



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Heppenheim
Großer Markt 1
64646 Heppenheim

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/17-2022/1**
Dokument-Nr.: **2022/675907**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Sabine Mahler
Zimmernummer: 3.007
Telefon/ Fax: 06151 12 6374/ +49 611 327642290
E-Mail: Sabine.Mahler@rpda.hessen.de
Datum: 20. Mai 2022

**Bauleitplanung der Stadt Heppenheim, Landkreis Bergstraße
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 9 „Lebensmittelmarkt östlich Waldstraße“ und Vorentwurf
der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Piske vom 12. April 2022
Mein Bescheid vom 7. Juli 2021, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.05/1-2020/11, Dokument-
Nr.: 2021/802850**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu den o. g. Bauleitplanungen aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Das Vorhaben umfasst die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes des Vorhabenträgers Norma am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen. Die Angaben zur Verkaufsfläche sind in den Begründungen und den textlichen Festsetzungen nicht einheitlich angegeben (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche (VK) zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (90 m² Verkaufsfläche zzgl. 90 m² Sitzbereich) oder geplante Gesamtgröße ca. 1.180 m² VK, einschließlich der Verkaufsfläche im Bäckerei-Café). Laut Zielabweichungsbescheid vom 7. Juli 2021 ist zur Ansiedlung ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² einschließlich Backshop (90m²) zugelassen worden.

Planungsrechtlich befinden sich die für die Marktansiedlung vorgesehenen Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim 2006 ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung des Markts werden daher eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Im gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der geplante Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt, weshalb nach Durchführung eines entsprechenden Zielabweichungsverfahrens vom RPS/RegFNP 2010 die Abweichung zugunsten eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² einschließlich Backshop (90 m²) mit Bescheid vom 7. Juli 2021 (nicht wie in der Begründung an einer Stelle mit 5.3.2021 angegeben) zugelassen wurde.

Demnach ist unter Maßgabe 2 des o. g. Abweichungsbescheides bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt. Die Aussagen in den Kapiteln zu den Auswirkungen auf das Klima und des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen sind plausibel. Mit der Aussage „Kalt- und Frischluftströme werden vom Vorhaben jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt“ kann die Maßgabe als erfüllt angesehen werden.

In den Unterlagen fallen folgende Aussagen aus, die noch anzupassen sind:

Entgegen der Aussage in den Begründungen unter 4.2 ist laut Landesentwicklungsplan Hessen in 5.2.2-6 (Z) die Stadt Heppenheim als Mittelzentrum PLUS im Verdichtungsraum (V I) festgelegt, und somit nicht als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft.

Die Aussage in den Begründungen, dass für die Planung auf der Fläche entgegenstehende regionalplanerische Festlegungen bestehen, sowie die Ausführungen zu Kap. 3.4.3 im RPS/RegFNP 2010 zum Großflächigen Einzelhandel sind nicht zutreffend, da hierzu auf die o.g. Zielabweichungsentscheidung hinzuweisen ist. Die vorliegenden Bauleitplanungen dürfen daher dem Ergebnis im Bescheid incl. Maßgaben zum Zielabweichungsverfahren nicht widersprechen. Dies sollte unter 4.4. deutlich werden und zu den Festsetzungen passen.

Zu den Ausführungen zu 4.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar ist anzumerken, dass diese nicht ganz zutreffend formuliert sind. Wegen des Staatsvertrags Rhein-Neckar stellt der Verband für das Verbandsgebiet einen einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar auf, der das Gebiet des Landkreises Bergstraße betreffende Planinhalt wird dabei nicht verbindlich, sondern gilt als Entwurf, der vom hessischen Regionalplanungsträger im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen ist. Somit ist der derzeit rechtskräftige Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 als verbindliches Planwerk für die Beurteilung zugrunde zu legen.

Die Auswirkungsanalyse war bereits Gegenstand im Zielabweichungsverfahren. Es wird daher lediglich auf die unterschiedlichen Beurteilungen zur Lage an der Bundesstraße und deren Auswirkungen auf die Einkaufsbeziehungen hingewiesen.

Die Aussagen zur Erreichbarkeit sind in Bezug die Möglichkeiten zu Fuß, dem Fahrrad oder dem ÖPNV (Bus) sowie deren Zuwege/-fahrten und Fahrradabstellmöglichkeiten sollten um aussagekräftige Angaben ergänzt und soweit möglich im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Laut Gutachten ist eine Dachbegrünung aufgrund der geplanten Photovoltaik-Nutzung nicht möglich. Da laut Begründung, und auch allgemeingültig belegt, eine Dachbegrünung einer Nutzung

durch Photovoltaik nicht entgegensteht, wird eine Dachbegrünung auf 65% der Dachflächen festgesetzt. Der Verzicht auf die von Seiten des Gutachters alternativ vorgeschlagene Fassadenbegrünung aus diesem Grunde kann in der heutigen Zeit nicht nachvollzogen werden. Auch hier unterscheiden sich Aussagen in Begründung und Festsetzung. Inwieweit der Vorschlag seitens des Gutachters eine dichte, möglichst hohe Gehölzreihe am östlichen Rand zu pflanzen mit der klimatischen Situation und Belüftung vereinbar ist, wird angeregt zu prüfen.

Die nähere Zweckbestimmung des Sondergebietes in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen erlaubt in der bisherigen Formulierung eine Zulässigkeit auch über den Lebensmittelmarkt (mit entsprechenden Teilsortimenten) hinaus eine Ansiedlung eines eigenständigen Marktes mit einem der genannten Sortimente. Diese Sortimente sollen jedoch als Nebensortimente nur inkludiert sein. In der beantragten und zugelassenen Zielabweichung ging es auch nur um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung in einem „Sondergebiet Nahversorgung“. Daher ist die Festsetzung noch entsprechend anzupassen und auch die Festsetzung zu den Nebensortimenten (betriebsformtypische Aktionswaren) eindeutig zu fassen, auf max. 10 % der Verkaufsfläche (= 101 m² VKF) festzusetzen und die o.g. max. Verkaufsfläche an den Zielabweichungsbescheid anzupassen.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB noch nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten, da die Festsetzungen der Verkaufsfläche und der Zweckbestimmung noch nicht mit den Vorgaben aus dem Zielabweichungsbescheid übereinstimmen.

Gegen die o. g. Vorentwürfe der Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änd.) und des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** keine Bedenken.

Zum o.a. Bebauungsplanvorentwurf und zum Vorentwurf der FNP-Änd. nehme ich aus Sicht der **Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

Abwasser

Zu den o. g. Verfahren nehme ich auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes der mir vorliegenden Unterlagen wie folgt Stellung:

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 8.100 m², umfasst die Flurstücke 89/47 und 104/1 vollständig und befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen. Bisher wird das Gebiet als landwirtschaftliche bzw. Grünfläche genutzt.

Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Reduzierung der Abwassermenge zählt neben einer ortsnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auch das Fernhalten von Fremdwasser der Außengebiete. Hierauf wird in den vorliegenden Unterlagen nicht eingegangen. Da das Plangebiet direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt ist zu prüfen in wie weit mit Erosionen und Fremdwassereintrag in die Kanalisation zu rechnen ist.

Festgesetzt ist, dass mind. 65 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind, wodurch anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten wird (Begründung Punkt 7.2.7). Brauchwassernutzung für Bewässerungszwecke ist weder in der Begründung noch der Festsetzung als optionale ortsnahe Niederschlagswasserverwertung in Betracht gezogen worden. Diese Option ist einer Ableitung in die Kanalisation immer vorzuziehen.

Für eine Versickerung sind die Vorgaben und Anforderungen nach DWA-A 138 und DWA-M 153 zu berücksichtigen.

Aus dem „Gutachten über geotechnische Untersuchungen“ der TERRA Umwelt Consulting GmbH (Stand 31.08.2021) geht hervor, dass aufgrund der Hanglage und der bindigen wasserstauenden Böden insbesondere nach starken Regenereignissen mit Hang-, Schicht und Stauwasser zu rechnen ist (s. S. 6 im Gutachten). Dies ist bei der Standortwahl und Dimensionierung der Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Weiterhin gilt, dass wenn die Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Wert) unter $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen, Versickerungsanlagen einstauen und ungünstige Bedingungen erzeugen (vgl. S. 15 f. DWA-A 138 Stand 04/2005).

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Mit dem Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Siegfriedstraße ist die Entwässerung gesichert. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Eine entsprechende Aussage ist unter Punkt 10.4.2 der Begründung enthalten. In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass bei den Eingriffen in den Boden auf schädliche Bodenveränderungen zu achten ist und wie in einem solchen Fall vorzugehen ist.

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der FNP-Änderung verfolgen die Nutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich. Die Lage befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die Bebauung.

Das Schutzgut Boden geht aufgrund der geplanten Bebauung dauerhaft verloren. In der Begründung wird unter Punkt 10.7.1 auf den dauerhaften Flächenverbrauch eingegangen und der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ermittelt.

Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen konnte nicht erfolgen, da die Unterlagen zum Immissionsschutz noch ergänzt werden.

Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz und Oberflächengewässer bestehen gegen den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.***

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Sabine Mahler

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis: Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>