

Stadt Pfungstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Eberstädter Straße 111“

Entwurf

Planstand: 01.07.2026

Projektnummer: 26-3227

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Planerfordernis und -ziel	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Regionalplanung	5
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen	8
1.6 Verfahrensart und -stand	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl	12
3.3 Zahl der Vollgeschosse	12
3.4 Bauweise	13
3.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.6 Verkehrsflächen	14
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
3.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	15
4.1 Dach- und Fassadengestaltung	15
4.2 Einfriedungen	16
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	16
4.4 Stellplätze und Fahrradabstellplätze	16
4.5 Grundstücksfreiflächen	16
4.6 Werbeanlagen	17
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
5.1 Schutzgut Vegetation und Pflanzen	17
5.2 Schutzgut Tiere	18
5.3 Schutzgut Fläche und Boden	18
5.4 Schutzgut Wasser	18
5.5 Schutzgut Klima und Luft	19
5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
5.7 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs	19

6. Allgemeiner Klimaschutz	20
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
7.1 Überschwemmungsgebiet	20
7.2 Oberirdische Gewässer	20
7.3 Wasserschutzgebiete	20
7.4 Wasserversorgung / Löschwasser	21
7.5 Abwasserbeseitigung	21
8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	21
8.1 Kampfmittel	22
8.2 Vorsorgender Bodenschutz	22
9. Denkmalschutz	22
9.1 Bodendenkmäler	22
9.2 Baudenkmäler	22
10. Immissionsschutz	23
11. Weitere Hinweise und weitere Empfehlungen	23
11.1 DIN-Normen	23
11.2 Abfallbeseitigung	24
12. Bodenordnung	24

1. Planerfordernis und -ziel

Der bestehende ALDI-Markt an der Eberstädter Straße erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadt Pfungstadt und die umliegenden Wohngebiete. Zur langfristigen Sicherung und zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Standortes ist die Neuerrichtung eines modernen Lebensmittelmarktes mit zeitgemäßen Betriebs- und Flächenstrukturen vorgesehen. Ergänzend sollen weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die den Standort funktional ergänzen und zu einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung beitragen.

Der Vorhabenstandort befindet sich derzeit außerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Neuordnung und Weiterentwicklung des Standortes können auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht geschaffen werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung dient der städtebaulichen Neuordnung und Weiterentwicklung eines bereits baulich genutzten und erschlossenen Standortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

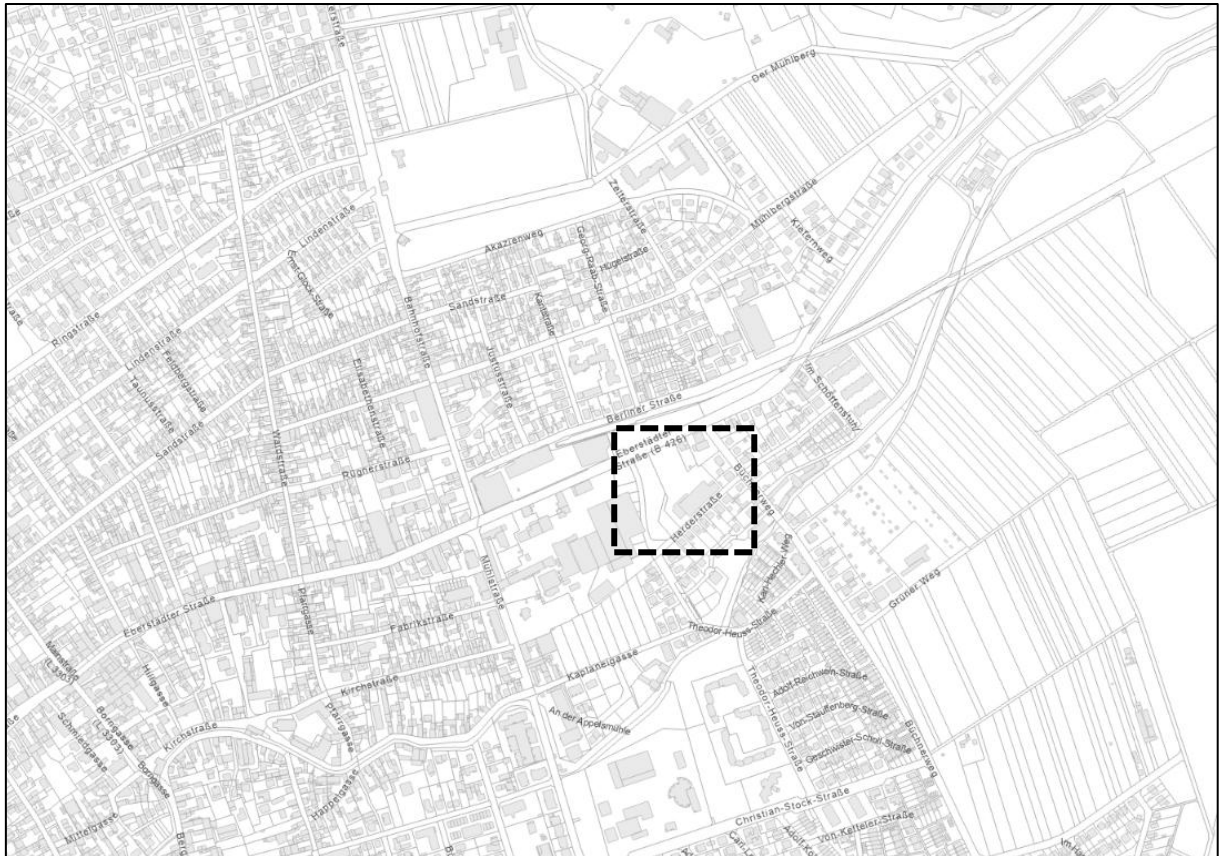
Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Einzelhandelsstandort städtebaulich neu zu ordnen, funktional zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Hierzu soll ein moderner Gebäudekomplex für den Lebensmitteleinzelhandel sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Gleichzeitig werden die Erschließungs-, Stellplatz- und Freiflächenstrukturen an die zukünftigen Anforderungen angepasst und neu organisiert.

Besondere Bedeutung kommt der Einbindung des Standortes in das sich wandelnde städtebauliche Umfeld zu. Mit der Entwicklung des angrenzenden ehemaligen Brauereigeländes zu einem gemischt genutzten Stadtquartier verändern sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebietes grundlegend. Die vorliegende Planung trägt dieser Entwicklung Rechnung und verfolgt das Ziel, die wohnortnahe Versorgung der bestehenden und künftigen Bevölkerung dauerhaft sicherzustellen sowie den Standort städtebaulich und funktional in sein Umfeld einzubinden.

Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere:

- die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes,
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes,
- die Ermöglichung ergänzender gewerblicher Nutzungen,
- die städtebauliche und funktionale Optimierung des Standortes sowie
- die städtebaulich verträgliche Einbindung des Standortes in die Entwicklung des angrenzenden Stadtquartiers.

Übersichtskarte – Lage des Plangebietes im räumlichen Gefüge



Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Kernstadt Pfungstadt im Bereich der Eberstädter Straße und umfasst den bestehenden ALDI-Standort einschließlich der für die geplante Neuordnung und Weiterentwicklung des Standortes erforderlichen Grundstücksflächen.

Das Plangebiet umfasst die bestehenden Markt-, Stellplatz-, Erschließungs- und Freiflächen sowie die Flächen, die für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine Mischung aus Einzelhandels-, Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsnutzungen geprägt. In direkter Nachbarschaft befinden sich weitere Nahversorgungs- und Einzelhandelsnutzungen. Im Umfeld liegen zudem der Bahnhof Pfungstadt, bestehende Wohngebiete entlang des Buchnerwegs und der Herderstraße sowie das Entwicklungsgebiet „Stadtgärten“ auf dem Gelände der ehemaligen Pfungstädter Brauerei.

Der Standort übernimmt aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der Bevölkerung.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Maßgeblich für die Abgrenzung ist die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,7 ha.

Luftbild mit Plangebiet und Umgebung



Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert, nicht parzellenscharf)

1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 ordnet die Stadt Pfungstadt dem Verdichtungsraum innerhalb des Ordnungsraumes zu. Darüber hinaus ist Pfungstadt als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches und stellen gemäß den regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich geeignete Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes Siedlung Bestand. Gemäß Ziel Z 3.4.1-3 des Regionalplans hat die bauleitplanerische Entwicklung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung stattzufinden.

Der Standort befindet sich innerhalb eines bereits vollständig erschlossenen und baulich geprägten Siedlungsbereiches. Mit der Planung erfolgt daher keine Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiraumflächen, sondern die Weiterentwicklung eines bestehenden Standortes innerhalb des Siedlungsbestandes.

Die Planung entspricht damit zugleich den regionalplanerischen Grundsätzen, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen haben und vorhandene Flächenpotenziale vorrangig genutzt werden sollen.

Für die Beurteilung des Vorhabens sind darüber hinaus insbesondere die Vorgaben des Kapitels 3.4.3 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ maßgeblich. Danach sind die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen zu sichern und eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Bei dem geplanten ALDI-Markt handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Die grundlegende regionalplanerische Voraussetzung für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird erfüllt, da sich der Standort innerhalb des Mittelzentrums Pfungstadt befindet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen wurde ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Einzugsgebiet des Vorhabens auf das Stadtgebiet von Pfungstadt beschränkt und damit den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht überschreitet. Das Vorhaben dient damit vorrangig der Versorgung der eigenen Bevölkerung und fügt sich hinsichtlich seiner Größe und Ausrichtung in die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Pfungstadt ein.

Der Regionalplan sieht darüber hinaus ausdrücklich vor, dass zur Sicherung der Grundversorgung für Lebensmitteldiscounter Verkaufsflächen bis 1.200 m² in integrierten Lagen angenommen werden können. Mit der vorliegenden Planung wird kein neuer Einzelhandelsstandort begründet. Vielmehr dient das Vorhaben der Modernisierung und langfristigen Sicherung eines bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes. Die vorgesehene Verkaufsfläche bewegt sich innerhalb des im Regionalplan hierfür genannten Rahmens.

Weiterhin fordert der Regionalplan für großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten. Diese Voraussetzung wird vorliegend erfüllt. Der Standort befindet sich innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches der Kernstadt Pfungstadt. Im Umfeld bestehen Wohngebiete, weitere Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche Infrastruktureinrichtungen. Darüber hinaus entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Pfungstädter Brauerei mit dem Quartier „Stadtgärten“ ein neues Wohnquartier, dessen zukünftige Bewohner ebenfalls dem wohnortnahen Einzugsbereich des Marktes zuzurechnen sind. Die Funktion des Standortes als Nahversorgungsstandort wird hierdurch zusätzlich gestärkt.

Auch die vom Regionalplan geforderte Einbindung in bestehende Siedlungsgebiete unter Berücksichtigung einer angemessenen Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Der Standort befindet sich in räumlicher Nähe zum Bahnhof Pfungstadt sowie zu Bushaltestellen des örtlichen und regionalen Busverkehrs. Hierdurch ist eine gute Erreichbarkeit sowohl aus den bestehenden Wohngebieten als auch aus dem künftigen Quartier „Stadtgärten“ gewährleistet.

In der Beikarte „Großflächiger Einzelhandel“ liegt der Standort zudem unmittelbar angrenzend an den dargestellten zentralen Versorgungsbereich und dessen Versorgungskern. Zwischen dem Vorhabenstandort und den zentralen Versorgungsstrukturen der Innenstadt bestehen bereits heute enge funktionale Beziehungen. Es handelt sich nicht um einen isolierten Einzelhandelsstandort außerhalb des Siedlungsgefüges, sondern um einen in die bestehende Siedlungs- und Versorgungsstruktur eingebundenen Nahversorgungsstandort.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben nach diesseitiger Einschätzung sowohl den Zielen zur Siedlungsentwicklung als auch den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplans Südhessen entspricht.

Der Standort liegt innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand, befindet sich im Mittelzentrum Pfungstadt, dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes, weist eine enge räumliche und funktionale Verknüpfung zu bestehenden und geplanten Wohngebieten auf und verfügt über eine angemessene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Das Verträglichkeitsgutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem Zentralitätsgebot, dem Kongruenzgebot, dem Integrationsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar ist.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dar.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes. Die vorgesehenen Festsetzungen können daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Gegenstand der Planung ist die Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes innerhalb des Siedlungsbestandes. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen erfolgt nicht.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet wird von mehreren rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Umfeld eingerahmt. Unmittelbar nördlich grenzt der Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Pfungstadt, Teilplan B“ mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an. Östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Im Schöffentuhl“, der überwiegend Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Südöstlich liegt der Bebauungsplan „Modaupark“, der überwiegend Wohnnutzungen planungsrechtlich sichert. Südwestlich grenzt der Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“ an, der die Umnutzung des ehemaligen Brauereigeländes zu einem Wohnquartier regelt.

Der bestehende Nahversorgungsstandort befindet sich somit innerhalb eines städtebaulich integrierten Umfeldes, das durch Wohnnutzungen, gemischte Nutzungen, Versorgungseinrichtungen sowie die Entwicklung neuer Wohnquartiere geprägt wird.

Insbesondere die östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes „Im Schöffentuhl“ sowie die geplanten Wohnnutzungen im Quartier „Pfungstädter Stadtgärten“ verdeutlichen die enge funktionale Verknüpfung des Standortes mit den benachbarten Wohngebieten.

Da für den bestehenden Nahversorgungsstandort bislang keine verbindliche Bauleitplanung besteht, können die langfristige Sicherung des Standortes sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines zeitgemäßen großflächigen Lebensmitteldiscounters auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht hinreichend gesichert werden. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs und des ehemaligen Brauereigeländes.

1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Pfungstadt und umfasst einen bereits bestehenden Nahversorgungsstandort. Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiraumflächen. Vielmehr dient die Planung der Neuordnung und Weiterentwicklung eines bereits erschlossenen und baulich genutzten Standortes.

Die Planung entspricht damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Durch die Nutzung eines bestehenden Standortes sowie bereits vorhandener Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen werden vorhandene Flächenpotenziale im Siedlungsbestand aktiviert. Gleichzeitig wird die wohnortnahe Versorgung innerhalb eines städtebaulich integrierten Standortes langfristig gesichert.

Das Plangebiet befindet sich in räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Wohngebieten sowie dem Entwicklungsgebiet „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“. Die Planung trägt damit zur Versorgung bestehender und künftiger Wohnnutzungen innerhalb des Siedlungsgefüges bei.

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Die sogenannte Nullvariante, d. h. der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes, würde die bestehenden planungsrechtlichen Unsicherheiten für den Standort aufrechterhalten. Die angestrebte Neuordnung und Modernisierung des Nahversorgungsstandortes könnte hierdurch nicht in der vorgesehenen Form umgesetzt werden.

Eine Verlagerung des Vorhabens auf einen anderen Standort wurde ebenfalls nicht weiterverfolgt. Gegenstand der Planung ist die Weiterentwicklung eines bereits etablierten Nahversorgungsstandortes, der in die bestehende Siedlungs- und Versorgungsstruktur eingebunden ist und eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr aufweist. Darüber hinaus besteht eine enge funktionale Verknüpfung zu den angrenzenden Wohngebieten und den geplanten Wohnnutzungen auf dem ehemaligen Brauereigelände.

Die vorliegende Planung ermöglicht demgegenüber die langfristige Sicherung und Modernisierung des bestehenden Standortes innerhalb des Siedlungsbestandes, ohne zusätzliche Freiraumflächen in Anspruch zu nehmen. Vor diesem Hintergrund stellt die gewählte Lösung unter städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und flächensparenden Gesichtspunkten die zweckmäßigste Planungsalternative dar.

Die standörtlichen Qualitäten werden auch durch das vorliegende Verträglichkeitsgutachten bestätigt. Dieses hebt insbesondere die integrierte Lage im Nebenzentrum „Am Bahnhof“, die sehr gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln, die Nähe zu bestehenden Wohngebieten sowie die positiven Nachfrageeffekte aus der Entwicklung des Quartiers „Stadtgärten“ hervor. Vor diesem Hintergrund erscheint die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes gegenüber alternativen Standorten städtebaulich folgerichtig.

1.6 Verfahrensart und -stand

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Pfungstadt und dient der Weiterentwicklung eines bereits baulich genutzten Standortes. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB liegt unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB, der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____ Frist: analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan und auf dem Internetauftritt der Stadt.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich an der Eberstädter Straße und ist bereits heute vollständig erschlossen. Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehenden Zufahrten zur Eberstädter Straße. Die äußere Erschließung des Standortes ist damit gesichert.

Neben der Erreichbarkeit mit dem Pkw verfügt der Standort über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Bahnhof Pfungstadt sowie der zentrale Busbahnhof. Darüber hinaus bestehen kurze fußläufige Verbindungen zu den umliegenden Wohngebieten, den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt sowie zum Entwicklungsgebiet „Pfungstädter Stadtgärten“.

Im Zusammenhang mit der südwestlich angrenzenden Quartiersentwicklung „Pfungstädter Stadtgärten“ wurde im Jahr 2024 eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Für das neue Quartier mit rund 1.150 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie ergänzenden gewerblichen und öffentlichen Nutzungen wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 2.430 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlich induzierten Verkehre im bestehenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden können.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurden insbesondere die signalisierten Knotenpunkte Eberstädter Straße / Mühlstraße sowie Eberstädter Straße / Büchner Weg untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die durch die Quartiersentwicklung hervorgerufenen Zusatzverkehre an beiden Knotenpunkten ohne Überlastung des Verkehrsnetzes abgewickelt werden können. Die bestehenden Verkehrsqualitätsstufen bleiben unverändert. Am Knotenpunkt Eberstädter Straße / Mühlstraße werden weiterhin die Qualitätsstufen C in der Vormittagsspitze und D in der Nachmittagsspitze erreicht. Für den Knotenpunkt Eberstädter Straße / Büchner Weg wird sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitze die Verkehrsqualitätsstufe B erreicht.

Die Verkehrsuntersuchung kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Infrastruktur die zusätzlichen Verkehre der Quartiersentwicklung aufnehmen kann und eine Überlastung der angrenzenden Verkehrsanlagen nicht zu erwarten ist. Lediglich zur Verbesserung des Verkehrsablaufes und der Querungsmöglichkeiten entlang der Eberstädter Straße werden Optimierungsmaßnahmen empfohlen.

Bei dem hier nun vorliegenden Vorhaben handelt es sich nicht um die Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes, sondern um die Modernisierung und Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes an einem seit langem etablierten Standort. Eine grundlegend neue Verkehrssituation wird hierdurch nicht geschaffen.

Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert. Die vorhandenen Verkehrsflächen und Knotenpunkte verfügen nach den vorliegenden Untersuchungen über ausreichende Kapazitäten, um die bestehenden sowie die im Umfeld zu erwartenden zusätzlichen Verkehre leistungsfähig abzuwickeln.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan die hierfür erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes an der Eberstädter Straße. Hierzu wird insbesondere die Errichtung eines zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters sowie die langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Standortes ermöglicht.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes und tragen den Anforderungen an eine nachhaltige Innenentwicklung Rechnung. Dabei werden die Belange der Versorgung der Bevölkerung, der städtebaulichen Entwicklung des Standortumfeldes sowie die Interessen der angrenzenden Wohnnutzungen berücksichtigt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Standort übernimmt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete sowie das Bahnhofsumfeld. Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung und Modernisierung dieses Nahversorgungsstandortes geschaffen werden. Gleichzeitig sollen ergänzende Dienstleistungs-, Gesundheits- und Gewerbenutzungen ermöglicht werden, die das Versorgungsangebot sinnvoll ergänzen.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, da die geplante Nutzung durch einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² weder in einem Mischgebiet noch in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig wäre.

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters wurde gutachterlich auf ihre Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen untersucht. Nach den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung beschränkt sich der vorhabenbedingte Verkaufsflächenzuwachs auf rund 100 m². Die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungswirkungen bewegen sich mit durchschnittlich rund 1 % deutlich unterhalb der regelmäßig diskutierten Schwellenwerte für städtebaulich relevante Auswirkungen. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung ist nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht zu erwarten.

Die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungen orientieren sich an der Funktion des Standortes als wohnortnaher Versorgungsstandort. Neben großflächigem Lebensmitteleinzelhandel werden daher ausschließlich Nutzungen zugelassen, die mit dieser Funktion verträglich sind oder diese sinnvoll ergänzen. Hierzu zählen insbesondere gastronomische Ergänzungsangebote, Apotheken, Arzt- und Therapiepraxen, Büronutzungen sowie sonstige nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird das Sondergebiet funktional gegliedert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A werden die für den Standort prägenden Einzelhandelsnutzungen konzentriert. Zulässig sind dort ausschließlich großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe einschließlich der hierfür erforderlichen Lager-, Sozial-, Technik- und Verwaltungsflächen sowie ergänzende Backshop- und gastronomische Nutzungen. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² je Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb begrenzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Standortes sowie der Anpassung an die regionalplanerischen Vorgaben für großflächige Lebensmitteldiscounter.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B werden demgegenüber ausschließlich dienstleistungs-, gesundheits- und gewerbebezogene und gastronomische Nutzungen zugelassen. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Bereich unzulässig. Der Ausschluss dient der Sicherung der städtebaulichen Konzeption des Sondergebietes und gewährleistet, dass die für ergänzende Nutzungen vorgesehenen Flächen dauerhaft für diese Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Verwendung der Mehrzahl bei den zulässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben dient der Beschreibung der zulässigen Nutzungsart und entspricht der üblichen Festsetzungssystematik der Baunutzungsverordnung. Hieraus ergibt sich keine unbeschränkte Ansiedlungsmöglichkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Sondergebietes. Die für Einzelhandelsnutzungen vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche A ist räumlich eng gefasst und auf die konkrete städtebauliche Konzeption des Standortes zugeschnitten. Gleichzeitig sind Einzelhandelsnutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B ausdrücklich ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der angestrebten Nutzung des Gebietes als Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie an dem hohen Flächenbedarf eines modernen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine wirtschaftliche und funktionale Ausnutzung des bereits baulich geprägten Standortes. Gleichzeitig wird dem Ziel Rechnung getragen, die erforderlichen Nutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsbestandes zu konzentrieren und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Die Festsetzung berücksichtigt die besonderen funktionalen Anforderungen eines Nahversorgungsstandortes. Hierzu zählen insbesondere die für den Kundenverkehr erforderlichen Stellplätze sowie die zur Erschließung notwendigen Fahr- und Rangierflächen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird jedoch nur für diejenigen Flächen zugelassen, die über eine GRZ von 0,8 hinausgehen und in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Hierdurch soll der Eingriff in den Wasserhaushalt begrenzt und die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes soweit wie möglich gefördert werden. Gleichzeitig wird eine weitgehende Funktionsfähigkeit des Standortes gewährleistet.

Die Festsetzung schafft somit einen angemessenen Ausgleich zwischen den betrieblichen Anforderungen eines großflächigen Nahversorgungsstandortes einerseits und den Belangen des Bodenschutzes sowie des vorsorgenden Umgangs mit Niederschlagswasser andererseits.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das Sondergebiet wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden und vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Nutzungen. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich innerhalb eines eingeschossigen Gebäudekonzeptes funktional und wirtschaftlich realisieren. Dies gilt insbesondere für den geplanten Lebensmitteldiscounter, dessen Betriebsabläufe regelmäßig auf eingeschossige Gebäude ausgerichtet sind.

Zugleich dient die Festsetzung der Begrenzung der baulichen Dichte sowie der Einbindung des Vorhabens in sein städtebauliches Umfeld. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen den gewerblich geprägten Nutzungen entlang der Eberstädter Straße und den angrenzenden Wohngebieten. Durch die Beschränkung auf ein Vollgeschoss wird eine dem Standort angemessene Gebäudestruktur gesichert und eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden.

Auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird verzichtet. Aufgrund der festgesetzten Nutzung, der Lage des Plangebietes innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches sowie der Begrenzung auf ein Vollgeschoss sind städtebaulich unverträgliche Gebäudehöhen nicht zu erwarten. Die Festsetzung eines Vollgeschosses wird daher als ausreichend angesehen, um die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Standortes zu sichern.

Die Festsetzung trägt damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes und zu einer verträglichen Einbindung gegenüber den benachbarten Wohnnutzungen bei.

3.4 Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht.

Die Festsetzung ist erforderlich, da die vorgesehenen Nutzungen, insbesondere der großflächige Lebensmitteleinzelhandel, regelmäßig größere zusammenhängende Gebäudegrundrisse erfordern. Die Verkaufs-, Lager-, Sozial- und Technikflächen eines modernen Nahversorgungsmarktes lassen sich innerhalb der Grenzen der offenen Bauweise häufig nicht zweckmäßig unterbringen.

Die Festsetzung dient daher der Umsetzung des angestrebten Nutzungskonzeptes und ermöglicht eine funktionale Grundstücksausnutzung. Eine unmaßstäbliche Entwicklung wird hierdurch nicht begründet, da die Bebauung bereits durch die festgesetzten Baufenster, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse hinreichend gesteuert wird.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich an der angestrebten städtebaulichen Konzeption und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Nahversorgungsstandortes sowie der ergänzenden Nutzungen. Die Baufenster sind bewusst eng an den vorgesehenen Gebäudekörpern ausgerichtet. Hierdurch werden die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes räumlich gesteuert und die städtebaulich angestrebte Gliederung zwischen den Teilflächen A und B gesichert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen. Hierdurch wird die für einen Nahversorgungsstandort erforderliche Flexibilität bei der Anordnung von betrieblichen Nebenfunktionen, Erschließungsflächen und technischen Einrichtungen gewährleistet.

Stellplätze einschließlich der zugehörigen Fahrgassen und Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Die Festsetzung trägt den funktionalen Anforderungen eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes Rechnung und stellt die für Kunden, Beschäftigte und sonstige Nutzende erforderlichen Stellplatzkapazitäten sicher.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen eine zweckmäßige Grundstücksnutzung und gewährleisten gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes.

3.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bestehenden Lage im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließung des Plangebietes sowie der eindeutigen Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen des Sondergebietes.

Darüber hinaus werden die örtlichen Verkehrsflächen als Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Änderungen an den bestehenden Verkehrsflächen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Die Festsetzung hat daher im Wesentlichen sichernden Charakter.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minderung der durch die Planung verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie der Förderung einer umweltverträglichen Grundstücksgestaltung innerhalb des bereits baulich geprägten Standortes. Gleichzeitig tragen sie zur Umsetzung der in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB verankerten Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze, Rettungswege sowie Wege- und Hofflächen grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Festsetzung trägt zu einer Entlastung der Entwässerungssysteme bei und unterstützt die natürliche Grundwasserneubildung. Für verkehrlich besonders beanspruchte Flächen, insbesondere Fahrwege sowie Lkw-Andienungs- und Rangierflächen, wird aus funktionalen sowie schall- und bodenschutzrechtlichen Gründen eine Ausnahme zugelassen.

Die Festsetzung zum Verzicht auf wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien bei der Freiflächengestaltung dient der Sicherung dauerhaft begrünungsfähiger Flächen. Gleichzeitig soll die Versickerungsfähigkeit der nicht bebauten Grundstücksbereiche erhalten bleiben. Technisch erforderliche Abdichtungen von baulichen Anlagen sowie Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bleiben hiervon unberührt.

Der Ausschluss von flächigen Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten dient der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung trägt zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen bei. Erforderliche Spritzschutzstreifen entlang von Gebäuden bleiben weiterhin zulässig.

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Tierarten vor vermeidbaren Lichtimmissionen. Durch die Verwendung voll abgeschirmter Leuchten mit reduziertem Ultraviolett- und Blauanteil sowie die Beschränkung der Lichtabstrahlung auf den tatsächlich erforderlichen Bereich werden Beeinträchtigungen der Tierwelt und das Entstehen unnötiger Lichtemissionen minimiert. Gleichzeitig werden Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke vermieden.

Die Festsetzungen zum Vogelschlagschutz dienen dem Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten oder spiegelnden Glasflächen. Insbesondere größere Glasfassaden und Fensterflächen können von Vögeln nicht als Hindernis erkannt werden. Durch die Verwendung geeigneter Materialien oder entsprechender Markierungen wird das Kollisionsrisiko reduziert und ein Beitrag zum Artenschutz geleistet.

3.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Dach- und Freiflächenbegrünung dienen der Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Funktionen innerhalb des Plangebietes. Zugleich tragen sie zur Minderung der Auswirkungen der zulässigen baulichen Nutzung auf Boden, Wasserhaushalt und Mikroklima bei und unterstützen die Ziele einer nachhaltigen Innenentwicklung.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung bei Flachdächern fördert die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, verbessert das Lokalklima und schafft zusätzliche Vegetationsflächen innerhalb des weitgehend versiegelten Standortes. Die ausdrückliche Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen stellt sicher, dass die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung miteinander in Einklang gebracht werden können.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes. Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen für die Durchgrünung des Standortes, tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und leisten einen Beitrag zur Verschattung der Freiflächen. Gleichzeitig stärken sie die Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld und tragen zu einem qualitätsvollen Ortsbild bei.

Die Zulässigkeit einer begrenzten Verschiebung der Standorte berücksichtigt die Anforderungen der Ausführungsplanung und ermöglicht eine flexible Anpassung an Grundstückszufahrten, Leitungsverläufe, Stellplätze und sonstige technische Erfordernisse, ohne die grundsätzliche Zielsetzung der Festsetzung in Frage zu stellen.

3.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Bäume übernehmen bereits wichtige Funktionen für die Durchgrünung des Plangebietes. Darüber hinaus tragen sie zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Verschattung befestigter Flächen sowie zur Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld bei.

Zur Sicherung dieser Funktionen werden die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft gesichert.

Die Verpflichtung zum Ersatz abgängiger Gehölze stellt sicher, dass diese langfristig erhalten bleiben. Durch die Verwendung standortgerechter und heimischer Arten wird zugleich eine nachhaltige Entwicklung der Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes gefördert.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Sicherung eines geordneten und hinsichtlich des Ortsbildes verträglichen Erscheinungsbildes des Plangebietes.

Zulässig sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer. Hierdurch wird einerseits den funktionalen Anforderungen eines modernen Nahversorgungsstandortes Rechnung getragen, gleichzeitig aber auch ein ausreichender gestalterischer Spielraum für ergänzende Nutzungen eröffnet.

Für geneigte Dächer werden ziegelrote, braune und graue Farbtöne festgesetzt. Die Festsetzung dient der Vermeidung auffälliger oder unverträglicher Dachgestaltungen und gewährleistet eine harmonische Einbindung möglicher Dachflächen in das bestehende städtebauliche Umfeld.

Solar- und Photovoltaikanlagen werden ausdrücklich von den Festsetzungen zur Dachfarbigkeit ausgenommen. Hierdurch soll die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtert und den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

4.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines offenen und gestalterisch angemessenen Erscheinungsbildes des Standortes. Abschottende und massiv wirkende Grundstückseinfriedungen sollen vermieden werden.

Zulässig sind daher ausschließlich offene Einfriedungen, insbesondere Drahtgeflecht-, Stabgitter-, Holz- oder Streckmetallzäune. Diese gewährleisten einerseits die erforderliche Grundstücksabgrenzung, lassen andererseits jedoch Sichtbeziehungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen zu und tragen zu einem offenen Straßen- und Ortsbild bei.

Der Ausschluss von Hecken aus Koniferen sowie sonstigen nicht standortgerechten Arten, insbesondere Kirschlorbeer, dient der Förderung standortgerechter und ökologisch wertvollerer Begrünungsstrukturen. Gleichzeitig soll hierdurch ein einheitliches und qualitätsvolles Erscheinungsbild der Freiflächen unterstützt werden.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzung dient der Sicherung eines geordneten und gepflegten Erscheinungsbildes des Plangebietes. Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter können das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen und insbesondere im Bereich öffentlich wahrnehmbarer Freiflächen zu städtebaulichen Missständen führen. Durch die Verpflichtung zur Abschirmung der Behälterstandorte wird sichergestellt, dass notwendige Entsorgungseinrichtungen funktional in die Freiflächengestaltung integriert werden. Hierfür kommen sowohl bauliche Einhausungen als auch standortgerechte Hecken oder dauerhafte Begrünungsmaßnahmen in Betracht.

4.4 Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie 14 Abstellplätzen für Fahrräder erfolgt unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt. Die festgesetzte Anzahl entspricht dem auf Grundlage der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ ermittelten Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf. Hierbei wurden die für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sowie die ergänzend zulässigen gewerblichen Nutzungen maßgeblichen Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung zugrunde gelegt. Die Festsetzung dient der langfristigen Sicherung einer ausreichenden Stellplatz- und Fahrradabstellplatzversorgung sowie der geordneten Erschließung des Plangebietes und trägt den funktionalen Anforderungen des geplanten Nahversorgungsstandortes Rechnung.

4.5 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung dient der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils innerhalb des Plangebietes sowie der Vermeidung unnötiger Versiegelungen.

Durch die gärtnerische Anlage und dauerhafte Unterhaltung der nicht für zulässige Nutzungen benötigten Freiflächen wird die Durchgrünung des Plangebietes gefördert.

Die Festsetzung trägt damit zu einem geordneten Erscheinungsbild des Plangebietes sowie zu einer nachhaltigen und qualitätsvollen Freiflächengestaltung bei.

4.6 Werbeanlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes des Plangebietes sowie der Vermeidung störender Wirkungen auf das Umfeld. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Eberstädter Straße, in räumlicher Nähe zu Wohnnutzungen und öffentlichen Verkehrsflächen, sollen übermäßig auffällige Werbeanlagen vermieden werden.

Der Ausschluss beweglicher Werbeanlagen sowie von Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht dient der Vermeidung visueller Unruhe und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Gleichzeitig sollen Ablenkungen und Blendwirkungen für Verkehrsteilnehmer reduziert werden.

Die Beschränkung der Lichtabstrahlung auf die eigentliche Werbeanlage sowie die Verpflichtung zum Einsatz gerichteter Lichtquellen dienen darüber hinaus der Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen gegenüber benachbarten Nutzungen. Hierdurch wird eine ortsbildverträgliche und angemessene Ausgestaltung der Werbeanlagen gewährleistet.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Pfungstadt und umfasst einen bereits baulich genutzten und erschlossenen Nahversorgungsstandort. Die Planung dient der Neuordnung und Weiterentwicklung eines bestehenden Standortes; bislang unbebaute Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Ungeachtet dessen sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter überschlüssig dargestellt und bewertet.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Unberührt hiervon bleiben die Belange des besonderen Artenschutzes sowie die Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

5.1 Schutzgut Vegetation und Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus versiegelten oder teilversiegelten Flächen. Hierzu zählen insbesondere das bestehende Marktgebäude, Stellplatzanlagen, Fahrgassen, Anlieferungsbereiche, Zufahrten, Gehwege sowie sonstige betriebliche Nebenflächen.

Die unversiegelten Bereiche beschränken sich auf Randstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sowie auf einzelne Grüninseln innerhalb der Stellplatzanlage. Trotz der insgesamt starken Überprägung besitzt das Grundstück eine vergleichsweise gute Eingrünung. Entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen befinden sich mehrere großkronige Laubbäume. Teilweise sind diese von Strauch- und Unterwuchsbeständen begleitet. Die übrigen Vegetationsflächen bestehen überwiegend aus intensiv gepflegten Grünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Im Zuge der Realisierung des Neubaus ist davon auszugehen, dass einzelne Bestandsbäume sowie Gehölzflächen entfallen werden. Besonders betroffen sind Bäume innerhalb der bisherigen Stellplatzanlage.

Hierdurch gehen zunächst Begrünungs- und Habitatfunktionen verloren. Demgegenüber sieht die Planung eine Neu- bzw. Ersatzpflanzung im Südwesten vor. Die vorübergehenden Verluste können dadurch langfristig weitgehend ausgeglichen werden. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als gering bis mäßig einzustufen.

5.2 Schutzgut Tiere

Aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen können die Baum- und Strauchbestände als Brut- und Nahrungshabitat für verbreitete Vogelarten des Siedlungsraumes dienen. Darüber hinaus erfüllen die Gehölze Funktionen als Leitstruktur für Fledermäuse innerhalb des Siedlungsraumes.

Die großflächigen Stellplatz- und Gebäudeflächen besitzen dagegen nur eine sehr geringe Lebensraumbedeutung. Insgesamt handelt es sich um einen typischen innerörtlichen und stark versiegelten Lebensraumkomplex mit untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt. Mit dem Verlust einzelner Bäume gehen potenzielle Brut- und Nahrungsstrukturen für häufige Vogelarten des Siedlungsraums zeitweise verloren. Da jedoch Ersatzpflanzungen vorgesehen sind und das Umfeld zahlreiche ähnliche Habitate aufweist, ist nicht von erheblichen dauerhaften Beeinträchtigungen auszugehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind unabhängig vom Bebauungsplan im Zuge der weiteren Planung bzw. dem Vollzug der Bauleitplanung zu prüfen und zu beachten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere insgesamt als gering eingestuft.

5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die langjährige Nutzung als Einzelhandelsstandort bereits erheblich beeinträchtigt. Ein Großteil der Böden ist überbaut oder versiegelt. Die Funktionen des Bodens sind daher bereits deutlich eingeschränkt. Natürliche oder weitgehend ungestörte Bodenverhältnisse bestehen lediglich in kleinräumigen Randbereichen.

Mit der Planung wird kein neuer Standort entwickelt. Vielmehr erfolgt die Modernisierung eines bereits bestehenden und langjährig genutzten Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Neuplanung führt überwiegend zu einer Umstrukturierung bereits versiegelter oder vorbelasteter Flächen. Eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen erfolgt nicht. Aufgrund der bereits bestehenden starken Bodenüberprägung sind zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nur in geringem Umfang zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher insgesamt als gering bewertet.

5.4 Schutzgut Wasser

Der hohe Anteil befestigter Flächen führt bereits zu einer erheblichen Einschränkung der natürlichen Versickerungsfähigkeit. Das Niederschlagswasser wird überwiegend über technische Entwässerungseinrichtungen abgeführt.

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete werden lediglich im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes kleinflächig im Bereich der Eberstädter Straße berührt. Da sich die Planung auf einen bereits weitgehend versiegelten Standort bezieht, ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen des Wasserhaushaltes. Die Entwässerung erfolgt weiterhin über die vorhandenen bzw. neu herzustellenden technischen Anlagen. Wesentliche Veränderungen der Abflussverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering einzustufen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Standort weist die für großflächige Einzelhandelsstandorte typischen klimatischen Eigenschaften auf. Die ausgedehnten Dach- und Verkehrsflächen begünstigen insbesondere während sommerlicher Hitzeperioden eine stärkere Erwärmung.

Die vorhandenen Bäume entlang der Grundstücksgrenzen leisten einen Beitrag zur Beschattung und Verdunstungskühlung und verbessern damit die mikroklimatische Situation.

Aufgrund der innerörtlichen Lage besitzt das Gebiet keine besondere Funktion als Kaltluftentstehungs- oder Frischluftproduktionsraum. Während der Bauphase kommt es vorübergehend zum Wegfall einzelner schattenspendender Großbäume. Langfristig werden durch die geplanten Baumpflanzungen sowie die Begrünung der Stellplatzanlagen erneut kühlende und lufthygienische Funktionen geschaffen.

Zudem wird der Standort durch die Nutzung moderner Gebäudetechnik energetisch optimiert. Eine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden als gering bewertet.

5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eine Bedeutung für das Landschaftsbild besteht aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs nicht. Für das Ortsbild besitzen insbesondere die bestehenden Bäume in den Randbereichen eine nennenswerte gestalterische und ökologische Bedeutung. Sie lockern die großflächigen Stellplatz- und Gebäudestrukturen auf und tragen wesentlich zur Eingrünung des Plangebietes bei. Der Marktstandort selbst stellt ein typisches Einzelhandelsgrundstück mit großflächigen Verkehrs- und Stellplatzanlagen dar. Der bestehende Marktstandort wird durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt. Die Nutzung bleibt unverändert erhalten. Kurzfristig können Baumverluste zu einer gewissen Beeinträchtigung des gewachsenen Straßenbildes führen. Durch die geplanten Neupflanzungen wird die Eingrünung des Standortes jedoch langfristig gesichert. Nach Umsetzung der Freiflächengestaltung ist insgesamt von einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes auszugehen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher nicht erheblich.

5.7 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Das Plangebiet stellt einen langjährig genutzten und weitgehend versiegelten Einzelhandelsstandort innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Pfungstadt dar. Die Planung dient der Modernisierung und funktionalen Neuordnung eines bestehenden Aldi-Marktes.

Erhebliche zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nicht. Die wesentlichen Auswirkungen beschränken sich auf den möglichen Verlust einzelner Gehölzbestände und die temporäre Beeinträchtigung vorhandener Habitatstrukturen während der Bauphase.

Gleichzeitig sieht die Planung umfangreiche Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vor, so dass die ökologischen und gestalterischen Funktionen des Standortes langfristig erhalten bzw. verbessert werden können.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima sowie Ortsbild als gering bis mäßig und nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die aufgrund seiner Aufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes bleiben hiervon unberührt.

6. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits baulich genutzter und erschlossener Standort innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Pfungstadt weiterentwickelt. Durch die Wiedernutzung und Nachverdichtung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen und eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen vermieden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, die einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Minderung nachteiliger klimatischer Auswirkungen leisten. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen sowie zur weitgehenden Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplatzanlagen und sonstigen Freiflächen. Die Maßnahmen fördern die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei und unterstützen die Verschattung befestigter Flächen.

Ferner werden durch die Begrünung von Dach- und Freiflächen sowie den Ausschluss flächiger Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten die Durchgrünung des Standortes und die ökologische Leistungsfähigkeit des Plangebietes gestärkt. Die Festsetzungen leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Aufheizungseffekten und zur Verbesserung des Mikroklimas.

Die Kombination aus Innenentwicklung, Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen sowie Dach- und Freiflächenbegrünung trägt insgesamt dazu bei, die klimatischen Auswirkungen der zulässigen baulichen Nutzung zu begrenzen und die Anpassungsfähigkeit des Standortes an die Folgen des Klimawandels zu stärken.

Weitergehende Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten, da die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch die getroffenen Festsetzungen sowie die einschlägigen gesetzlichen Anforderungen bereits angemessen berücksichtigt werden.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz werden die relevanten wasserwirtschaftlichen Belange im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb ausgewiesener überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

7.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

7.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nordwestlichen Randbereich geringfügig von der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG WW Pfungstadt, Hessenwasser“ berührt. Für das Wasserschutzgebiet läuft derzeit ein Neufeststellungsverfahren.

Die Planung dient der Neuordnung und Weiterentwicklung eines bereits bestehenden und weitgehend versiegelten Nahversorgungsstandortes. Nutzungen, von denen besondere Gefährdungen für das Grundwasser ausgehen könnten, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Die Anforderungen des bestehenden Wasserschutzes sowie die Vorgaben einer künftigen Schutzgebietsverordnung sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsverfahren zu beachten. Nach diesseitiger Auffassung stehen die Belange des Grundwasser- und Trinkwasserschutzes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

7.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Anlagen des öffentlichen Versorgungsnetzes grundsätzlich sichergestellt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches der Stadt Pfungstadt, sodass auf bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen zurückgegriffen werden kann.

Im Zuge der weiteren Projektplanung ist die konkrete Ausgestaltung der Trinkwasserversorgung mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Anschlusskapazitäten können nach derzeitigem Kenntnisstand bereitgestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung nach den geltenden technischen Regelwerken sowie den Anforderungen der zuständigen Brandschutzdienststellen nachzuweisen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser nicht sichergestellt werden kann.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches und kann an die vorhandenen Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung angeschlossen werden.

Anfallendes Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Die Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben sowie den Anforderungen der zuständigen Fachbehörden zu bewirtschaften. Hierbei sind die Möglichkeiten zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung zu prüfen und soweit technisch sowie wasserrechtlich zulässig zu berücksichtigen. Zur Minderung des Oberflächenabflusses tragen insbesondere die festgesetzten Dachbegrünungen sowie die wasserdurchlässige Befestigung geeigneter Flächen bei.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nicht gewährleistet werden kann. Der Bebauungsplan ist insofern vollzugsfähig.

8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Unabhängig hiervon ist bei allen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, auf organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Verfärbungen, Gerüche oder Fremdmaterialien) zu achten. Werden im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt, sind die Arbeiten in den betroffenen Bereichen unverzüglich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Gegebenenfalls ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

8.1 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8.2 Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere § 202 BauGB sowie die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731, zu beachten.

Ziel des vorsorgenden Bodenschutzes ist der möglichst schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden. Im Rahmen der Bauausführung sind daher Bodenverdichtungen und sonstige Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen auf das notwendige Maß zu beschränken. Oberboden ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Möglichkeit wiederzuverwenden.

Darüber hinaus sind die Flächeninanspruchnahme während der Bauphase zu minimieren sowie Bodenaushub und Bodenmaterial ordnungsgemäß zu behandeln und zu verwerten. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind temporär beanspruchte Flächen fachgerecht wiederherzustellen.

Im Übrigen wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwiesen.

9. Denkmalschutz

9.1 Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Unabhängig hiervon sind bei Erdarbeiten auftretende Bodenfunde oder archäologische Befunde gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

9.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen, darunter das Kulturdenkmal Eberstädter Straße 127. Aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches sowie der bestehenden städtebaulichen Situation werden durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern vorbereitet. Nach diesseitiger Auffassung stehen Belange des Denkmalschutzes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden und seit langem etablierten Nahversorgungsstandortes an der Eberstädter Straße. Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsnutzungen, den Bahnhofsbereich sowie öffentliche Verkehrsflächen geprägt. Mit den „Pfungstädter Stadtgärten“ entsteht südwestlich des Plangebietes zudem ein neues Wohnquartier.

Mit der vorliegenden Planung wird kein neuer Einzelhandelsstandort begründet. Vielmehr dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Sicherung und Modernisierung eines bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes. Die grundsätzliche Nutzung des Standortes bleibt damit erhalten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben mit einer vergleichsweise geringen Erweiterung der Verkaufsfläche von rund 100 m² verbunden ist und der gutachterlich ermittelte Zusatzumsatz lediglich rund 0,7 Mio. € beträgt. Hieraus ergibt sich keine grundlegende Veränderung der bestehenden Standortfunktion.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere die Verkehrsräusche der Eberstädter Straße ein. Da der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ festsetzt und keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen vorbereitet, stehen die vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen der Planung grundsätzlich nicht entgegen.

Von dem Standort gehen bereits heute Geräuschemissionen durch Kunden- und Lieferverkehre, Stellplatznutzungen sowie technische Anlagen aus. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen entsprechen im Wesentlichen der bestehenden Standortfunktion. Eine grundlegend neue Immissions-situation wird durch die Planung daher nicht begründet.

Zugleich ist davon auszugehen, dass mit der Neuerrichtung des Marktes moderne technische Anlagen und aktuelle Gebäudestandards zum Einsatz kommen. Hierzu zählen insbesondere zeitgemäße Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen sowie moderne Gebäudekonstruktionen. Gegenüber älteren Bestandsanlagen können hierdurch betriebsbedingte Geräuschemissionen reduziert werden. Darüber hinaus ermöglicht die Neuordnung des Standortes eine zeitgemäße Anordnung von Betriebsabläufen, Anlieferungsbereichen und technischen Einrichtungen unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen.

Die bestehende und auch weiterhin geplante Gebäudestellung trägt zudem zu einer Abschirmung der Stellplatz- und Betriebsflächen gegenüber benachbarter Wohnnutzungen bei. Insbesondere das südlich angeordnete Gebäude des Lebensmittelmarktes wirkt als bauliche Abschirmung zwischen den Stellplatzanlagen und den angrenzenden Wohngebieten. Hierdurch kann die Ausbreitung betriebsbedingter Geräusche zusätzlich begrenzt werden.

Die benachbarten Wohnnutzungen sind bei der weiteren Objektplanung angemessen zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Nutzung zu unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen wird. Der Standort wird bereits heute durch Einzelhandelsnutzungen geprägt und ist in ein entsprechend vorbelastetes städtebauliches Umfeld eingebunden.

Die Stadt geht daher davon aus, dass die mit der Planung verbundenen Immissionskonflikte grundsätzlich bewältigt werden können und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gegeben ist.

11. Weitere Hinweise und weitere Empfehlungen

11.1 DIN-Normen

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadt Pfungstadt, Stadthaus I im 2. OG, Kirchstraße 12 – 14, 64319 Pfungstadt während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung: Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: von 7:30 Uhr - 12:30 Uhr, Donnerstag von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr eingesehen werden.

11.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

Planstand: 01.07.2026

Projektnummer: 26-3227

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de