

Stadt Pfungstadt

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nahversorger Süd“

Planstand: 06.11.2023 *mit Änderungen vom 15.10.2024*

2. Entwurf

Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Bearbeitung:

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

Dipl.-Ing. (Arch.) Daniela Müller

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	7
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
2	Sonstige Belange.....	7
3	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
4	Verzeichnis der Gutachten	8
5	Verfahren	9

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma *tegut. gute Lebensmittel GmbH & Co. KG* (nachfolgend mit *tegut* bezeichnet) beabsichtigt die Neuansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung der Wohnbevölkerung insbesondere der südlichen Stadtteile Pfungstadts. Zudem sind Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO vorgesehen.

Abb. 1: Übersichtskarte Pfungstadt (genordet ohne Maßstab)



Quelle: www.opentopomap.org

Planziel ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel und Wohnen (SO_{EH+W}) i. S. §11 Abs. 3 BauNVO. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment, Backshop und temporärer Außengastronomie im Erdgeschoss sowie sonstige Büros und Dienstleistungen (rd. 1.000 m² BGF) zulässig.

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

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

Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB):

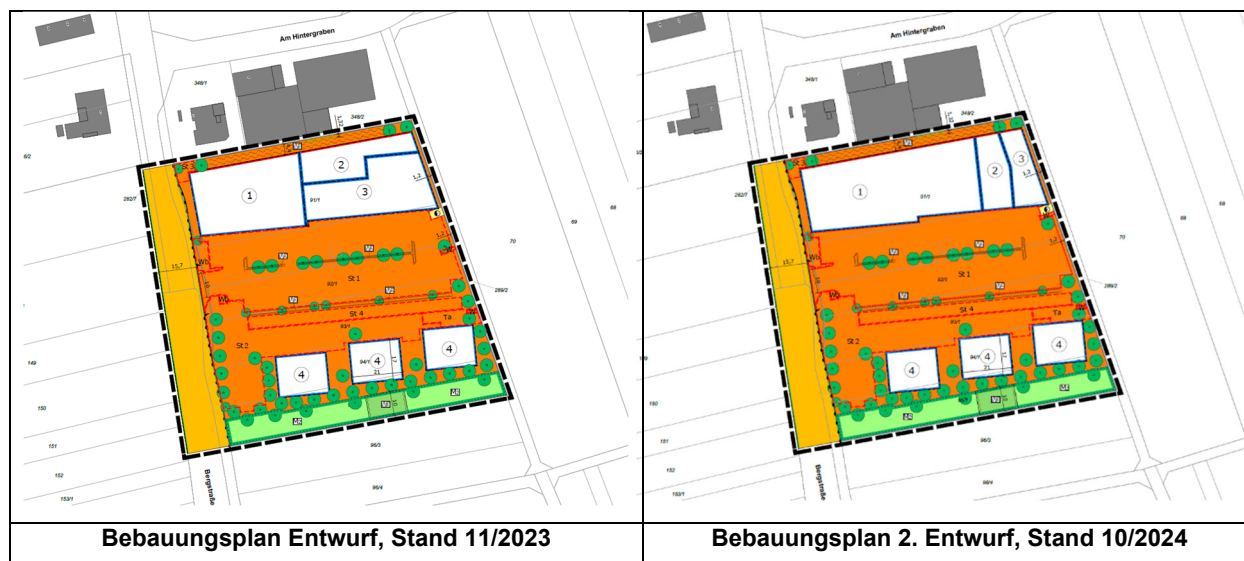
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Süd“ wurde in der Sitzung am 05.12.2023 im Entwurf zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) endete mit Frist vom 17.06.2024 (einschließlich).

Geplante Änderungen

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

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

Abbildung 2: Bebauungsplan Entwurf / 2. Entwurf



Festgesetzt werden sollen nunmehr folgende Gebäudehöhen, vgl. Eintrag in „blau“:

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	max. OK _{Geb.}	max. OK _{Geb.}
1	SO _{EH+W}	0,6	1,2	II	115 m ü. NHN	115 m ü. NHN
2				I	109,5 m ü. NHN	113,5 m ü. NHN
3				II	115 m ü. NHN	113,5 m ü. NHN
4				III	116 m ü. NHN	116 m ü. NHN
					Entwurf (ALT)	2. Entwurf (NEU)

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

Die Stadt Pfungstadt beabsichtigt, die Festsetzung Ziffer A3 wie folgt zu ändern:

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen sowie im Norden des SO_{EH+W1} und SO_{EH+W2} durch eine Baulinie, an welche gebaut werden muss. Im 1. Obergeschoss ist ein Rücksprung auf einer Länge von bis zu 11 m zulässig. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zudem wird in der Plankarte die ebenfalls festgesetzte Zuwegung zum Grundstück in Richtung Norden verlegt.

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

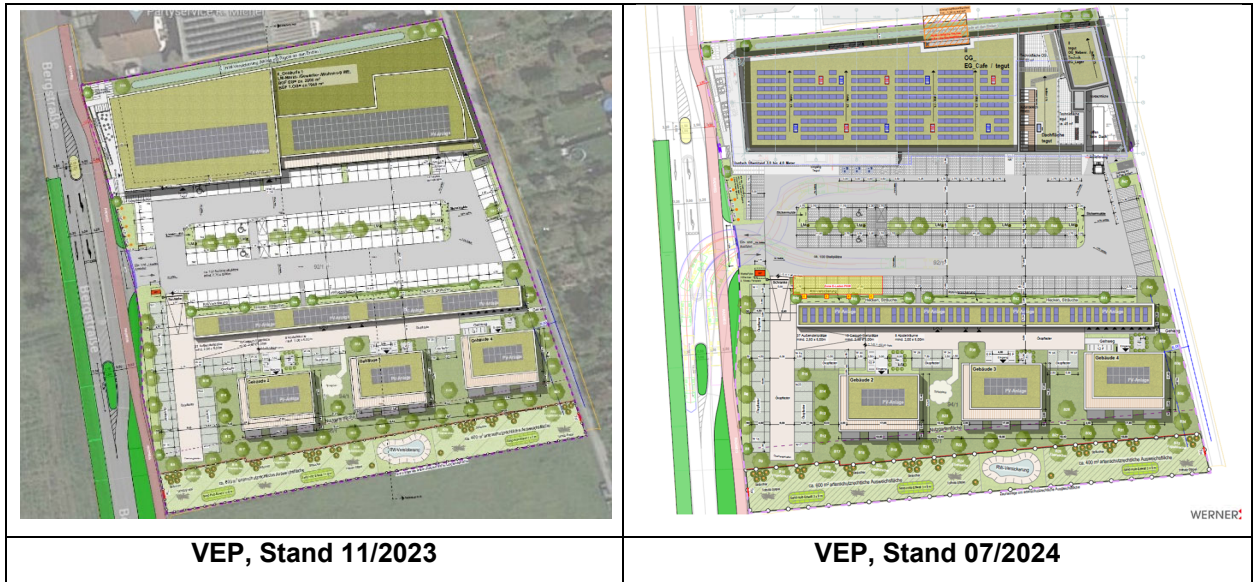
- Norden: Gewerbegebiet
- Westen: Nach Westen wird das Plangebiet durch die stark befahrene L 3303 begrenzt. Jenseits der Landstraße und damit angrenzend an das Geltungsgebiet liegen eine gebüschreiche Ruderalfläche und weitere Intensiväcker.
- Süden: intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen
- Osten: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

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

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich (genordet und ohne Maßstab)



Abbildung 4: Gegenüberstellung VEP Entwurf / 2. Entwurf



Quelle: Werner Projekt

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

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010

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

Regionalplanerische Ziele sind mit dem Vorhaben betroffen und ein Abweichungsverfahren wurde erforderlich. Die Zielabweichung war Grundlage des Bauleitplanverfahrens. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung im Hinblick auf die Erzeugung von Auswirkungen i. S. §11 abs. 3 BauNVO₁₉₉₀ als gutachterliche Stellungnahme/ Auswirkungsanalyse¹ erfolgt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beilag.

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

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

Die erforderliche teilbezogene Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im **Parallelverfahren** zum Bebauungsplan. Die Beteiligungsverfahren sind abgeschlossen. Die hier vorbereiteten Änderungen betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

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

2 Sonstige Belange

Die sonstigen Belange wie Verkehrliche Erschließung und Anbindung, Umweltschutz, Immissionsschutz, Klimaschutz, Baugrund und Boden, Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Altablagerungen und Altlasten, Denkmalschutz, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung etc. werden durch die hier vorbereiteten Änderungen nicht berührt. Hier wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan-Entwurf verwiesen.

Das gleiche gilt auch für die sonstigen *nicht blau markierten* Festsetzungen.

¹ Dr. Lademann & Partner: „Die Bergstraße in Pfungstadt als Standort für einen Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben“, Hamburg [07/2021]

3 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

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

4 Verzeichnis der Gutachten

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

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

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Feldmann Architekten, 06/ 2022 und Werner Projekt, 10/2023 *sowie mit Änderungen von Juli 2024.*

5 Verfahren

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

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

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

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

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

Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB: __.__.2024 – __.__.2024 (einschließlich), Bekanntmachung: __.__.2024,

Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Möglichkeit gegeben werden, Stellung zu nehmen.

Dabei wird festgelegt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 an den Umfang der erforderlichen Änderungen angepasst und daher auf zwei Wochen verkürzt.

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

aufgestellt:

aufgestellt: