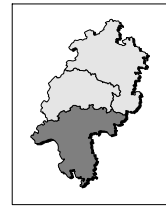


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 129.0
27.07.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag	Anlagen : -1-
---------------------------	-------------	------------------

Antrag der Stadt Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen, auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen gemäß § 4 Abs. 9 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und des Regionalplans Südhessen/ RegFNP 2010 gemäß § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Nahversorgung Kirschhausen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **16. Juli 2020** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

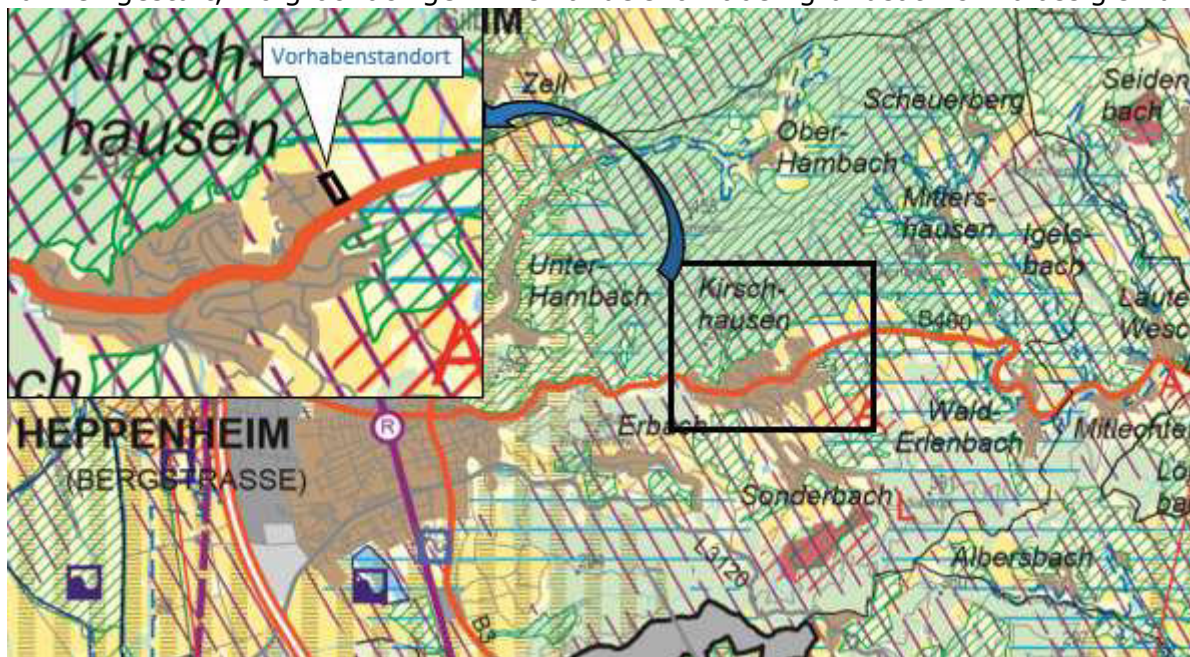
Dr. Böhmer
Regierungsvizepräsident

Antrag der Stadt Heppenheim, Stadtteil Kirschhausen, auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen gemäß § 4 Abs. 9 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) und des Regionalplans Südhessen / RegFNP 2010 gemäß § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Nahversorgung Kirschhausen“

1 Antragsgegenstand

Durch die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Nahversorgung Kirschhausen“ und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit Backshop auf einem bislang unbebauten Grundstück am Rand des Heppenheimer Stadtteils Kirschhausen geschaffen werden. Hierdurch soll im nordöstlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet ein Lebensmittelmarkt etabliert werden, der in verkehrsgünstiger Lage die zukünftige Grundversorgung des Stadtteils Kirschhausen und der angrenzenden kleineren Heppenheimer Stadtteile im Odenwald sicherstellen kann.

Die Stadt Heppenheim ist im Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 als Mittelzentrum eingestuft, wo großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich zulässig sind.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Standortmarkierungen durch den Antragsteller hinzugefügt)

Der Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 stellt das Vorhabengrundstück als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim (2006) ist das Areal als Wohnenerweiterungsland dargestellt.

Beantragt wird daher eine Abweichung von den Darstellungen und dem Ziel 3.4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 und von den Zielen des LEP Hessen 2000 zugunsten einer „Sondergebietsfläche Nahversorgung“, um das Vorhabenareal als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweisen zu können.

2 Lage und Erreichbarkeit

Bei dem Plangebiet, für das die Abweichung beantragt wird, handelt es sich um ein Areal am nordöstlichen Rand der Gemarkung Kirschhausen, Flur 1, Flurstücksnummern 89/47 und 104/1 (teilweise). Das ca. 8.300 m² große Areal ist unbebaut und unversiegelt, es wird bisher als Wiese genutzt. Die Topografie steigt stetig nach Nordosten hin an. Für den Vorhabenstandort liegt bisher kein Bebauungsplan vor.



Lageplan des Vorhabenstandorts in Heppenheim-Kirschhausen (Kartengrundlage: OpenStreetMap)

Das Areal weist einen langgezogenen, annähernd rechteckigen Zuschnitt auf und grenzt mit seiner südlichen Schmalseite unmittelbar an die Siegfriedstraße (Bundesstraße B 460), welche nicht nur eine wichtige Verbindung für die Bewohner des mittleren Odenwalds zu den Arbeitsplatzschwerpunkten in Heppenheim, Bensheim und Worms darstellt, sondern für die Bewohner der Heppenheimer Stadtteile Kirschhausen, Sonderbach, Mittershausen-Scheuerberg und Wald-Erlenbach als einzige direkte Verbindung zur rund 5 km entfernten Kernstadt dient.

Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m vom Vorhabenstandort entfernt an der Siegfriedstraße.

Zu Fuß und mit dem Fahrrad ist der Standort grundsätzlich erreichbar (das gesamte Siedlungsgebiet von Kirschhausen und auch große Teile des benachbarten Stadtteils Sonderbach liegen in einer Distanz von max. 1,5 km), jedoch wird dies durch die teils stark ansteigende Topografie in Kirschhausen erschwert.

Unmittelbar westlich grenzt die bebaute Ortslage mit Wohnbebauung an das Vorhabenareal an. Außerdem bestehen hier eine Tankstelle mit Snack & Shop-Angebot und eine Autowerkstatt. Südlich der Siegfriedstraße liegen Wohnhäuser. Im Norden und Osten des Grundstücks erstrecken sich unbebaute Flächen (Wiesen). Im westlich angrenzenden Gebiet gilt der Bebauungsplan KI „005 Waldstraße I“, der dort ein Wohngebiet bzw. Mischgebiet (für die Tankstelle und Autowerkstatt) ausweist.

3 Vorhabenbeschreibung

Angestrebt wird die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes des Betreibers NORMA mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² zzgl. eines vermieteten Backshops mit Café (max. 90 m² Verkaufsfläche). Es ergeben sich ca. 1.600 m² Grundfläche. Die Zufahrt zu dem geplanten Markt soll von der Siegfriedstraße aus erfolgen. Geplant sind außerdem 87 Pkw-Stellplätze. Die Anlieferzone des Marktes ist auf der Rückseite des Gebäudes geplant. Das Standardsortiment entfällt zu etwa 84-85% auf Nahrungs- und Genussmittel, bei circa 10-11% handelt es sich um andere nahversorgungsrelevante Sortimente, wie zum Beispiel Drogerieartikel. Somit entfallen lediglich 5% des Standardsortiments auf Waren wie etwa Tiernahrung und Textilien, welche nicht nahversorgungsrelevant sind. Selbst bei Einbezug der wöchentlichen Nonfood-Aktionswaren, welche einen Anteil von etwa 4,5% ausmachen, entfallen noch immer mehr als 90% der Artikel auf nahversorgungsrelevante Waren.

4 Beurteilung des Vorhabens

Teil der von der Stadt Heppenheim eingereichten Antragsunterlagen ist die Verträglichkeitsanalyse „Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarkts in Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Kirschhausen“ der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 04.09.2019. In der Auswirkungsanalyse wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landes- und regionalplanerischen Regelungen des LEP Hessen bzw. des Regionalplans Südhessen / Reg-FNP 2010 bewertet.

Die Analyse kam zu dem Schluss, dass es sich bei der großflächigen Einzelhandelsplanung um kein regionalbedeutsames Vorhaben handle. Das Vorhaben erfülle die Vorgaben des Zentralitätsgebots, Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots. Der Lebensmittelmarkt sei als Nahversorger für Kirschhausen und benachbarte Heppheimer Stadtteile einzustufen und diene primär der Grundversorgung der Bevölkerung in den stark unterversorgten Heppheimer Stadtteilen im Odenwald.

Die Wettbewerbswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters verteilen sich auf mehrere Anbieter und Standorte, u. a. Lebensmittelmärkte in der Heppheimer Kernstadt sowie an den Ortsdurchfahrten von Fürth und Rimbach. Die in der Hauptsache betroffenen Wettbewerber seien sämtlich an verkehrsgünstig gelegenen Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig. Für Heppenheim, Fürth und Rimbach wurden Umsatzumverteilungsquoten von knapp 3 % im Höchstfall ermittelt, woraus keine Gefährdungen von Lebensmittelmärkten oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks zu erwarten seien. Wesentliche Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit von zentralörtlichen Versorgungsbereichen seien nicht absehbar, weder in der Standortkommune Heppenheim noch in anderen zentralen Orten. Die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich werde nicht negativ beeinflusst, sondern vielmehr verbessert.

Bei der vorliegenden Abweichung vom Integrationsgebot seien die bestehenden siedlungs- und versorgungsstrukturellen Besonderheiten im östlichen Siedlungsgebiet von Heppenheim abzuwägen. Zu berücksichtigen sei, dass mit dem Vorhaben erstmals die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und somit zur langfristigen Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung für die Odenwald-Stadtteile von Heppenheim gegeben sei, ohne dass dadurch bestehende integrierte Geschäftszentren in Heppenheim, Kirschhausen und benachbarten Ortsteilen oder in anderen Kommunen beeinträchtigt werden. Der Bedarf in Kirschhausen für einen Lebensmittelmarkt wurde

vom Ortsbeirat Kirschhausen bestätigt. Mit dem Vorhaben werde keine Präzedenzwirkung für andere Standorte in der Region eintreten, da im Stadtteil Kirschhausen und den benachbarten Stadtteilen im Mittelzentrum Heppenheim besondere Siedlungs- und Versorgungsstrukturen vorlägen, die eine Bündelung der Versorgungsfunktion für mehrere Stadtteile an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort sinnvoll erscheinen lassen.

Der Einzugsbereich des Vorhabens reiche nicht wesentlich über den zugeordneten Nahversorgungsbereich der Standortkommune Heppenheim hinaus, da Konkurrenz durch andere Lebensmittelmärkte sowie die ungünstige Topografie und zunehmende Distanzen das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken. Nach gutachterlicher Aussage werden ca. 72 % der Umsätze des Vorhabens auf Kunden aus dem Stadtgebiet von Heppenheim entfallen, in erster Linie aus den unterversorgten Stadtteilen Kirschhausen (ca. 1.980 Einwohner), Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg (insgesamt ca. 1.810 Einwohner).

Der Vorhabenstandort befinde sich zwar außerhalb eines „Vorranggebiets Siedlung“, grenze jedoch an zwei Seiten unmittelbar an das Siedlungsgebiet (Wohnnutzungen) an. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts sei aus Teilen der Kirschhausener Wohngebiete gegeben. Für etwa ein Drittel der insgesamt etwa 1.980 Einwohner zählenden Ortschaft Kirschhausen liege der Planstandort in fußläufiger Distanz (ca. 500 m Entfernung), sodass er wichtige kleinräumige Nahversorgungsfunktionen übernehmen könne. Zudem sei die zentrale Lage des Standortes für die Versorgung der vier Stadtteile Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerberg hervorzuheben.

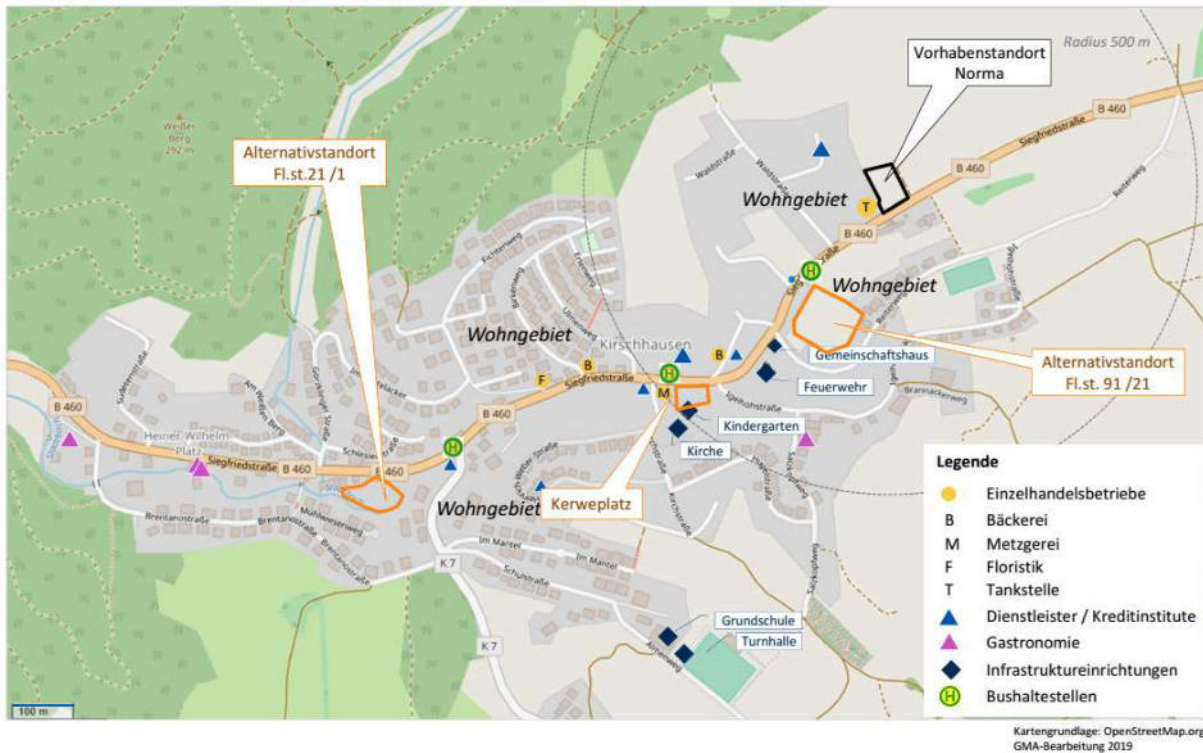
Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Backshops mit Café in Nachbarschaft zur bestehenden Tankstelle könne nicht nur die Grundversorgung im bislang unterversorgten Kirschhausen gebündelt und langfristig sichern, sondern auch eine Treffpunkt- und Begegnungsfunktion herstellen.

In Bezug auf landwirtschaftliche Flächen ist nach Aussage der Stadt Heppenheim derzeit ein stabiles Flächenangebot vorhanden. Bei einer Größenordnung von insgesamt ca. 1.690 ha beträgt der Anteil des Vorhabenareals (ca. 0,83 ha) nur ca. 0,05 %. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Vorhabenareal sich wegen seiner beträchtlichen Hangneigung und seines schmalen Zuschnitts eher schlecht für Ackerbau eignet. Es wurde daher in den letzten Jahren nur als Wiesengrundstück genutzt. Gegen eine landwirtschaftliche Nutzung spricht auch, dass das Areal im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim als Wohnenerweiterungsland vorgesehen ist.

5 Prüfung von Alternativflächen

Seitens der Stadt Heppenheim wurde im Vorfeld geprüft, ob in Kirschhausen an anderer Stelle geeignete Flächen für eine Neubebauung mit einem Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehen. Neben der Verfügbarkeit waren insbesondere auch die benötigte Größe (mindestens 0,8 ha), Topografie und innerörtliche Erreichbarkeit der Fläche Hauptkriterien für die Beurteilung der einzelnen Standorte. Derzeit gibt es außer dem Vorhabengrundstück nur zwei größere unbebaute Flächen im Ortsgebiet; beide liegen südlich der Siegfriedstraße.

Karte: Vorhabenstandort, Versorgungsstruktur und geprüfte Alternativstandorte im Stadtteil Kirschhausen



Das Flurstück 21/1 (In den Mühlwiesen) ist in siedlungsräumlich integrierter Lage im südwestlichen Teil des Ortes gelegen; seine Grundstücksgröße ist mit rund 3.100 m² allerdings zu klein für die vorgesehene Nutzung. Zudem würden zwei Bäche im Bereich des Grundstücks aufwändige Hochwasserschutzmaßnahmen und eine schwierige Herstellung einer Zufahrt von der B 460 erfordern.

Das Flurstück 91/21 (Auf den Weißäckern) befindet sich in städtebaulicher Randlage im östlichen Teil des Ortes, abseits der Siegfriedstraße und abseits von Bushaltestellen. Das Grundstück weist mit rund 10.700 m² zwar eine ausreichende Größe auf, jedoch eine starke Hanglage. Wegen seiner Lage abseits der örtlichen Hauptverkehrsachse, der Siegfriedstraße, was eine Zufahrt durch ein Wohngebiet erfordern würde, ist dieser Alternativstandort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit entsprechendem Kunden- und Lieferverkehr nicht geeignet.

Auch die Umgestaltung des Kerweplatzes in Kirschhausen bietet keine Möglichkeit zur Ansiedlung in zentraler Ortslage, da das Grundstück für einen Lebensmittelmarkt nicht groß genug ist und vom Ortsbeirat der Fortbestand des Platzes als multifunktionale Fläche für Festivitäten gewünscht wird.

Alle denkbaren Alternativgrundstücke in Kirschhausen sind als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit entsprechendem Kunden- und Lieferverkehr ungeeignet. Zur Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist somit innerhalb des Stadtteils Kirschhausen kein besser geeigneter Standort vorhanden als der Vorhabenstandort nördlich der Siegfriedstraße.