

## **STADT BENSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „BA 17B, 1. TEILBEREICH – 1. ÄNDERUNG“ GEMARKUNG AUERBACH**

## **BEGRÜNDUNG**

## **SATZUNGSFASSUNG**

**OKTOBER 2013**

## **INHALT**

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Anlage:</b>                                                               | <b>3</b>  |
| <b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>         | <b>5</b>  |
| <b>3. Verfahren</b>                                                          | <b>6</b>  |
| <b>4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>        | <b>6</b>  |
| 4.1 Landesentwicklungsplan                                                   | 6         |
| 4.2 Regionalplan Südhessen 2010                                              | 8         |
| 4.3 Flächennutzungsplan                                                      | 8         |
| 4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet                                   | 9         |
| <b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>             | <b>10</b> |
| <b>6. Planung</b>                                                            | <b>10</b> |
| 6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers                                   | 10        |
| 6.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI                                             | 10        |
| 6.1.2 Umfang der Erweiterung                                                 | 11        |
| 6.1.3 Sortimentsstruktur                                                     | 11        |
| 6.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan                        | 12        |
| 6.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan                                 | 12        |
| 6.2.2 Art der baulichen Nutzung                                              | 13        |
| 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung                                              | 14        |
| 6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise                                | 14        |
| 6.2.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen | 15        |
| 6.2.5 Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe     | 15        |
| 6.2.6 Grünordnerische Festsetzungen                                          | 15        |
| 6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                                      | 16        |
| 6.4 Verkehrserschließung                                                     | 17        |
| 6.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft                           | 17        |
| 6.6 Immissionsschutz                                                         | 18        |
| 6.7 Ver- und Entsorgung                                                      | 19        |
| 6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung                                           | 20        |

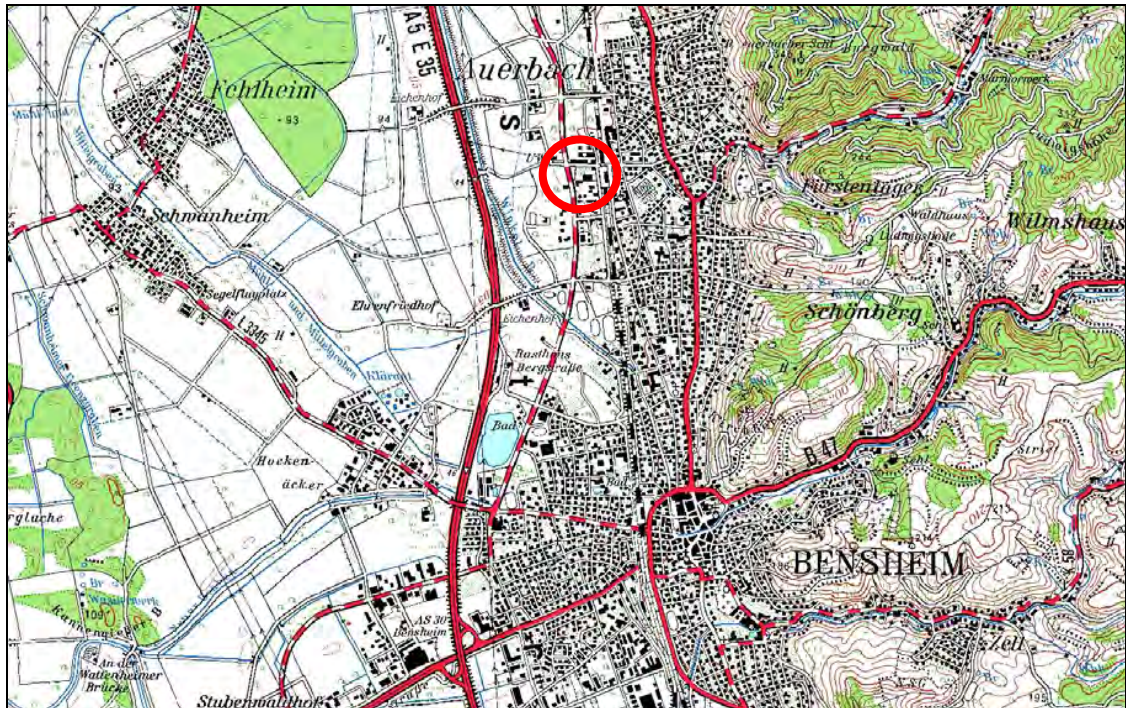
|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel</b>                      | <b>20</b> |
| 7.1 Räumlicher Einzugsbereich                                                  | 21        |
| 7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet                                | 22        |
| 7.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich          | 22        |
| 7.3 Umsatzherkunft                                                             | 23        |
| 7.4 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung | 24        |
| <b>8. Bodenordnung</b>                                                         | <b>26</b> |

**Anlage:**

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG)

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Auerbach zwischen der Bahnlinie und dem Berliner Ring unmittelbar nördlich des Ziegelbachs.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich in der Gemarkung Auerbach in der Flur 8. Er wird begrenzt

- im Norden  
durch die südliche Grenze der Flurstücke 287/4 und 287/14
- im Osten  
durch die westliche Grenze der Flurstücke 285, 286, 287/18 und 301/2
- im Süden  
durch die nördliche Grenze der Flurstücke 278 und 283 (Ziegelbach)
- im Westen  
durch den Berliner Ring (Flurstück 243/7)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück: 287/19

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## **2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele**

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Grundstück Berliner Ring 159 einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge sowie durch die Wartezeiten an den Kassen.

Der vorhandene Markt soll daher erweitert werden. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang ca. 850 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.107 m<sup>2</sup> soll die Kundenfreundlichkeit insbesondere durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Zugleich dient der Neubau der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI befindet sich planungsrechtlich aktuell in einem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „BA 17B, 1. Teilbereich“ überplanten Bereich. Dieser Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Da der Markt spätestens mit der geplanten Erweiterung großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wird, bedarf er jedoch der Festsetzung eines Sondergebietes.

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Bensheim hat sich im Bereich des Berliner Rings ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der für die örtliche Nahversorgung von Bensheim-Auerbach von zentraler Bedeutung ist und der daher gesichert, aber auch so entwickelt werden soll, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung von Bensheim-Auerbach ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Bensheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Bensheim-Auerbach.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten.

Gleichzeitig mit der Offenlage wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

### **4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen**

#### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen (2000) führt in seinem Kapitel IV "Siedlungsstruktur" die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf. Als zentraler Grundsatz wird hier genannt:

*„Die verbrauchernahe Versorgung muss – unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versor-*

gung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“ (LEP, 2000, Punkt 4.1.2).

Als weitere wichtige Regelungen sind das Zentralitäts- bzw. Kongruenzgebot, das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot zu beachten. Dazu führt der Landesentwicklungsplan Hessen (2000) bzw. die Hinweise und Erläuterungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zu großflächigen Einzelvorhaben (= Einzelhandelserlass) näher aus:

**Zentralitätsgebot:**

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

**Kongruenzgebot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.“

**Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot:**

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehenden Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte) können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integrationsgebot)

„Städtebaulich integriert sind Standort in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte, Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“

**Beeinträchtigungsverbot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Gemeinde- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“

Die Einhaltung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms wird in Kapitel 7.4 dar-

gelegt.

#### **4.2 Regionalplan Südhessen 2010**

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist der Bereich des Planungsgebiets östlich des Berliner Rings als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt. Die Fläche ist im Kapitel 3.4.3 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ des Regionalplans nicht als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand dargestellt.

Gemäß den im Regionalplan Südhessen verankerten Grundsätzen der Raumordnung sind die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

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

Die Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans wird in Kapitel 7.4 dargelegt.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

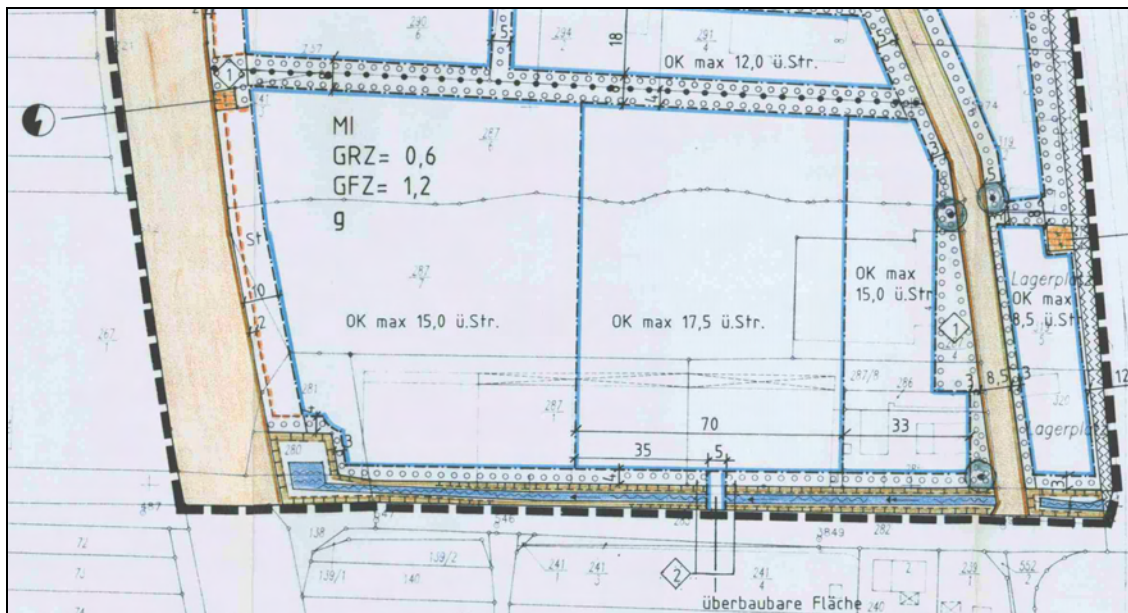
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bensheim stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dar.

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflächigkeit des Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führt, wird im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

#### 4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „BA 17B, 1. Teilbereich“.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „BA 17B, 1. Teilbereich“

Dieser trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet  
Einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind nicht getroffen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,2
- Im westlichen Teilbereich ist die Gebäudehöhe auf 15,0 m über der Straße, im östlichen Teilbereich auf 17,5 m über Straße begrenzt.
- Es gilt die geschlossene Bauweise
- Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst weitgehend das gesamte Flurstück. Zum Berliner Ring ist ein Abstand von 10 m, zum Ziegelbach ein Abstand von 4 m einzuhalten.

- Richtung Ziegelbach ist eine 4 m breite Fläche als zusammenhängende Grünfläche anzulegen und mit Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.
- Dachflächen bis 20° Neigung sind extensiv zu begrünen.
- Ungegliederte, geschlossene Wandöffnungen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche sind extensiv zu begrünen.
- Je 6 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 m<sup>2</sup> groß sein.

Südlich angrenzend besteht der Bebauungsplan „BA 17A, 2. Änderung“. Dieser umfasst einen Teil der Stellplatzanlage des bestehenden Einzelhandelsmarktes und setzt diese auch als Fläche für Stellplätze fest. Für diesen Bebauungsplan besteht kein Änderungsbedarf.

## **5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen**

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

## **6. Planung**

### **6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers**

#### **6.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI**

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt am Berliner Ring soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation.
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Bensheim-Auerbach.

### 6.1.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes am Berliner Ring beträgt 850 m<sup>2</sup> und soll auf bis zu 1.107 m<sup>2</sup> (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Anbau ca. 15 m langen Anbau auf der Ostseite erfolgen. Die Grundfläche erhöht sich durch die Verlängerung des Gebäudes von derzeit 1.382 m<sup>2</sup> auf künftig 1.720 m<sup>2</sup>.

|                | Bestand              | Planung              | Veränderung          |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Verkaufsfläche | 850 m <sup>2</sup>   | 1.107 m <sup>2</sup> | + 257 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche    | 1.382 m <sup>2</sup> | 1.720 m <sup>2</sup> | + 338 m <sup>2</sup> |



Lageplan der geplanten Erweiterung

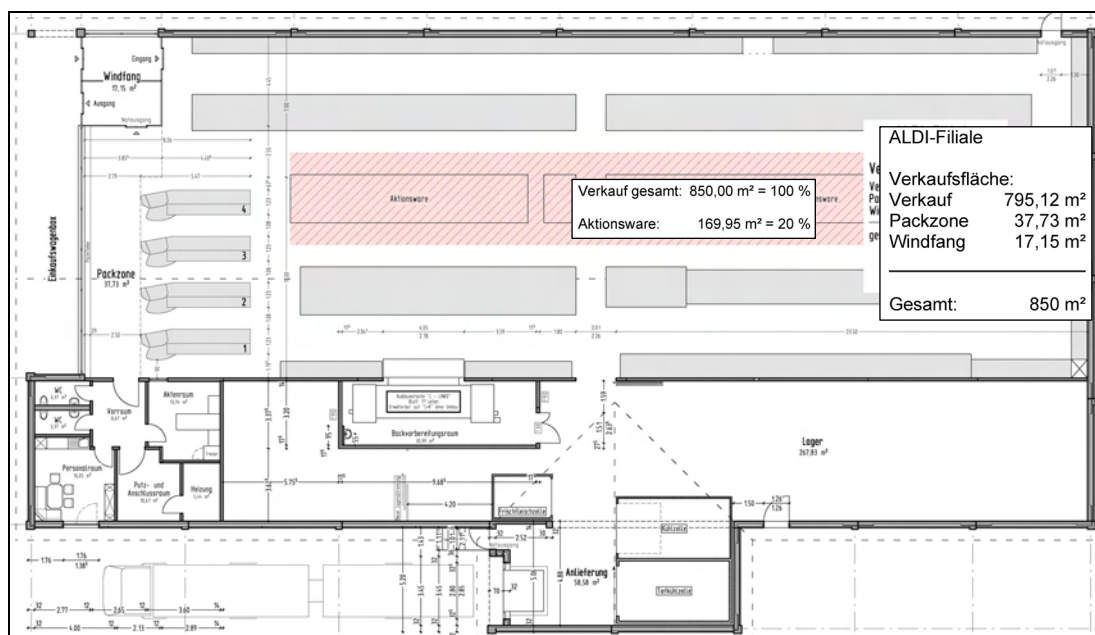
### 6.1.3 Sortimentsstruktur

Bei dem Aldi-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. ALDI wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

Gemäß Aussage der Fa. ALDI ist zudem mit der Erweiterung der Filiale keine Erweiterung der Verkaufsfläche der Aktionswaren vorgesehen. Vielmehr bleibt die für Aktionswaren genutzte Fläche in ihrer Größe unverändert.



Aufteilung der Verkaufsflächen im bestehenden Markt

## 6.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

### 6.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung gibt somit für seinen Geltungsbereich das geltende Planungsrecht abschließend wieder.

## 6.2.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Bensheim zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ anstelle eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Im Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ werden zugelassen:

- Einzelhandel für das Kernsortiment Lebensmittel. Sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel sind zulässig.
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die zulässige Verkaufsflächenzahl wird durch Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen geregelt. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Baugrundstücksfläche ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche (= 5.234 m<sup>2</sup>).

Die zulässige Verkaufsflächenzahl beträgt insgesamt 0,213. Bei einer Grundstücksfläche von 5.234 m<sup>2</sup> ergibt dies rechnerisch eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.115 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für Aktionswaren (alle Artikel außerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren, Kosmetikartikel und Haushaltswaren) ist zugleich durch eine maximale Verkaufsflächenzahl von 0,033 begrenzt. Dies ergibt rechnerisch eine Verkaufsfläche für Aktionswaren von maximal 173 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Bestand der Verkaufsfläche für Aktionswaren ergibt sich damit eine nur irrelevante Erhöhung. Diese Begrenzung ist zum Schutz des kleinteiligen Einzelhandels mit spezialisiertem Angebot in Bensheim-Auerbach erforderlich. Zugleich konnte hierdurch auf eine Betrachtung der raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung des Umfangs zentrenrelevanter Sortimente, die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehen, verzichtet werden.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl anstelle einer absoluten maximalen Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb entspricht den Vorgaben der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Urteil des 4. Senats des BVerwG vom 03.04.2008 Az. BVerwG 4 CN 3.07) und ist zugleich erforderlich, um eine missbräuchliche Ausnutzung des Baurechts durch mehrere Märkte auf dem Grundstück, die jeweils für sich die Obergrenzend der zulässigen Verkaufsflächen in Anspruch nehmen könnten, zu verhindern.

Die Festsetzung zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgt auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 7 verwiesen.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Eine Übernahme der bislang geregelten Nutzungsausschlüsse (Tankstellen, Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 unverändert übernommen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Stellplatzanlage wird jedoch festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Da bereits bislang eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für u.a. Stellplätze und Nebenanlagen bis zu maximal 0,8 zulässig war, ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung des Grundstücks um 0,1 und somit um ca. 520 m<sup>2</sup>. Durch die bestehenden Anlagen war bereits bislang der Wert von 0,8 überschritten; die tatsächliche zusätzlich mögliche Versiegelung beträgt ca. 430 m<sup>2</sup>.

Um die Errichtung übergroßer Gebäude zu verhindern, wird anstelle einer Geschossflächenzahl von 1,2 eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.800 m<sup>2</sup> entsprechend der konkret geplanten Gebäudegröße – zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume – festgesetzt. Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe war bislang mit 15,00 m im westlichen Teilbereich und 17,50 m im östlichen Teilbereich geregelt. Diese Begrenzung wird künftig auf einheitlich 15,00 m begrenzt, um übergroße Baukörper im Übergangsbereich zur freien Landschaft westlich des Berliner Rings zu vermeiden. Das bestehende Gebäude einschließlich seiner geplanten Erweiterung unterschreitet diese Vorgabe.

### **6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird eng an das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung, hier speziell an die maximal zulässige Geschossfläche, angebunden und daher auf den östlichen Teil des Grundstücks begrenzt.

Die Festsetzung zur Bauweise entfällt, da hierfür Angesichts der engen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Anforderlichkeit mehr besteht. Zur Zulassung eines Grenzanbaus an die östliche Grundstücksgrenze wird jedoch dort eine Baulinie festgesetzt. Damit ergibt sich dort ein zwingender Grenzanbau. Diese Festsetzung berücksichtigt den Baubestand auf dem östlich angrenzenden Grundstück mit dem von dieser Seite aus bereits erfolgten Grenzanbau. Zudem war bereits im bisherigen Bebauungsplan angesichts der festgesetzten geschlos-

senen Bauweise ein zwingender Grenzanbau vorgegeben.

#### **6.2.4 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen**

Um nachteilige Auswirkungen der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche zu vermeiden und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern, werden Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch im Bereich der zu erhaltenden Randeingrünung zum Berliner Ring, zugelassen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den westlichen Teil des Grundstücks, über den sich die Stellplatzanlage erstreckt von Gebäuden frei zu halten.

Durch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Zulässigkeit von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich, dass die Stellplätze Richtung Berliner Ring anzuordnen sind. Dadurch ergibt sich einerseits eine gute Einsehbarkeit der Stellplätze, andererseits aber auch eine Staffelung der Bebauungshöhe vom Gebäude und über die Stellplätze und den Berliner Ring zum Außenbereich.

#### **6.2.5 Gebiete mit Beschränkungen der Nutzung luftverunreinigender Stoffe**

Die Festsetzung ist unverändert aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung zur Beschränkung luftverunreinigender Stoffe wird beibehalten, um auch weiterhin eine Verbesserung des Lokalklimas zu erreichen. Aufgrund der Luftvorbelastung im dicht besiedelten Ballungsraum Rhein-Main, trägt die Festsetzung dazu bei, die Luftqualität zu verbessern. Weiterhin dient sie dem Klima- und Ressourcenschutz sowie der Verwirklichung der Zielvorstellungen der übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung). Kohle und Holz verunreinigen die Luft bei der Verbrennung in besonderem Maße. Insbesondere der Ausstoß von Kohlenmonoxid CO, Schwefeldioxid SO<sub>2</sub> und Staub ist gegenüber anderen Brennstoffen erhöht. Die Stadt ist berechtigt, im Rahmen der Bauleitplanung Umweltvorsorge zu betreiben und damit in ihrem Gemeindegebiet durch planungsrechtliche Festsetzungen vermeidbare Luftbelastungen zu minimieren.

#### **6.2.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden – soweit sie das Planungsgebiet betrafen und angesichts des genehmigten Bestandes noch relevant sind - weitgehend übernommen. Bei der Dachflächenbegrünung wird anstelle einer Verpflichtung zur Begrünung von Dächern bis maximal 20° geregelt, dass Dächer mit weniger als 20° Neigung zu begrünen sind. Damit wird der bestehenden Situation eines derzeit unbegrünten Daches mit 20° Neigung Rech-

nung getragen. Da das auf der Dachfläche anfallende Niederschlagswasser durch die Einleitung in den Ziegelbach ebenfalls im natürlichen Wasserkreislauf gehalten werden kann und im Umfeld der Planung bereits weitere Gebäude mit ähnlicher Dachneigung ohne Dachbegrünung errichtet wurden, erscheint der Verzicht auf eine Dachbegrünung von Dachflächen mit 20° Neigung hinnehmbar.

Entlang des Berliner Rings wird der bestehende, 4 m breite Randgrünstreifen als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit sollen Eingriffe in diese bestehenden Vegetationsstrukturen vermieden und zugleich eine ausreichende landschaftliche Einbindung des Vorhabens gesichert werden. Zulässig ist eine Unterbrechung dieses Grünstreifens lediglich die Errichtung einer maximal 5 m breiten Zufahrt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes, da die bestehende Erschließung des Plangebietes von Süden über ein Nachbargrundstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt und damit nicht dauerhaft durch den Bebauungsplan gesichert werden kann. Sollte die Möglichkeit zur Erschließung von Westen genutzt werden, so sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Grünstreifens für die Entfallenden Bäume und Sträucher vorzunehmen.

Die Regelung, dass je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen ist, dass die Stellplätze beschattet werden, wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und dient einerseits der Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung und andererseits der Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen. Bestehende Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Die Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 5 m<sup>2</sup> groß sein.

### **6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan traf verschiedene Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Einfriedungen, zur Gestaltung von Stellplätzen, zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sowie zur Sicherung des Oberbodens.

In Hinblick auf die Regelungen zur Gestaltung der Stellplätze weicht der - genehmigte - Bestand von diesen Festsetzungen ab. Den Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser und zum Schutz des Oberbodens fehlt es an der Ermächtigungsgrundlage in § 81 der HBO. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden daher nicht übernommen. Übernommen werden jedoch die Festsetzungen zu Einfriedungen.

Die Festsetzung zur Verwendung von Natriumdampflampen wird entsprechend dem gegenwärtigen Stand der Technik aktualisiert. Zum Schutz der Insekten werden nun warmweiße LED-Lampen gefordert. Zudem wird die Festsetzung – da sie keine gestalterische Regelung ist – inhaltlich gleich als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Festsetzung, wonach die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und nicht überbauten Grundstücksteile zu mindestens 30 % gärtnerisch

anzulegen und zu unterhalten sind, wird nicht übernommen, da diese Festsetzung angesichts der bisherigen Größe der überbaubaren Grundstücksfläche nur einen sehr kleinen Teil der Grundstücksfläche betraf, der dann auch nur zu 30 % zu begrünen war. Alternativ wird daher zur Sicherung einer Mindestgrünversorgung und zur Verbesserung des allgemeinen Erscheinungsbildes geregelt, dass mindestens 10 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

#### 6.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten zunächst unverändert. Zusätzlich zu den bestehenden Zufahrten zur Ziegelbachstraße im Süden und zur Straße Zwischen den Bächen im Osten ist nun auch eine maximal 5 m breite Zufahrt in Richtung Westen zum Berliner Ring zulässig. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markerweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

Die Zahl der Stellplätze bleibt gegenüber dem bisherigen Zustand unverändert. Die Stellplatzverpflichtung, die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung ergibt, wird auch bei einer Erweiterung des bestehenden Marktes eingehalten.

#### 6.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Bezüglich der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die der Begründung als Anhang beigelegt ist, verwiesen.

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Baurecht bzw. dem Bestand:

|                        | Rechtskräftiger BP   |        | Bestand              |        | Planung              |        |
|------------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|--------|
|                        | Fläche               | Anteil | Fläche               | Anteil | Fläche               | Anteil |
| Gebäudefläche          | 3.140 m <sup>2</sup> | 60 %   | 1.400 m <sup>2</sup> | 27 %   | 1.800 m <sup>2</sup> | 34 %   |
| Zufahrten, Stellplätze | 1.047 m <sup>2</sup> | 20 %   | 2.884 m <sup>2</sup> | 55 %   | 2.911 m <sup>2</sup> | 56 %   |
| Unversiegelte Flächen  | 1.047 m <sup>2</sup> | 20 %   | 950 m <sup>2</sup>   | 18 %   | 523 m <sup>2</sup>   | 10 %   |
| Summe                  | 5.234 m <sup>2</sup> |        | 5.234 m <sup>2</sup> |        | 5.234 m <sup>2</sup> |        |

Wie in Kapitel 6.2.2 dargestellt, ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und der zulässigen Überschreitung der GRZ von 50% durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads von 0,1. Dies entspricht einer Fläche von ca. 523 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem genehmigten Bestand ergibt sich eine Erhöhung der Versiegelung um maximal ca. 430 m<sup>2</sup>.

Da die bestehende Randeingrünung Richtung Westen – mit Ausnahme einer zulässigen Zufahrt von maximal 5 m Breite - zu erhalten ist und die Stellplätze weiterhin durch Bäume zu überstellen sind, können von der zusätzlich zulässig werdenden Versiegelung nur Flächen, die mit Ziergehölzen und Bodendeckern begrünt sind und denen keine weitergehende Bedeutung für Boden, Natur und Landschaft zukommt, betroffen sein. Sollte die Randeingrünung am westlichen Plangebietsrand wirklich für eine Zufahrt in Anspruch genommen werden, so ist für wegfallende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen ist innerhalb der verbleibenden „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein in Stammumfang, Qualität und Menge gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die höhere Versiegelung führt jedoch zu einer zusätzlichen Erwärmung, zu einem Verlust belebten Oberbodens sowie zu einem verstärkten Niederschlagswasserabfluss bei gleichzeitig geminderter Grundwasserneubildung. Gegenüber dem Ziegelbach ergeben sich keine weiterreichenden Auswirkungen, da bereits alle angrenzenden Flächen versiegelt sind.

Die zusätzliche Versiegelung und die damit einhergehenden zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung in Bensheim-Auerbach hingenommen werden.

Ein Ausgleich dieser zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

## **6.6 Immissionsschutz**

### **Gewerbelärm**

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes werden die in Hinblick auf Gewerbelärm maßgebenden Punkte wie Verkehrsaufkommen, Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten allenfalls geringfügig verändert. Insofern ist davon auszugehen, dass an der derzeitigen Immissionssituation im Umfeld keine nachteilige Veränderung eintreten wird.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, da die Schallemissionen maßgebend von Kriterien abhängig sind, zu denen in einem Bebauungs-

plan aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeiten, aber auch in Hinblick auf die genaue technische Ausformung von Kühl- und Lüftungsgeräten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermeiden, wird ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden. Soweit erforderlich, muss die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Kreisverwaltung sichergestellt werden.

### **Verkehrslärm**

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Auf das Anwesen wirken zugleich Verkehrsimmissionen vom Berliner Ring im Westen und von der Bahnlinie im Osten ein. An dieser Immissionsbelastung ergeben sich in Folge der Planung keine Veränderungen; es werden zugleich keine sensibleren Nutzungen als bislang zugelassen. Insofern wird durch die Planung kein zusätzlicher Konflikt in Hinblick auf die Verkehrsimmissionsbelastung aufgeworfen.

### **Luftschadstoffimmissionen**

Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, ergibt sich auch keine relevante Veränderung der Luftschadstoffsituation.

### **Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserschäden**

In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Schädliche Immissionen durch belasteten Boden oder Grundwasser sind auf Grundlage dieser Kenntnisse nicht zu erwarten.

## **6.7 Ver- und Entsorgung**

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung kommt es in Folge der Planung

aufgrund der geringfügig erhöhten Gesamtversiegelung zu einer – geringfügigen – Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes bzw. des angrenzenden Vorfluter. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbe- sowie gemischt genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Berliner Ring, Bahnlinie). Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Bensheim ohnehin bestehende Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegen stehen.

## **7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel**

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Berliner Ring, die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im April 2013 erstellt wurde.

Weiterhin bildet die Festsetzung, die eine Ausweitung der Verkaufsfläche für Aktionswaren und sonstige Randsortimente (alle Waren außerhalb der Sortimente Le-

bensmittel, Drogeriewaren, Kosmetikartikel und Haushaltswaren) gegenüber dem Bestand ausschließt, eine wesentliche Grundlage des Gutachtens, da somit auf eine nähere Untersuchung der Auswirkungen einer vergrößerten Verkaufsfläche für Aktionswaren und sonstige Randsortimente (alle Waren außerhalb der Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren, Kosmetikartikel und Haushaltswaren) verzichtet werden konnte.

## **7.1 Räumlicher Einzugsbereich**

Das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes am Berliner Ring beschränkt sich laut der GMA-Auswirkungsanalyse auf die Bensheimer Stadtteile Auerbach, Hochstädten und Langwaden mit insgesamt ca. 10.340 Einwohnern. Untergeordnet gehört auch die Stadt Zwingenberg zum Einzugsgebiet. Die Umsätze aus Zwingenberg wurden – wie auch die Umsätze von sonstigen Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes - in Form von Streuumsätzen bei der Umsatzermittlung berücksichtigt.

Eine größere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist laut GMA nicht zu erwarten. Für die umliegenden Stadtteile (außer Langwaden und Hochstädten), Städte und Gemeinden sind dabei verschiedene Gründe anzuführen:

- Die Kernstadt Bensheims verfügt am Standort Wormser Straße über einen eigenen Aldi-Markt sowie über weitere leistungsstarke Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Die Stadtteile Fehlheim, Gronau, Schönberg, Schwanheim, Wilmshausen und Zell sind versorgungsstrukturell mit der Bensheimer Kernstadt verflochten und werden daher nicht dem Auerbacher Einzugsgebiet zugerechnet. Zuzurechnen sind nur Langwaden und Hochstädten.
- Die nördlich von Auerbach gelegene Stadt Zwingenberg verfügt über keinen eigenen Aldi Markt, ein Lebensmitteldiscounter eines anderen Betreibers ist jedoch vorhanden. In der nördlich angrenzenden Gemeinde Alsbach-Hähnlein befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter des Betreibers Aldi. Einkaufsfahrten der Zwingenberger Bevölkerung v. a. aus dem südlichen Stadtgebiet wurden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.
- Die östlich von Bensheim gelegene Gemeinde Lautertal (Odenwald) verfügt im Ortsteil Reichenbach über einen eigenen Aldi Markt. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass Lautertaler Kaufkraft in nennenswertem Umfang in Richtung des Aldi Marktes am Berliner Ring abfließt.
- Die im Süden Bensheims gelegene Stadt Heppenheim verfügt im nördlichen Stadtgebiet über einige, z. T. großflächige, Lebensmittelmärkte, darunter auch ein Aldi Markt. Eine Orientierung in Richtung Bensheim – Auerbach ist daher weitestgehend auszuschließen.
- Die westlich gelegene Stadt Lorsch und die daran angrenzende Gemeinde Einhausen verfügen über eigene Anbieter des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter. Besonders Lorsch kann auf einige leistungsstarke Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich verweisen, darunter auch ein Aldi Markt.

## 7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich in Bensheim – Auerbach ca. 20,5 Mio. €. Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Supermärkten derzeit bei ca. 15 %, bei Lebensmitteldiscountern bei ca. 20 %.

## 7.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Umsatzes wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des geplanten Angebotes mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfrage (= Kaufkraft) ausgeht. Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

| <b>Umsatzleistung des Aldi-Marktes am Berliner Ring</b>                                                                |                            |                         |                         |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Einzugsgebiet</b>                                                                                                   | <b>Kaufkraft in Mio. €</b> | <b>Marktanteil in %</b> | <b>Umsatz in Mio. €</b> | <b>Anteil in %</b> |
| <b>Bensheim-Auerbach</b>                                                                                               | 20,5                       | 25                      | 5,1                     | 80                 |
| <b>Zwingenberg (einschließlich sonstigem Streuumsatz)</b>                                                              |                            |                         | 1,3                     | 20                 |
| <b>Gesamt Food</b>                                                                                                     |                            |                         | 6,4                     | 100                |
| Nonfood                                                                                                                |                            |                         | 1,6                     |                    |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                          |                            |                         | 8,0                     |                    |
| Quelle: nach GMA, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Bensheim-Auerbach, April 2013, S. 19 |                            |                         |                         |                    |

Inklusive der zu erwartenden Umsätze aus Zwingenberg sowie von außerhalb des Einzugsgebietes ergibt sich im Nahrungs- und Genussmittelsektor eine Umsatzleistung von ca. 6,4 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Umsätze aus dem Nichtlebensmittelsektor errechnet sich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 8,0 Mio. €.

Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 7.250 € / m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Erweiterung wird der damit erzielbare Mehrumsatz theoretisch bei max. 1,8 Mio. €, davon 1,5 Mio. € im Sortimentsbereich Lebensmittel, liegen. Aus Zwingenberg kommen hiervon maximal 0,3 Mio. € zusätzlicher Umsatz im Lebensmittelbereich.

Beim ermittelten Mehrumsatz handelt es sich laut GMA um einen worst-case-Ansatz, der von einer flächenproportionalen Erweiterung des Umsatzes ausgeht. In der Realität ist jedoch nur ein unterdurchschnittlicher Umsatzzuwachs zu erwarten, da ein überproportionaler Anteil des Erweiterungsvorhabens für „unproduktive“ Flächen (breitere Gänge, großzügigere Warenpräsentation, größere Kassenzone, usw.) verwendet wird. Auch die Gesamtumsatzleistung von 8 Mio. € ist als oberer Ansatz zu verstehen, um im Sinne einer worst case-Analyse die maximal möglichen Wirkungen aufzuzeigen.

### **7.3 Umsatzherkunft**

Die Betrachtung der Umsatzherkunft macht deutlich, dass mit ca. 80 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Auerbach generiert wird (inkl. Hochstädten, Langwaden). Somit dient der geplante Markt vorwiegend der Nahversorgung der Wohnbevölkerung des Einzugsgebiets. Eine großräumige Ausstrahlung ist hingegen nicht zu erwarten. Dennoch wurde die Nachbarstadt Zwingenberg mit betrachtet.

Zur Bewertung des Vorhabens wurde von der GMA geprüft, ob von der geplanten Erweiterung des Standortes schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die zu erwartenden Kaufkraftbewegungen wurden dabei wie folgt beurteilt:

- „Die angebotenen Warensortimente des Lebensmitteldiscounters liegen schwerpunktmäßig im nahversorgungsrelevanten Bereich (v. a. Lebensmittel).“
- Der zusätzliche Umsatz i. H. v. 1,5 Mio. € wird gegen bestehende Wettbewerber innerhalb und außerhalb des Einzugsbereiches umverteilt.
- Im Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass etwa 0,8 Mio. € umverteilt werden. Die Umverteilungsquote beläuft sich damit auf ca. 5%. Von der Umsatzumverteilung sind die beiden Hauptwettbewerber, der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie der E-Aktiv Markt Merz, betroffen.
- Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich in Auerbach ist mit einer Umsatzumverteilung i. H. v. ca. 5-6 % zu rechnen, diese wird sich v. a. auf den Lidl Markt in der Darmstädter Straße konzentrieren.
- Außerhalb des Einzugsgebiets wird der zusätzliche Umsatz einerseits gegen Wettbewerber innerhalb Bensheims und andererseits gegen Wettbewerber außerhalb des Stadtgebiets umverteilt. Angesichts der zahlreichen und leistungsstarken Wettbewerber außerhalb (Zwingenberg, Alsbach-Hähnlein, Lautertal,

Lorsch, Heppenheim) und innerhalb Bensheims (z. B. Lidl, Rewe, E-Center, Tegut) ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von max. 1 %.

- Speziell in der Stadt Zwingenberg ergibt sich eine maximale Umverteilungsquote von 2 %. Die betroffenen Hauptwettbewerber in Zwingenberg (REWE, Netto) sind jedoch als stabile Standorte einzustufen, so dass eine Gefährdung bei Umverteilung in der Höhe vom lediglich 2 % (bei worst-case-Betrachtung) auszuschließen ist.
- Der zusätzliche Umsatz, der bislang nach außen abgefließen ist und durch die Modernisierung des Lebensmitteldiscounters nun in Bensheim gebunden wird, führt zu einer Erhöhung der **Kaufkraftbindungsquote in Bensheim**. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters die Einkaufsbeziehungen zu auswärtigen Standorten abnehmen. In der Bensheimer Kernstadt ist von einer sehr geringen Umsatzumverteilungsquote auszugehen. Im zentralen Versorgungsbereich der Bensheimer Innenstadt ist kein vergleichbarer Systemanbieter vorhanden, weshalb eine Umsatzumverteilung gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Hauptsächlich betrifft die Umsatzumverteilung die großflächigen Lebensmittelmärkte in verkehrsgünstigen Lagen (z. B. Lidl, Rewe, E-Center, Tegut).
- Die durch die **Nonfood-Sortimente** ausgelösten Umverteilungswirkungen sind als minimal einzustufen. Der zusätzlich in Auerbach getätigte Umsatz in diesem Segment wird max. 0,4 Mio. € betragen. Da sich die Umverteilungseffekte auf verschiedene Branchen und entsprechend zahlreiche Einzelhandelsanbieter in Auerbach und im Umland verteilen, ergeben sich gegenüber einzelnen Betrieben nur marginale Wirkungen.“ (GMA, April 2013, S. 20 f)

Laut GMA geben die beschriebenen Kaufkraftbewegungen keinen Hinweis darauf, dass von dem Ansiedlungsvorhaben negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen ausgehen. Das Vorhaben dient der Bestandssicherung und somit der langfristigen Sicherung einer wohnortnahen, umfassenden Versorgung der Bensheimer Bevölkerung.

#### 7.4 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

### **„Integrationsgebot**

Unmittelbar nördlich grenzt an den Standort Wohnnutzung an, für die der Aldi-Markt eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Auch zu den östlich der Bahntrasse gelegenen Auerbacher Wohngebieten besteht durch die Unterführung am Bahnhof Auerbach, der die gute ÖPNV-Erreichbarkeit des Standorts gewährleistet, eine fußläufige Anbindung. Gleichwohl handelt es sich um einen Standort außerhalb des Stadtteilzentrums Auerbach. Allerdings ist zu erwähnen, dass es sich um die Erweiterung eines seit mehreren Jahren an diesem Standort ansässigen Lebensmitteldiscounters handelt, der etablierter Bestandteil der lokalen Versorgungsstruktur ist. Im Stadtteilzentrum Auerbach sind zudem keine geeigneten Flächen verfügbar.

### **Zentralitäts- / Kongruenzgebot**

Bensheim als Mittelzentrum ist grundsätzlich als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Im Hinblick auf das zu erwartende Einzugsgebiet stammt der Großteil des Umsatzes aus den Stadtteilen Auerbach, Hochstädten und Langwaden nur ca. 20 % stammt aus Streuumsätzen (v. a. Zwingenberg). Somit fügt sich der Lebensmitteldiscounter mit der genannten Dimensionierung in das zentralörtliche System ein.

### **Beeinträchtungsverbot**

Innerhalb des Stadtteils Auerbach wird durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Umsatz i. H. v. max. 0,8 Mio. € umverteilt. Die Umverteilungsquote beläuft sich damit auf ca. 5%. Gegenüber dem bereits bestehenden Lebensmitteleinzelhandel in Auerbach sind keine Umsatzumverteilungswirkungen in einer bestandsgefährdenden Größenordnung zu erwarten. Von der Umsatzumverteilung sind vorrangig die beiden Hauptwettbewerber, der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie der E-Aktiv Markt Merz, betroffen. Der E-Aktiv Markt befindet sich in einer mit dem Planstandort vergleichbaren Lage, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, am Rande eines Wohngebietes. Es handelt sich um einen modernen, leistungsfähigen Markt, der offensichtlich nicht gefährdet ist.

Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich ist mit einer Umsatzumverteilung i. H. v. ca. 5-6 % zu rechnen, diese wird sich v. a. auf den Lidl Markt in der Darmstädter Straße konzentrieren. Dabei handelt es sich ebenfalls um einen modernen, stabilen Markt mit umfassendem Stellplatzangebot. Eine Gefährdung ist hier ebenfalls auszuschließen. Entsprechend wird auch hier der Schwellenwert der Verträglichkeit von 10 % deutlich unterschritten und eine bestandsgefährdende negative Auswirkung auf Wettbewerber ist auszuschließen.

Im zentralen Versorgungsbereich der Bensheimer Innenstadt ist kein vergleichbarer Systemanbieter vorhanden, weshalb eine Umsatzumverteilung von deutlich unter 1 % gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich angenommen werden kann.

Beeinträchtigungen in der Nachbarstadt Zwingenberg sind ebenfalls auszuschließen. Zwar hat der Aldi-Standort aufgrund seiner Lage am Berliner Ring traditionell auch Kunden aus der Nachbarstadt Zwingenberg, die zusätzlichen Zuflüsse durch die Erweiterung werden sich jedoch in engen Grenzen halten. Bei einer worst-case-Betrachtung wird die Erweiterung einen maximalen zusätzlichen Kaufkraftzufluss aus Zwingenberg i. H. v. 0,3 Mio. € zur Folge haben. Dies entspricht einer maximalen Umverteilungsquote von 2 % in Zwingenberg. Bei einer stabilen und leistungsfähigen Angebotsstruktur in Zwingenberg mit 2 größeren Märkten (REWE, Netto) wird diese geringe Umverteilungsquote nicht zu einer Beeinträchtigung in Zwingenberg führen.“ (GMA, April 2013, S. 22f)

## **8. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bensheim, den

PLANUNGSBÜRO

**PISKE**

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT  
STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

---

## **STADT BENSHEIM**

### **BEBAUUNGSPLAN „BA 17B, 1. TEILBEREICH – 1. ÄNDERUNG“ GEMARKUNG AUERBACH**

### **ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS § 3c UVPG)**

**SEPTEMBER 2013**

---

SECKENHEIMER HAUPTSTASSE 99  
D-68239 MANNHEIM  
TEL. 06 21/4 54 82 31  
FAX 06 21/4 54 83 88

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL. 0 62 38/31 43  
FAX 0 62 38/98 94 44

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE  
DIPL.-ING. LARS PISKE  
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

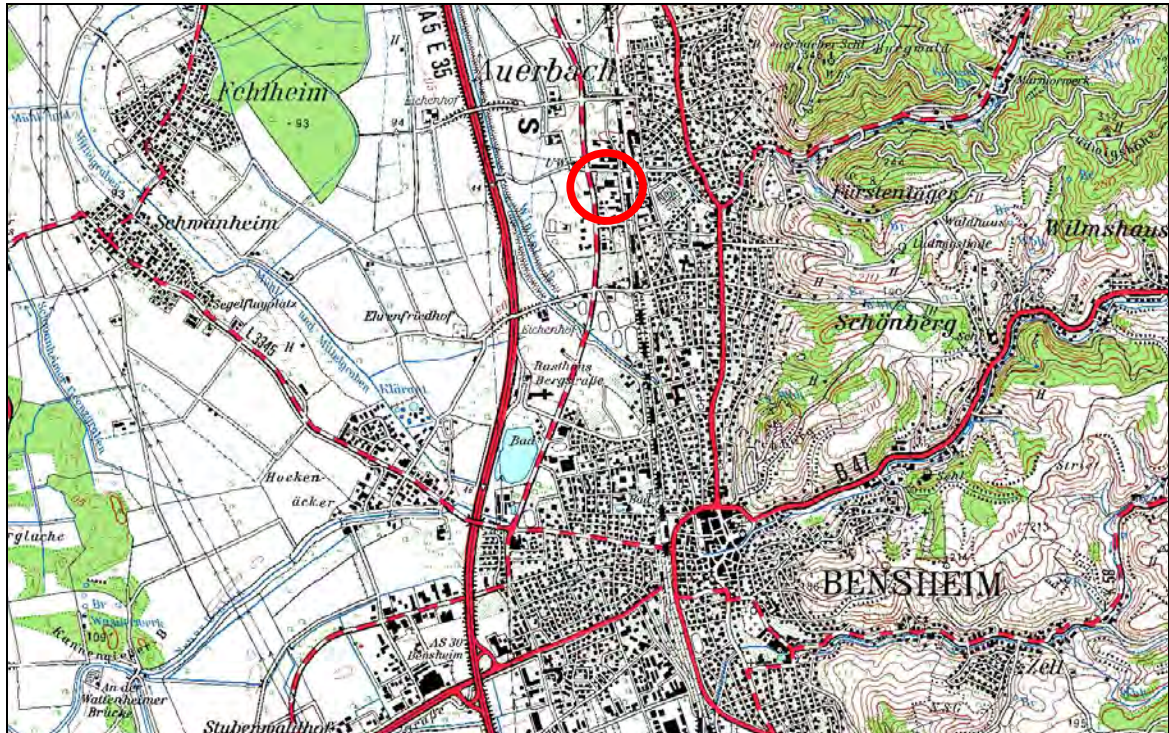
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM  
TEL. 06 21/54 50 31-34  
FAX 06 21/54 50 35  
INFO@PISKE.COM  
WWW.PISKE.COM

## INHALT

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Lage des Plangebietes .....</b>                                       | <b>3</b> |
| <b>2. Anlass der Bebauungsplanung .....</b>                                 | <b>4</b> |
| <b>3. Verfahren .....</b>                                                   | <b>4</b> |
| <b>4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans .....</b>                      | <b>5</b> |
| <b>5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....</b> | <b>5</b> |
| <b>5. Zusammenfassung .....</b>                                             | <b>9</b> |

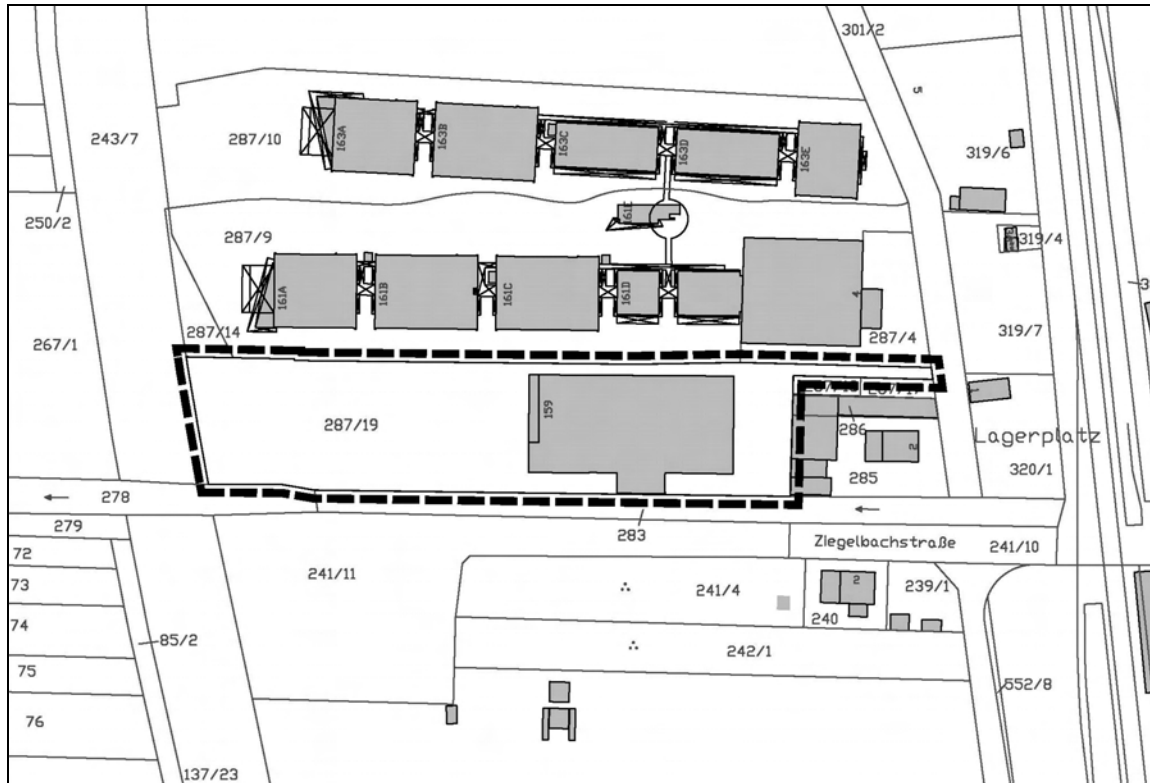
## 1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Auerbach zwischen der Bahnlinie und dem Berliner Ring unmittelbar nördlich des Ziegelbachs.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück: 287/19 und weist eine Größe von 5.230 m<sup>2</sup> auf.



Beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplans BA 17B, 1. Teilbereich – 1. Änderung“

## 2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Grundstück Berliner Ring 159 einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge sowie durch die Wartezeiten an den Kassen.

Der vorhandene Markt soll daher erweitert werden. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang ca. 850 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.107 m<sup>2</sup> soll die Kundenfreundlichkeit insbesondere durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Zugleich dient der Neubau der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

#### 4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die geplante Erweiterung des dort bereits vorhandenen Markts um ca. 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der konkreten Gebäudeplanung eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf insgesamt 0,9 zugelassen.

#### 5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 2 zum UVPG.

| 1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kriterium                                                                | überschlägige Angaben zu den Kriterien                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.1 Größe des Vorhabens                                                  | Das Planungsgebiet umfasst 5.230 m <sup>2</sup> , von denen im Bestand ca. 4.280 m <sup>2</sup> versiegelt sind. Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung um maximal ca. 430 m <sup>2</sup> . Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt unverändert. |

| 1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kriterium                                                                              | überschlägige Angaben zu den Kriterien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b>              | <p><b>Wasser:</b> es kommt zu einer zusätzlichen Ableitung von Niederschlagswasser von 430 m<sup>2</sup> in die Kanalisation.</p> <p><b>Boden:</b> es werden 430 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt.</p> <p><b>Natur und Landschaft:</b> Es werden nur Ziergrünflächen in Anspruch genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1.3 Abfallerzeugung</b>                                                             | Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 30 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>                                       | <p><b>Luftschadstoffe:</b> Durch die Maßnahme ist mit keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p> <p><b>Geräusche:</b> Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des Markts. In der Folge ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.</p> |
| <b>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b> | Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarktes entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| 2. Standort des Vorhabens                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kriterien                                                                                                                                                                                                                                                           | Betroffenheit                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2.1. Nutzungskriterien</b><br>bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung | Das Planungsgebiet ist vollständig als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).                                                                                                                  |
| <b>2.2. Qualitätskriterien</b><br>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes                                                                                                                                | Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist weitgehend versiegelt; es bestehen nur in geringem Umfang Zier- und Randgrünflächen |

| 2. Standort des Vorhabens                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kriterien                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Betroffenheit                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.3 Schutzkriterien</b><br>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2.3.1 Natura 2 000-Gebiete</b> nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes                                                                                                                                                                                                            | Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen                                                                                                                                                         |
| <b>2.3.2 Naturschutzgebiete</b> gemäß § 23 BNatSchG                                                                                                                                                                                                                                                   | Naturschutzgebiete sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente</b> gemäß § 24 des BNatSchG                                                                                                                                                                                                                       | Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                           |
| <b>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</b> gemäß § 25 und § 26 BNatSchG                                                                                                                                                                                                            | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                     |
| <b>2.3.5 Naturdenkmäler</b> nach § 28 BNatSchG                                                                                                                                                                                                                                                        | Naturdenkmäler sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen</b> nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes                                                                                                                                                                                        | Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope</b> gemäß § 30 BNatSchG                                                                                                                                                                                                                                        | gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen                                                                                                                                                                                                        |
| <b>2.3.8 Wasserschutzgebiete</b> nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Heilquellenschutzgebiete</b> nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Risikogebiete</b> nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie <b>Überschwemmungsgebiete</b> nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes | Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen                                                                                                                                             |
| <b>2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>                                                                                                                                                                         | Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.                                                                                                                   |
| <b>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte</b> , insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes                                                                                                                                                                | Bensheim ist als Mittelzentrum eingestuft                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete</b> , die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.                                                    | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen. |

### **Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt - soweit möglich - schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

In der Tabelle werden entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung differenziert in:

a) erheblich: **+**

b) unerheblich: **-**

|            | <b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>                                                                                                                                           | <b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden      | Geringfügige Neuversiegelung                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                                                                                                                                       |
| Wasser     | Geringfügige zusätzliche Niederschlagswasserableitung                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                       |
| Luft/Klima | Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe wird beibehalten.                                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                                       |
| Tiere      | Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen. Selbst bei Vorkommen streng geschützter Arten ist gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG aufgrund der Gleichartigkeit umgebender Strukturen gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der möglicherweise | -                                                                                                                                                                                                       |

|                      | <b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>                      | <b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.                                                    |                                                                                                                                                                                                         |
| Pflanzen             | Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                       |
| Landschaft           | Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert. Die Randeingrünung wird als zu erhalten festgesetzt; die Gebäudehöhe bleibt unverändert.     | -                                                                                                                                                                                                       |
| Kultur/<br>Sachgüter | Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                       |
| Mensch               | Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. | -                                                                                                                                                                                                       |

## 5. Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.