an. Damit wird die Erholungsfunktion von Heppenheim durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Das im Rahmen des Bebauungsplans erstellte schalltechnische Gutachten (Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646

Heppenheim-Kirschhausen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 27.09.2022) kommt zum Ergebnis, dass die berechneten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten einhalten. Es sind somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **12.8 Zusätzliche Angaben**

### **12.8.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung**

Im Rahmen des Umweltberichts können keine näheren Angaben über die im Bereich des Planungsgebiets künftig zu erwartende Abfallerzeugung gemacht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, die durch die Stadt Heppenheim beseitigt werden, weitere gewerbliche Abfälle anfallen können, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

### **12.8.2 Technischer Umweltschutz (Abwasser)**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

### **12.8.3 Energie**

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

### **12.8.4 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere des gebäude-Energien-Gesetzes. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

#### **12.8.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Durch die geplanten Nutzungen ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

#### **12.8.6 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich ein Bebauungsplan für eine Wohnbebauung (B-Plan Nr. 10 „Siegfriedstraße 394“) in Aufstellung. Auch wenn beide Bauflächen nicht unmittelbar aneinander grenzen, sind in klimatischer Hinsicht kumulierende Wirkungen nicht gänzlich auszuschließen. Daher wurden die kumulativen Wirkungen der Veränderung der Kaltluftströme und die Ausdehnung der Siedlungsflächen gutachterlich untersucht („Klimaökologische Stellungnahme zu kumulativen Wirkungen im B-Plan Nr. 9 und Nr. 10 in Heppenheim-Kirschhausen“, erstellt durch BCE Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2023). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die kumulativen Wirkungen beider Bebauungspläne keine erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion und -versorgung des Stadtteils hervorrufen. Allerdings ist bei Umsetzung beider Bebauungspläne die flächenmäßige Ausweitung und Intensivierung des Überwärmungsgebiets zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 10 („Siegfriedstraße 394“).

Weitergehende Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“ werden laut Gutachten nicht erforderlich.

In mehr als 1,5 km Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung des Sonderbacher Steinbruchs geplant. Dieses Vorhaben führt zu einem Verlust eines Buchenwaldes. Angesichts der Entfernung zum Planungsgebiet ist nicht erkennbar, dass sich kumulative Wirkungen durch das Vorhaben des Bebauungsplans und die Erweiterung des Steinbruchs ergeben könnten.

#### **12.8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden daher rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der

Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistisch-erweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen auch geringer ausfallen.

### **12.8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

### **12.8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

#### **Geplante Überwachungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Die Umsetzung der im Bebauungsplan verankerten Ausgleichsmaßnahmen ist insbesondere im Bereich der privaten Baugrundstücke zu prüfen. Diese Aufgabe kommt grundsätzlich der Kreisverwaltung als Baugenehmigungsbehörde zu. Ungeachtet dessen wird die Stadt Heppenheim nach Abschluss der Bebauung eine Kontrolle der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken durchführen, mögliche Verstöße dokumentieren und dem Kreis als zuständiger Behörde mitteilen.

Die Stadtentwässerung wird zudem ebenfalls regelmäßig, vorrangig während der Bauphase, die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers in die dafür vorgesehenen Versickerungsmulden prüfen, mögliche Verstöße dokumentieren und dem Kreis als zuständiger Behörde mitteilen.

#### **Geplante Überwachungsmaßnahmen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen**

Die Kontrolle und Überwachung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im Wesentlichen durch die ökologische Baubegleitung während der Bauphase. Nach Abschluss der Bauphase sind Eingriffe z.B. in an das Plangebiet angrenzende wertgebende Gehölzbestände nicht mehr zu erwarten.



### **Geplante Überwachungsmaßnahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich der nicht innerhalb des Planungsgebiets nicht ausgleichbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch eine Zuordnung von Ökopunkten, die von der Hessischen Landgesellschaft mbH aus deren Ökokonto zur Verfügung gestellt werden. Damit entfällt die Erforderlichkeit einer Überwachung durch die Stadt Heppenheim.

### **Monitoringmaßnahmen zum Immissionsschutz**

Monitoringmaßnahmen in Bezug auf den Immissionsschutz werden nicht als erforderlich angesehen.

## **12.9 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen**

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- Geographisches Informationssystem des Kreises Bergstraße
- BodenViewer Hessen
- „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 04.09.2019
- „Gutachten über geotechnische Untersuchungen, BV: Neubau eines Verbrauchermarktes Siegfriedstraße, 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Terra Umwelt Consult, Neuss, 31.08.2021
- „Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022
- „Klimaökologische Stellungnahme zu kumulativen Wirkungen im B-Plan Nr. 9 und Nr. 10 in Heppenheim-Kirschhausen“, erstellt durch BCE BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2023
- „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Büro für Umweltplanung, Rimbach, November 2021
- Schalltechnisches Gutachten „Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, erstellt durch Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 27.09.2022.

## **12.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Firma Norma möchte als Vorhabenträger in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zuzüglich eines vermieteten Backshops mit Café mit 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, neu errichten. Auf

dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, da für die Stadt Heppenheim die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist.

Planungsrechtlich befinden sich jedoch die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Entwicklung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie parallel dazu eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Heppenheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten, die aber nicht erheblich sind. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, erfolgt ein Ausgleich durch die Zuordnung von Ökopunkten, die von der Hessischen Landgesellschaft mbH aus deren Ökokonto zur Verfügung gestellt werden.

## 13. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 13.1 Zielsetzung der Planung

Ein Vorhabenträger möchte in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zuzüglich eines vermieteten Backshops mit Café mit 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, neu errichten. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 legt das Vorhabengrundstück als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung des Markts werden daher neben der mit Schreiben vom 07.07.2021 gewährten Zulassung einer Zielabweichung auch eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zum Bebauungsplan wird angesichts der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entsprechend den Bestimmungen des BauGB ein Umweltbericht erforderlich.

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Heppenheim

### 13.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

### 13.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

*...wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt...*

## 13.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geprüft, da es Ziel der Planung ist, die geplante Entwicklung eines Einzelhandelsmarkts planungsrechtlich abzusichern, um die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung sicherzustellen.

### Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen wurden im Rahmen der Erstellung der Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 20) geprüft. Beide geprüften Alternativstandort befinden sich südlich der Siegfriedstraße.



Standortalternativen, aus: Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA, September 2019, S. 21

Eine vergleichende Betrachtung der alternativ geprüften Standorte mit dem Vorhabenstandort zeigt folgende Tabelle:

| Vorhabenstandort  | Alternativstandort Flurstück 21/1   | Alternativstandort 91/21   |
|---|---|--|
| Städtebauliche Randlage im Osten des Ortes  | Integrierte Lage im südwestlichen Teil des Ortes  | Städtebauliche Randlage im östlichen Teil des Ortes  |
| Rechteckiger Zuschnitt des Areals, Topografie nach Norden leicht ansteigend   | trapezförmiger Zuschnitt des Areals, Topografie leicht abfallend  | unregelmäßiger Zuschnitt des Areals, Topografie stark ansteigend   |
| Grundstücksgröße ca. 8.100 m <sup>2</sup> , ausreichend für die vorgesehene Nutzung   | Grundstücksgröße rund 3.100 m <sup>2</sup> , zu klein für die vorgesehene Nutzung   | Grundstücksgröße rund 10.700 m <sup>2</sup> , ausreichend für die vorgesehene Nutzung  |
| Lage direkt an der Siegfriedstraße, direkt einsehbar, Nähe zu Bushaltestellen, Zufahrt von B 460 unproblematisch                                | Lage zurückversetzt von der Siegfriedstraße, direkt einsehbar, Nähe zu Bushaltestelle, Zufahrt von der B 460 wegen parallel verlaufendem Bach problematisch | Lage abseits der Siegfriedstraße und abseits von Bushaltestellen, ohne direkte Einsehbarkeit, Zufahrt von der B 460 müsste durch Wohngebiet erfolgen |
| Wohnhäuser und Gewerbebetriebe in nördlicher und westlicher Richtung angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr | Wohnhäuser und Gewerbebetriebe angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr   | Wohnhäuser angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr  |
|   | zwei Bäche im Bereich des Grundstücks würden aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen erfordern   |  |
| Insgesamt für das Vorhaben geeignet (v.a. wegen der Größe des Grundstücks und der günstigen Verkehrslage und Zufahrtssituation)                 | Insgesamt nicht für das Vorhaben geeignet (v.a. wegen der geringen Größe und der aufwändigen Erschließung).   | Insgesamt nicht für das Vorhaben geeignet (v.a. wegen der Hanglage und der ungünstigen Zufahrtsbedingungen).   |

Es ist festzuhalten, dass beide Alternativgrundstücke in Kirschhausen nicht als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit entsprechendem Kunden- und Lieferverkehr geeignet sind. Der Vorhabenstandort an der örtlichen Hauptverkehrsachse, der Siegfriedstraße, ist also der Einzige in Kirschhausen, der den Anforderungen eines modernen Nahversorgers entspricht.

Nachrichtlich ist zu erwähnen, dass auch die geplante Umgestaltung des Kerweplatzes in Kirschhausen keine Möglichkeit zur Ansiedlung in zentraler Ortslage bietet, da auf Wunsch des Ortsteils dort ein multifunktionaler Platz für Festivitäten bestehen bleiben soll und dieses Grundstück nicht ausreichend groß für eine zusätzliche Lebensmittelmarktnutzung ist.

Der gewählte Standort ist der zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung günstigste Standort.

### Alternative Anordnungen innerhalb des Planungsgebiets

Alternative Anordnungen innerhalb des Planungsgebiets wurden im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren von Seiten des Vorhabenträgers geprüft. Aufgrund der begrenzten Größe des Grundstücks und der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen ist durch eine veränderte Lage des Gebäudes nicht mit grundlegend unterschiedlichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Verlagerung der Stellplätze unter das Gebäude (Tiefgarage) lässt sich von Seiten des Vorhabenträgers wirtschaftlich nicht darstellen. Die städtebauliche Zielsetzung einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Kirschhausen lässt sich jedoch nur mit einer Planung erreichen, die wirtschaftlich für einen potenziellen Marktbetreiber darstellbar ist. Eine Verpflichtung zur Anlage einer Tiefgarage wurde daher als städtebaulich nicht zielführend angesehen.

Anlage 1: Biotoptypenplan

Anlage 2: Maßnahmenplan



Anlage 3: Ausgleichsbilanzierung

Anlage 4: Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Anlage 5: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 04.09.2019

Anlage 6: „Gutachten über geotechnische Untersuchungen, BV: Neubau eines  
Verbrauchermarktes Siegfriedstraße, 64646 Heppenheim-Kirschhau-  
sen“, Terra Umwelt Consult, Neuss, 31.08.2021

Anlage 7: Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2022

Anlage 8: „Klimaökologische Stellungnahme zu kumulativen Wirkungen im B-Plan Nr. 9 und Nr. 10 in Heppenheim-Kirschhausen“, erstellt durch BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Darmstadt, März 2023

Anlage 9: „Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“, Büro für Umweltplanung, Rimbach, November 2021

Anlage 10: Schalltechnisches Gutachten „Immissionsberechnung Nr. 4938/II, Immissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in 64646 Heppenheim-Kirschhausen“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 27.09.2022



Anlage 11: Verkehrsgutachten „Bebauungsplan Nr. 9 "Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße" in Heppenheim - Verkehrsuntersuchung - im Auftrag der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG“, Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, 15. November 2022