

STADT HEPPENHEIM

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES IM BEREICH „SONDERBAUFLÄCHE LEBENSMITTELMARKT ÖSTLICH WALDSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2022

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung	5
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6
4. Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne.....	7
4.1. Landesentwicklungsplan Hessen.....	7
4.2. Regionalplan Südhessen 2010.....	9
4.3. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
4.4. Zielabweichung.....	12
4.5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	12
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	13
6. Artenschutz	14
7. Vorhabenbeschreibung	15
8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	16
8.1. Räumlicher Einzugsbereich	17
8.2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	18
8.3. Umsatzprognose.....	18
8.4. Umsatzherkunft.....	20
8.5. Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen	20
8.6. Städtebauliche Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung.....	21
8.6.1. Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet	21
8.6.2. Auswirkungen auf die Kernstadt Heppenheims	22
8.6.3. Auswirkungen in den Nachbargemeinden.....	25
8.7. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	26
9. Planung.....	29
9.1. Änderung der Darstellungen.....	29
9.2. Verkehrserschließung.....	30
9.3. Ver- und Entsorgung.....	30
9.4. Grünordnung.....	30
9.5. Immissionsschutz	31
10. Umweltbericht	32
10.1. Beschreibung der Planung	32
10.1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	32
10.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	32
10.1.3. Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung.....	33
10.1.4. Flächenbedarf der Planung.....	33

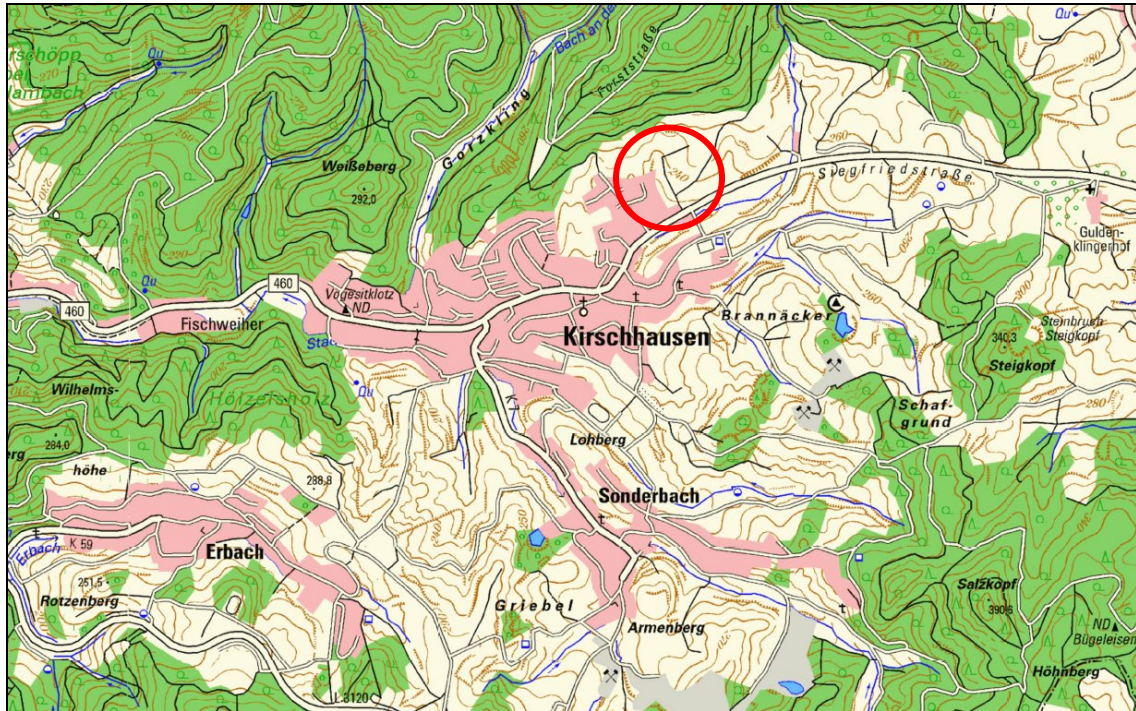
10.2. Übergeordnete Vorgaben	33
10.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	33
10.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung	36
10.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	36
10.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens	36
10.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	36
10.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	37
10.4.1. Naturräumliche Gliederung	37
10.4.2. Schutzgut Fläche	38
10.4.3. Schutzgut Boden.....	38
10.4.4. Schutzgut Wasser.....	38
10.4.5. Schutzgut Luft/Klima	38
10.4.6. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial.....	40
10.4.7. Schutzgut Landschaftsbild	45
10.4.8. Schutzgut Mensch und Erholung	46
10.4.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	46
10.4.10. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.....	46
10.5. Alternativenprüfung.....	48
10.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
10.5.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	49
10.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens.....	51
10.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	51
10.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	51
10.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	51
10.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.....	51
10.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna.....	53
10.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungspotenzial.....	53
10.6.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	53
10.6.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen	53
10.7. Weitere Belange des Umweltschutzes	54
10.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	54
10.7.2. Energie.....	54
10.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	54
10.9. Zusätzliche Angaben	54
10.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung.....	54

10.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	54
10.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	54
10.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	55
10.9.5. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	55
10.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	55
10.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
10.9.8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen.....	55
10.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
11. Zusammenfassende Erklärung	57
11.1. Zielsetzung der Planung.....	57
11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	57
11.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	57
11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	57

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.



Lage im Raum

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 104/2
- im Osten: durch einen bestehenden Wirtschaftsweg (westliche Grenze des Flurstücks 116/10)
- im Süden: durch die Bundesstraße B 460 (nördliche Grenze des Flurstücks 116/105)
- im Westen: durch die bestehende Ortsrandbebauung Kirschhausens (östliche Grenzen der Flurstücke 89/28, 89/33, 89/26, 89/31, 89/32, 89/50, 89/48, 89/49 sowie 89/43)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Firma Norma möchte als Vorhabenträger in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (VK), zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m² Verkaufsfläche zzgl. 90 m² Sitzbereich), neu errichten. Insgesamt ergeben sich max. 1.190 m² 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 m² 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 im Stadtteil Kirschhausen und den umliegenden Stadtteilen keine ausreichende örtliche Nahversorgung mehr gegeben ist. Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt an der Siegfriedstraße kann somit wieder eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung insbesondere in Kirschhausen gewährleistet werden.

Planungsrechtlich befinden sich jedoch die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Entwicklung wird daher in einem ersten Schritt eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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 geprüften Standorte keine Alternative dar. Des Weiteren kommt auch der Kerweplatz in Kirschhausen als Alternative nicht in Betracht, da auf Wunsch des Ortsteils dort ein multifunktionaler Platz für Festivitäten bestehen bleiben soll und dieses Grundstück nicht ausreichend groß für eine zusätzliche Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist.

Der Vorhabenstandort an der örtlichen Hauptverkehrsachse, der Siegfriedstraße, ist also der Einzige in Kirschhausen, der die Realisierung eines modernen Nahversorgers, wie er zur Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist, ermöglicht.

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

4. Vorgaben übergeordneter Planungen und sonstiger Pläne

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 m² 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-/Sanitärfachmärkte), 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 m², zu begrenzen. Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.“

Beeinträchtungsverbot:

„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 mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingeordnet. In Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen vorhandene oberzentrale Einrichtungen erhalten und ggf. in Abstimmung mit den Oberzentren ausgebaut werden. Zusätzlich erfüllen Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums die Aufgaben von Mittelzentren. Demnach sollen 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.

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.

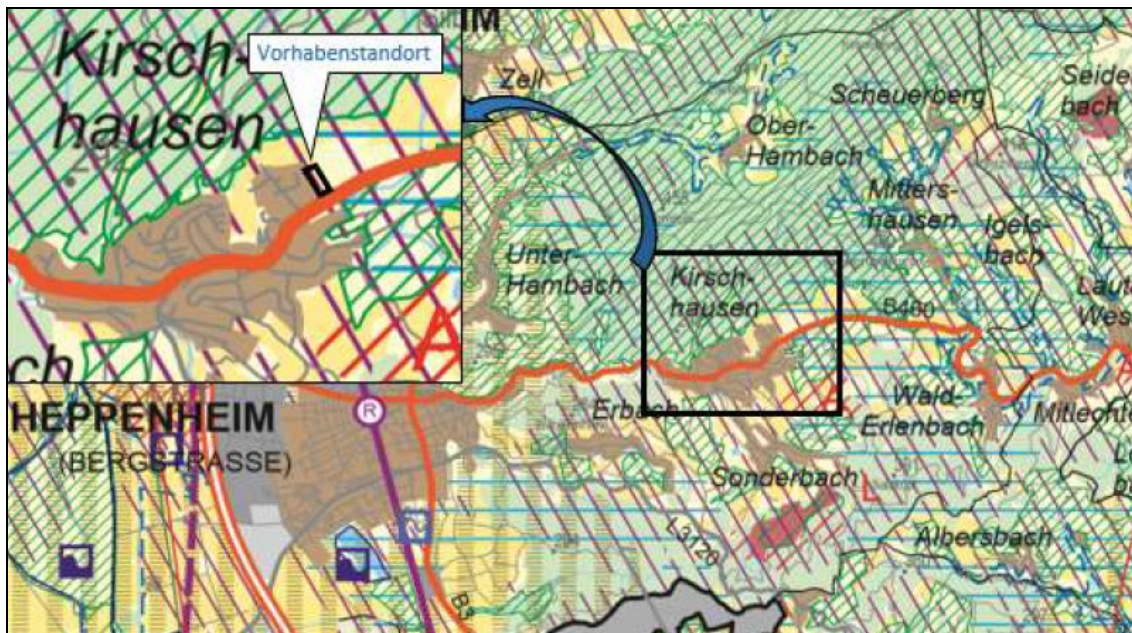
Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten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

Weiterhin ist im Regionalplan Südhessen geregelt, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den – u.a. auch für Heppenheim gebiets-scharf 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 nicht in einer städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierten Standortlage befindet.

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

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

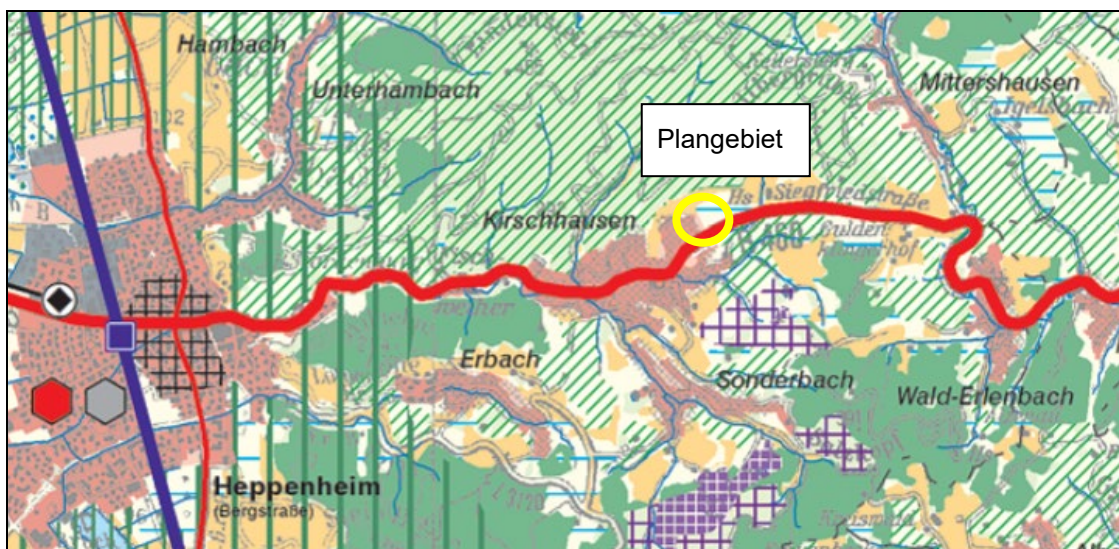


Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

4.3. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

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

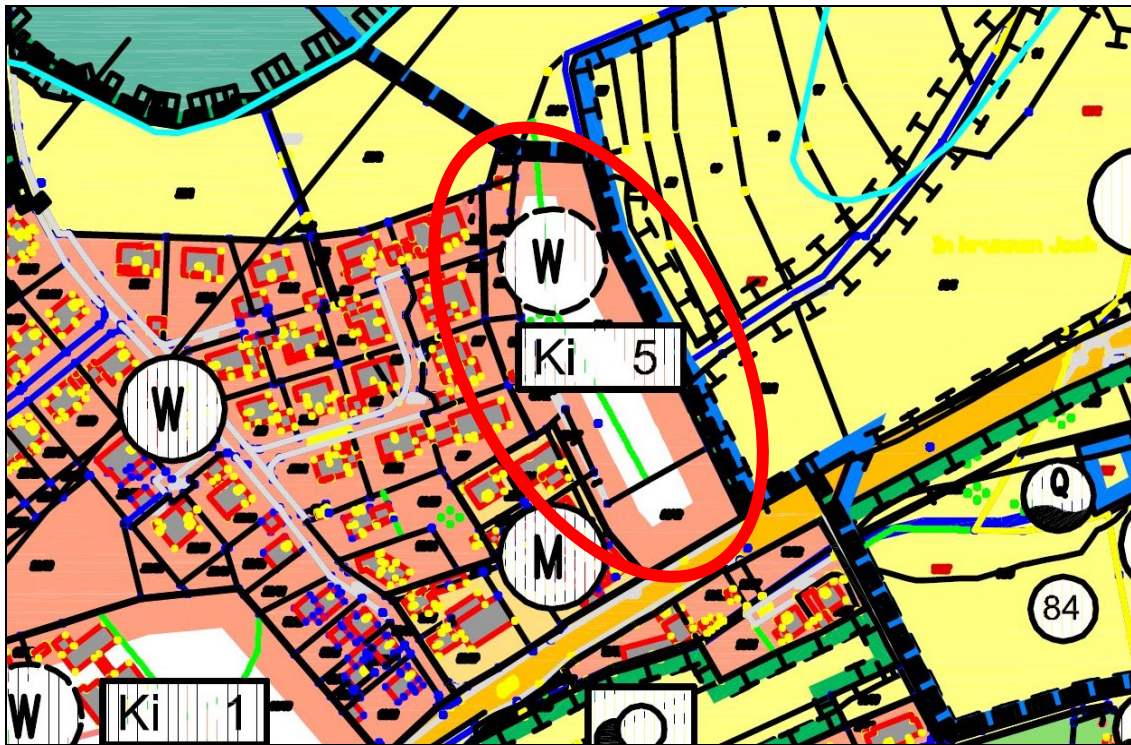
Aufgrund der der Planung entgegenstehenden Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der nicht integrierten Lage sowie der Lage innerhalb eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft, wurde von Seiten der Stadt Heppenheim am 10.07.2020 neben der Zulassung 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.

Die Zielabweichung wurde durch die Regionalversammlung mit Schreiben vom 07.07.2021 unter folgenden Auflagen positiv beschieden:

- 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.*
- 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.

4.5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006

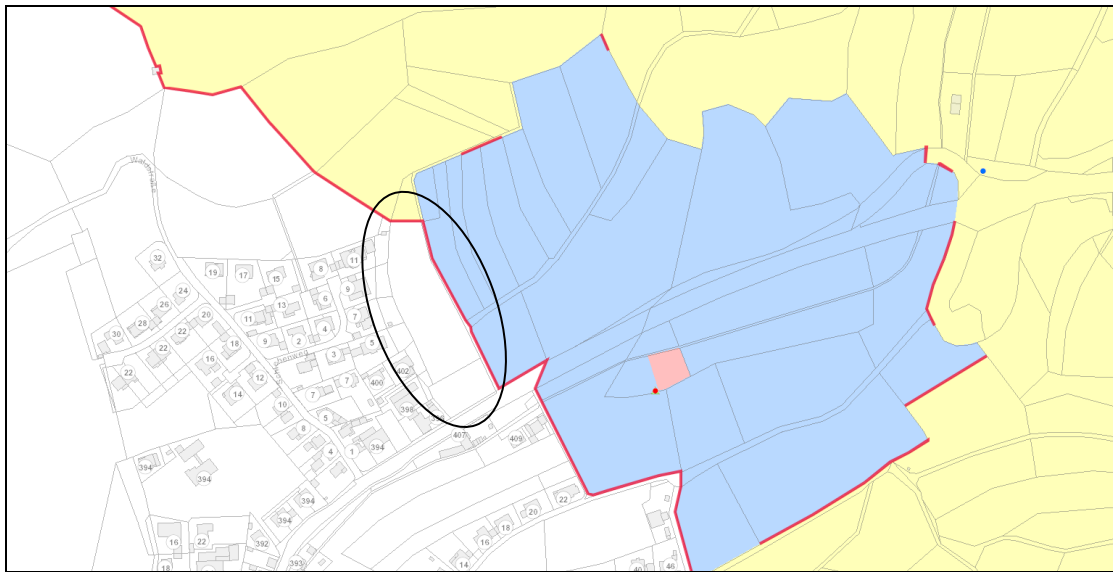
Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Sondergebietsnutzung für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt kann somit nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Parallel zum erforderlichen Bebauungsplanverfahren wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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 unbebaut und zeigt sich als landwirtschaftlich Fläche sowie 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 Ackerflächen 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.

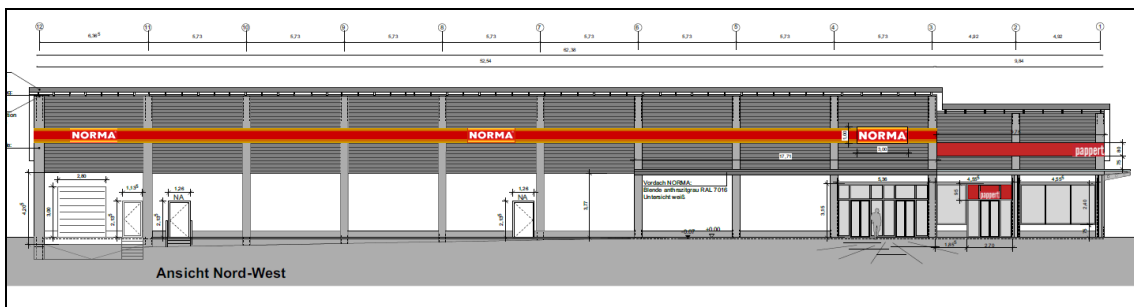
Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das 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 Umwelplanung, Rimbach eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen sind in Kapitel 10.4.6 des Umweltberichts dargestellt.

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

7. Vorhabenbeschreibung

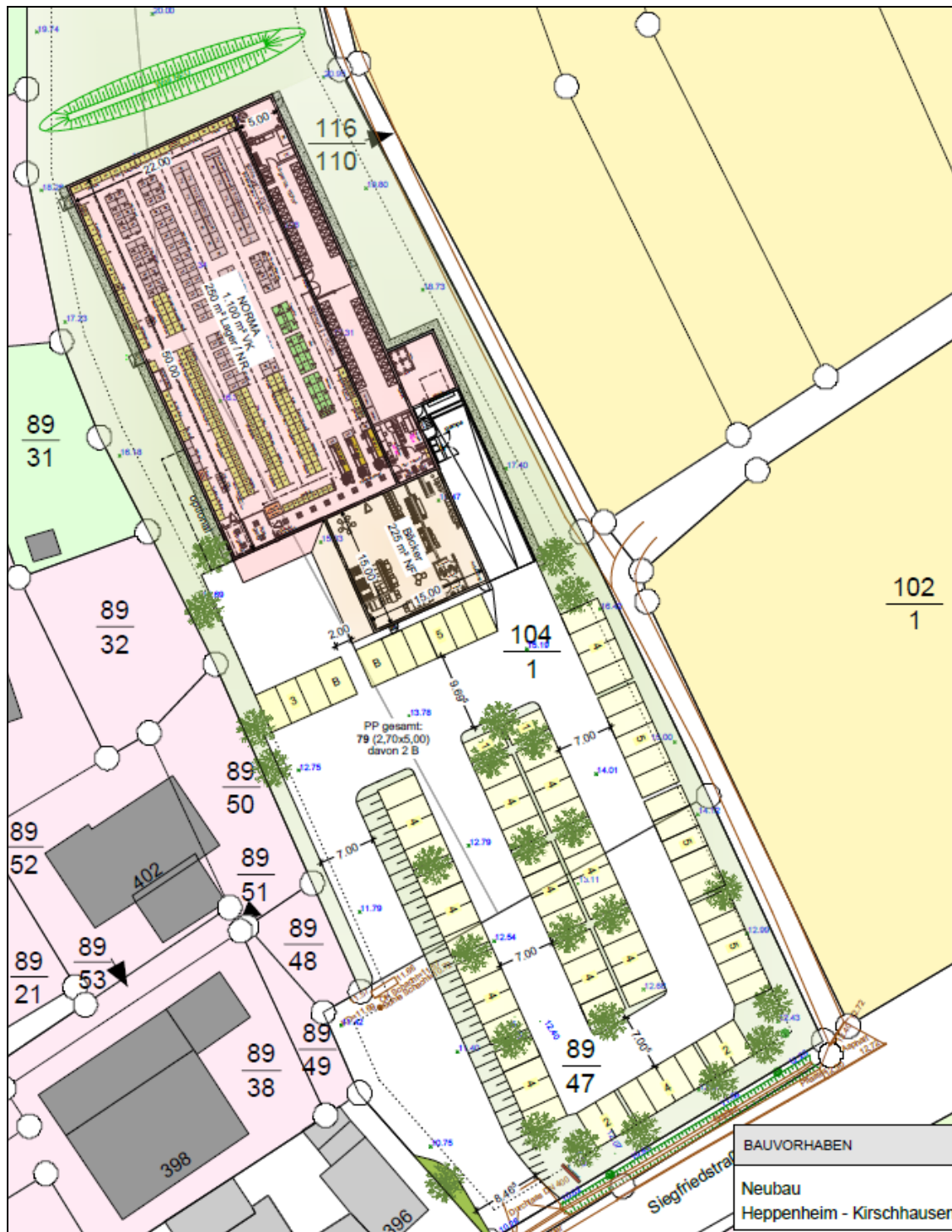
Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG möchte in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (VK), zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m² Verkaufsfläche zzgl. 90 m² Sitzbereich), neu errichten. Gesamt ergeben sich max. 1.190 m² Verkaufsfläche. 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 zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022



Lageplan des geplanten Neubaus, Februar 2022

ohne Maßstab

8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen. Das Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmärkte östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

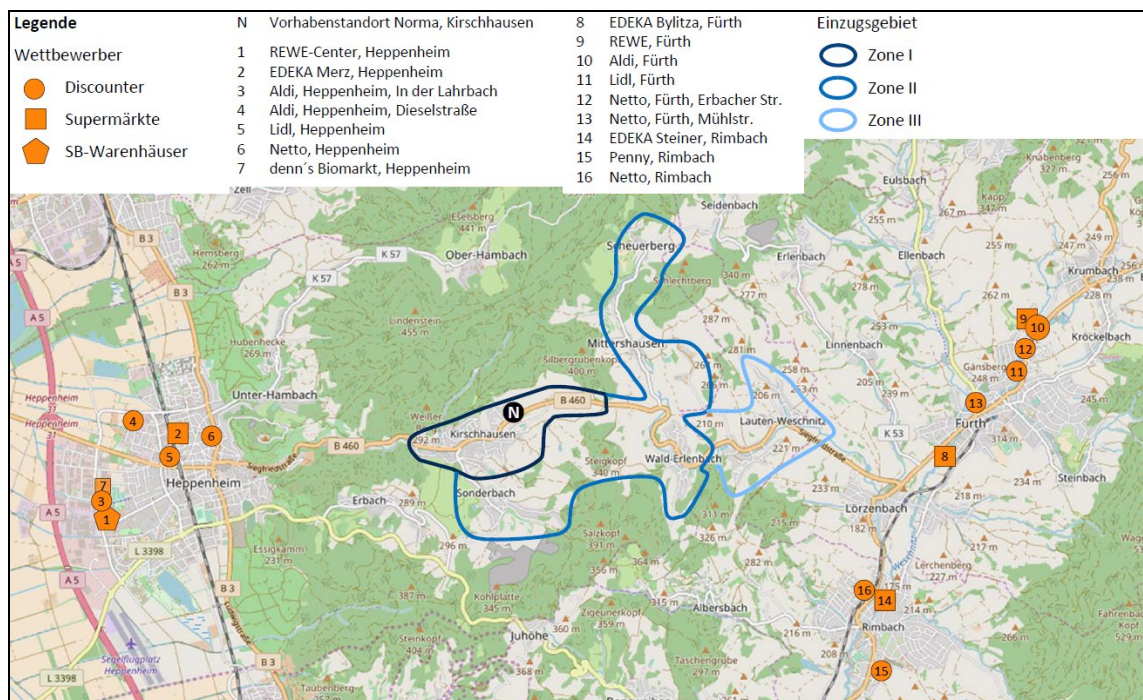
(GMA) im September 2019 erstellt (Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, 04. September 2019).

8.1. 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 Heppenheimer 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 Heppenheimer 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.



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

8.2. 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 Umsatzumverteilungen 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 (Nahrungs- und Genussmittel) 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
Einzugsgebiet gesamt		ca. 4.740	10,9

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

8.3. 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.

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

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 Norma Lebensmittel-discounter mit ca. 1.190 m² 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 %
Einzugsgebiet	10,9		2,3	0,4	2,7	80 %
Streuumsätze**			0,6	0,1	0,7	20 %
Insgesamt			2,9	0,5	3,4	100 %

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. €³⁴). Hierin spiegeln sich die strategisch günstige, ver-

kehrlich 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.

8.4. 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.

8.5. 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 Kirchhausen sehr gering. Der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Folge der Norma-Ansiedlung wird in die 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. €. 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 Versorgungsbeereich (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.

Der größte Teil entfällt 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.“ 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. €
Umlenkung insgesamt	3,1 – 3,2 Mio. €		3,6 – 3,7 Mio. €

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

8.6. Städtebauliche Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung

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:

8.6.1. 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.

8.6.2. 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

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

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 discounterspezifischen 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 Heppenheimer 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 in nicht zu erwarten, insbesondere in Anbetracht der Leistungsstärke der vorhandenen Lebensmittelmärkte an deutlich näheren Standorten in der Heppenheimer 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 Heppenheimer 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 wird in erster Linie Büroräume der Stadtverwaltung, die Musikschule und bürgernahe Dienstleistungen (z. B. Tourismus-Information) enthalten, zudem ein kleines Ladengeschäft. 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 Lebensmittelmarkts 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 m² 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.

8.6.3. 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.

8.7. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, 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. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

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 Normal-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 ver-

dichteten 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)

Beeinträchtungsverbot

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 verbrauchernahe 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 Heppheimer 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 Heppheimer 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. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Kongruenzgebot

Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich 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 zugeordneten 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 Stadtgebiet von Heppenheim, in erster Linie den unterversorgten Stadtteilen im Odenwald, 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 geplanten 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 Einzelhandelsvorhaben 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 „Nahversorger für Kirschhausen“ evident. Außerdem liegt der Vorhabenstandort unmittelbar 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 zentrenrelevanten Sortimenten. Die geplante Gesamtgröße (ca. 1.180 m² VK, einschließlich der Verkaufsfläche im Bäckerei-Café) liegt unterhalb des Anhaltswerts von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben (1.200 m² 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 siedlungs-räumlich 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 05.03.2021 zugelassen.

9. Planung

9.1. Änderung der Darstellungen

Auf Grundlage der Rahmensetzungen und Empfehlungen der Auswirkungsanalyse hat die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Änderungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt:

- **Umwandlung der Flächendarstellung einer Wohnbaufläche in Planung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Grundversorgung“ sowie in eine Grünfläche**

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten großflächigen Lebensmitteldiscountmarkts aufgestellt werden kann.

Die vom Vorhaben nicht beanspruchte nördliche Teilfläche des Plangebietes wird als Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorgesehenen Planung folgende Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Wohnbaufläche in Planung	0,8 ha	---
Sonderbaufläche „Einzelhandel Grundversorgung“	---	0,65 ha
Grünfläche		0,15 ha
Summe	0,8 ha	0,8 ha

9.2. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Siegfriedstraße (B 460) erschlossen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich östlich der Tankstelle eine private Verkehrsfläche, welche als Schotterfläche ausgebildet ist und derzeit einen KFZ-Betrieb sowie ein Wohnhaus erschließt.

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 Stadtgebiet.

9.3. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung kann über die vorhandene Kanalisation in der südlich angrenzenden Bundesstraße erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit dies angesichts der Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich ist.

9.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist 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 der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das Planungsgebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Mit Umsetzung der Planung kommt es bei dem ca. 0,65 ha großen Teil des Planungsgebietes, welcher als Sonderbaufläche dargestellt wird bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,8 zu einer Versiegelung von ca. 0,52 ha.

Die vom Vorhaben nicht beanspruchte nördliche Teilfläche des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt.

Für die Gesamtfläche von 0,8 ha ist jedoch – bei einer angenommenen Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) - bereits eine Versiegelung von 0,48 ha planungsrechtlich vorbereitet.

Durch die Planung und die Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebiets ist somit – bezogen auf den FNP - nicht von einer signifikanten Mehrversiegelung auszugehen.

Für die planungsrechtlich mögliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ist jedoch ein Ausgleich zu erbringen.

Der Flächennutzungsplan bietet mit seinen landespflegerischen Darstellungen ausreichend Raum zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen. Eine gezielte Fixierung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann dem noch aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten bleiben.

9.5. Immissionsschutz

Westlich angrenzend an die geplante Sonderbaufläche befindet sich eine bestehende Wohnbaufläche mit entsprechend schützenswerten Immissionsorten.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer verstärkten Immissionsbelastung. Der Umfang dieser verstärkten Immissionsbelastung ist u.a. abhängig von der genauen Lage des geplanten Markts, der Anordnung der Anlieferungsrampen und der technischen Anlagen sowie der Anlieferungs- und Öffnungszeiten. Diese Belange können im Flächennutzungsplan nicht geregelt werden. Dies bleibt vielmehr dem noch aufzustellenden Bebauungsplan bzw. dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

10. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

10.1. Beschreibung der Planung

10.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

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 m² Verkaufsfläche (VK), zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m² Verkaufsfläche zzgl. 90 m² Sitzbereich), neu errichten. Gesamt ergeben sich max. 1.190 m² Verkaufsfläche. 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.

10.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

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.

10.1.3. Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Wesentliche Ziele der Stadt Heppenheim bei der Einleitung des Bauleitplanverfahrens sind daher:

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung der im Odenwald gelegenen Stadtteile von Heppenheim

10.1.4. Flächenbedarf der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat folgende Änderungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt:

- **Umwandlung der Flächendarstellung einer Wohnbaufläche in Planung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Grundversorgung“ sowie in eine Grünfläche**

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten großflächigen Lebensmitteldiscountmarkts aufgestellt werden kann.

Durch die Planung und die Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebiets ist somit nicht von einer signifikanten Mehrversiegelung auszugehen.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorgesehenen Planung folgende Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Wohnbaufläche in Planung	0,8 ha	---
Sonderbaufläche „Einzelhandel Grundversorgung“	---	0,65 ha
Grünfläche		0,15 ha
Summe	0,8 ha	0,8 ha

10.2. Übergeordnete Vorgaben

10.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Landespfl ege

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 Vorha-

ben 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 ihrer 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

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

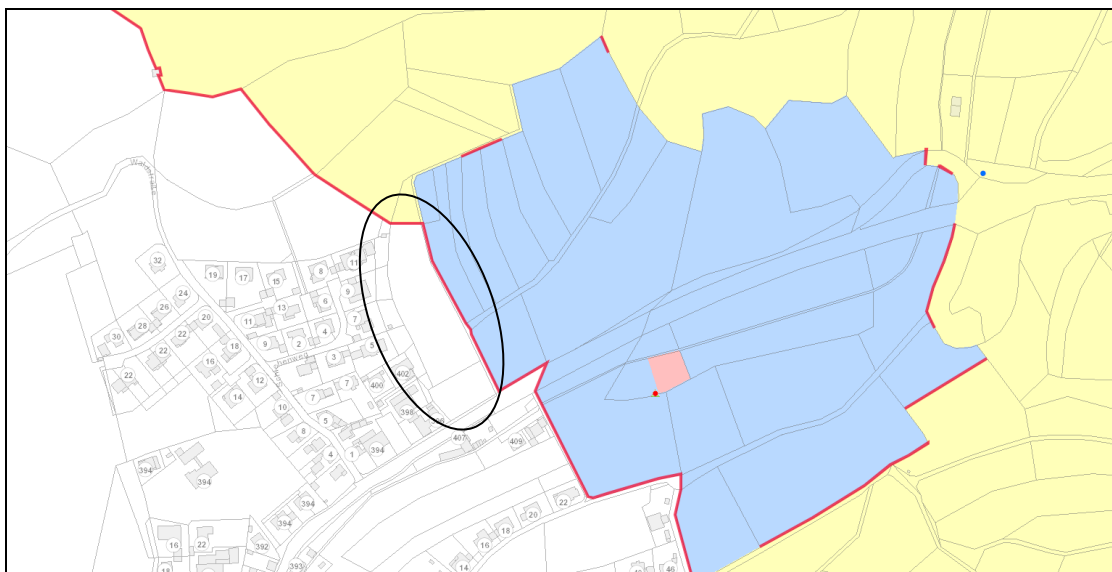
dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

10.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

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

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Schutzzone 2 des Trinkwasserschutzgebietes „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)

10.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

10.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

10.3.2. 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 Verkehr

10.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

10.4.1. Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet wird der naturräumlichen Einheit „Hessisch-Fränkisches Bergland“, Untereinheit „Krehberg-Odenwald“ zugerechnet. Der Naturraum zeigt sich als waldreiches 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.

10.4.2. Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet umfasst eine bislang dem Außenbereich zuzuordnende und landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 0,8 ha.

10.4.3. Schutzgut Boden

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

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesboden-schutzgesetzes 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 Meta-morphite 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

10.4.4. 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 ver-laufenden Stadtbach keine Überschwemmungsgebiete verzeichnet. Bis zu wel-cher Höhe der Bach bei Hochwassersituation ansteigen kann, ist daher ggf. beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie anzufra-gen.

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks und der bindigen wasserstauen Bö-den 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.

10.4.5. 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.

Laut Regionalplan Südhessen liegen Teile des Geltungsbereichs innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

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“.

10.4.6. Schutzgut Arten- und Biotopotenzial

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 ungenügend-ungzureichenden 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 ungenügend-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 Jagdhabitats nicht den Prüfanforderungen des § 44 (1) BNatSchG.

Demzufolge sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. In Anbetracht seines in Hessen als ungenügend-ungzureichend 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 Bruthabitatsstrukturen 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 jeweili-

gen Gesamtnahrungshabitates jedoch auszuschließen. Reine Jagdhabitats 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 Vorhabenbereich daher irrelevant.

Aus den genannten Gründen sind für diese Artengruppe vorhabenbedingte 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 Vorhabengebietes 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-ungereichend 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 Solitärerle, 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-ungereichenden 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 gehölzärmer 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*), Dorngrasmücke (*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 Bruthabitateignung 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.

10.4.7. 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.

10.4.8. 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

Es liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden Bundesstraße B 460 sowie der westlich angrenzenden Tankstelle vor. Eine genauere Untersuchung erfolgt im weiteren Verfahren.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Für das Planungsgebiet liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen vor.

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.

10.4.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter bestehen im Planungsgebiet nur in Form der privaten Verkehrsfläche. Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

10.4.10. Wechselwirkung 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 zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

Wirkfaktor	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↕							
Mensch							
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich) Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag	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 Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
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)	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	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, Wändlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Warmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Behauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		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	Beschleunigung Verwitterung		

10.5. Alternativenprüfung

10.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehende Belastung durch Staub beim Bewirtschaften der landwirtschaftlichen Fläche im direkten Anschluss an die Wohnnutzung bleibt erhalten. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.
Tiere und Pflanzen	Es erfolgt weiterhin überwiegend eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die wenig Entwicklungsmöglichkeiten für Tiere und Pflanzen bietet. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bleibt bestehen. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Fläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.
Fläche	Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand erhalten. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Veränderungen zu erwarten. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Im Übrigen kann auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan die Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgen.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

10.5.2. 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 eine langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung zu erreichen.

Grundsätzliche Standortalternativen

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

**Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmart östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022**



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

Alternativstandort Flurstück 21/1	Alternativstandort 91/21
Integrierte Lage im südwestlichen Teil des Ortes	Städtebauliche Randlage im östlichen Teil des Ortes
trapezförmiger Zuschnitt des Areals, Topografie leicht abfallend	unregelmäßiger Zuschnitt des Areals, Topografie stark ansteigend
Grundstücksgröße rund 3.100 m ² , zu klein für die vorgesehene Nutzung	Grundstücksgröße rund 10.700 m ² , ausreichend für die vorgesehene Nutzung
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 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 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 Lebensmittelmart 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.

10.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

10.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Flächennutzungsplanänderung lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 0,52 ha 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 Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Landesnaturschutzgesetzes auszugleichen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher im Ergebnis nicht zu erwarten.

10.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine 0,65 ha große unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt und in den Siedlungskörper einbezogen.

10.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 0,52 ha offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es jedoch zudem zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. in das Grundwasser.

Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Baugesetzbuches und des Landesnaturschutzgesetzes auszugleichen.

10.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die gutachtliche Stellungnahme zum Schutzgut Klima/Luft („Klimaökologische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 in Heppenheim-Kirschhausen“, Björnßen Be-

ratende 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 Untereinzugsgebiets 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:

- Luftherwärmung: 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.

10.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Die Planung führt durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen zu einem Verlust von ca. 0,65 ha Ackerland.

Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Landesnaturschutzgesetzes auszugleichen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher im Ergebnis nicht zu erwarten.

10.6.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungspotenzial

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

Da das Plangebiet im Westen 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 Darstellung einer Grünfläche und somit Randeingrünung des Planungsgebietes Richtung Norden wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang zwischen dem zukünftigen Baugebiet und der freien Landschaft ausgebildet.

10.6.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich nur durch den Verlust einer geschotterten privaten Verkehrsfläche.

10.6.8. Auswirkungen auf das Schutzgut 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. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden die möglichen Auswirkungen in einem Schallgutachten auf Grundlage der konkreten Planung näher untersucht.

10.7. Weitere Belange des Umweltschutzes

10.7.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

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

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

10.7.2. Energie

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

10.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. einer Fläche, die bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl gering gehalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Gleiches gilt auch für Maßnahmen zum Immissionsschutz.

10.9. Zusätzliche Angaben

10.9.1. 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 weitere gewerbliche Abfälle anfallen können, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

10.9.2. Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

10.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

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

10.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

10.9.5. 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 Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

10.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

10.9.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

10.9.8. 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 Normal-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsbürg, 04.09.2019

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
 Vorentwurf vom 09.03.2022

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

10.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient insbesondere der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Lebensmittelmarkts unmittelbar angrenzend an den nordöstlichen Ortsrand des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen. Auf einer Fläche von ca. 0,8 ha wird anstelle einer Wohnbaufläche in Planung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Grundversorgung“ dargestellt.

Betroffen von der Planung ist eine bislang intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzte Fläche.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Dabei zeigt sich, dass grundlegende nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung können grundsätzlich ausgeglichen werden. Die nähere Bestimmung von Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen obliegt den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

11. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

11.1. Zielsetzung der Planung

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 m² Verkaufsfläche (VK), zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m² Verkaufsfläche zzgl. 90 m² Sitzbereich), neu errichten. Gesamt ergeben sich max. 1.190 m² Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück sind außerdem 79 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück ist von der Siegfriedstraße (B 460) geplant.

Planungsrechtlich befinden sich jedoch die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Entwicklung wird daher in einem ersten Schritt eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten.

11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Relevante Umweltbelange waren die Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann im Rahmen der weiterführenden Planungen sichergestellt werden, dass eine Kompensation erfolgt und dass somit im Ergebnis keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

11.3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

→ im weiteren Verfahren zu ergänzen

11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Nutzungsalternativen wurden für den östlichen Teilbereich nicht geprüft, da die Flächennutzungsplanänderung in enger Wechselbeziehung zu einer konkreten Vorhabenplanung steht. Die konkret geplante Nutzung kann – wenn überhaupt – nur im Planungsgebiet erfolgen.

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmart östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

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

Alternativstandort Flurstück 21/1	Alternativstandort 91/21
Integrierte Lage im südwestlichen Teil des Ortes	Städtebauliche Randlage im östlichen Teil des Ortes
trapezförmiger Zuschnitt des Areals, Topografie leicht abfallend	unregelmäßiger Zuschnitt des Areals, Topografie stark ansteigend
Grundstücksgröße rund 3.100 m ² , zu klein für die vorgesehene Nutzung	Grundstücksgröße rund 10.700 m ² , ausreichend für die vorgesehene Nutzung
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 angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr	Wohnhäuser angrenzend, Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr
zwei Bäche im Bereich des Grundstücks wür-	

Stadt Heppenheim, Begründung zur 4. Änderung des FNP im Bereich „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“
Vorentwurf vom 09.03.2022

den aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen erfordern	
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.