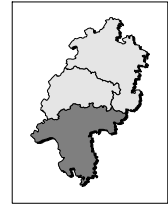


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 129.1
29.01.2021

| | | |
|---------------------------|---|------------------|
| Az. III 31.1 - 93 b 10/01 | Sitzungstag: 25.02.2021 (WV) 26.02.2021 (HPA) 05.03.2021 (RVS) | Anlagen : -1- |
|---------------------------|---|------------------|

Antrag der Stadt Heppenheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für die Ausweisung eines „Sondergebietes Nahversorgung“ im Stadtteil Heppenheim-Kirschhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs in Heppenheim-Kirschhausen



Abbildung 1: Luftbild des geplanten Standortes in Heppenheim-Kirschhausen (Quelle: Darstellung Stadt Heppenheim auf Grundlage des Luftbildes von Google Maps)



Abbildung 2: Beispielhafte Märkte aus der Imagebroschüre von NORMA (Quelle: <https://karriere.norma-online.de/norma-als-arbeitgeber/norma-imagebroschuere/#p=1>)

Antrag der Stadt Heppenheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für die Ausweisung eines „Sondergebietes Nahversorgung“ im Stadtteil Heppenheim-Kirschhausen

Entscheidung

- I. Für den Planbereich wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Abweichungsantrages vom 10. Juli 2020 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen und der als Anlage beigefügten Kartenskizze zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² einschließlich Backshop zugelassen. Im Übrigen (1.100 m² Verkaufsfläche, vermieteter Backshop mit ca. 90 m² Verkaufsfläche und Snack-Café auf ca. 90 m² (ca. 25 Sitzplätze) wird der Antrag abgelehnt.
- II. Die Zulassung der Abweichung ist mit folgenden Auflagen verbunden:
 1. Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.
 2. Bei der Aufstellung/Änderung benachbarter Bebauungspläne sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.
 3. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelnahversorgung. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf max. 800 m² einschließlich Backshop im nachfolgenden Bebauungsplan festzusetzen.
 4. Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, in entsprechend der verkleinerten Größenordnung angepassten Anzahl und Größe.
 5. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Verpflichtung zur extensiven Begrünung der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes zu mindestens 80 % abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden kann.

- III. Eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ist nicht erforderlich.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | Zusammenfassung | 7 |
| B. | Sachverhalt und Antragsbegründung | 9 |
| | I. Vorbemerkung..... | 9 |
| | II. Planungsrechtliche Situation..... | 9 |
| | III. Beabsichtigte Planung | 10 |
| | 1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks | 10 |
| | 2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens..... | 12 |
| | IV. Auswirkungenanalyse | 13 |
| | V. Landwirtschaftliches Flächenpotential der Stadt Heppenheim..... | 16 |
| | VI. Prüfung von Standortalternativen | 17 |
| C. | Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden | 19 |
| | I. Regierungspräsidium Darmstadt | 19 |
| | 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung | 19 |
| | 2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz..... | 19 |
| | 3. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)..... | 19 |
| | 4. Abteilung IV/DA – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt..... | 20 |
| | a) Dezernat IV/Da 41.1 – Wasserversorgung, Grundwasserschutz | 20 |
| | b) Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz..... | 20 |
| | c) Dezernat IV/Da 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärm- Strahlenschutz) 21 | |
| | II. Kreisausschuss des Kreises Bergstraße | 21 |
| | 1. Fachbereich Kreisentwicklung..... | 21 |
| | 2. Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht | 22 |
| | 3. Fachbereich Landwirtschaft..... | 23 |
| | 4. Straßenverkehrsbehörde | 23 |
| | 5. Untere Naturschutzbehörde..... | 24 |
| | III. Verband Region Rhein-Neckar | 24 |
| | IV. Gemeinden Rimbach und Fürth..... | 25 |
| | 1. Zum Zentralitätsgebot:..... | 27 |
| | 2. Zum Integrationsgebot:..... | 27 |
| | 3. Zum Beeinträchtungsverbot:..... | 28 |
| | V. Weitere Beteiligte | 28 |
| D. | Rechtliche Würdigung | 29 |
| | I. Erforderlichkeit der Abweichung | 29 |
| | 1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010..... | 29 |
| | a) Vorranggebiete Planung..... | 29 |
| | b) Verstoß gegen das Integrationsgebot | 29 |
| | c) Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot | 30 |
| | d) Widerspruch zum Vorranggebiet für Landwirtschaft | 32 |
| | e) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot..... | 32 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| f) | Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot | 32 |
| 2. | Keine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 | 33 |
| II. | Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung..... | 34 |
| 1. | Grundzüge der Planung..... | 34 |
| 2. | Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten..... | 35 |
| 3. | Ausübung planerischen Ermessens | 36 |
| E. | Hinweis..... | 40 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Luftbild des geplanten Standortes in Heppenheim-Kirschhausen (Quelle: Darstellung Stadt Heppenheim auf Grundlage des Luftbildes von Google Maps)... | 1 |
| Abbildung 2: | Beispielhafte Märkte aus der Imagebroschüre von NORMA (Quelle: https://karriere.norma-online.de/norma-als-arbeitgeber/norma-imagebroschuere/#p=1)..... | 1 |
| Abbildung 3: | Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Standortmarkierungen durch Antragstellerin hinzugefügt)..... | 9 |
| Abbildung 4: | Lageplan des Vorhabenstandortes in Heppenheim-Kirschhausen (eigene Darstellung RP Darmstadt)..... | 11 |
| Abbildung 5: | Versorgungsstruktur und Alternativstandorte in Heppenheim-Kirschhausen (Kartengrundlage: OpenStreetMap) | 15 |

A. Zusammenfassung

Die Stadt Heppenheim beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Kirschhausen mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche, vermietetem Backshop mit ca. 90 m² Verkaufsfläche und Snack-Café auf ca. 90 m² (ca. 25 Sitzplätze). Das ca. 8.300 m² große Areal wird bislang als Wiese genutzt.

Seit der letztmaligen Aufgabe eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes in der Ortslage von Kirschhausen sei keine ausreichende Versorgung für die ca. 1.900 Einwohnerinnen und Einwohner vor Ort gegeben. Insbesondere für den überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren und für die nicht motorisierte Bevölkerung soll eine Möglichkeit geschaffen werden, sich vor Ort versorgen zu können. Daneben sollen auch drei angrenzende kleinere Heppheimer Stadtteile mit zusammen ca. 1.800 Einwohnern durch das Vorhaben an der Bundesstraße B460 mitversorgt werden.

Planungsrechtlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Flächennutzungsplanänderung notwendig. Der Vorhabenstandort befindet sich zum Teil in einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft, zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie – insgesamt – einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Da der Standort nicht als Vorranggebiet Siedlung festgelegt ist, widerspricht das Vorhaben auch Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010, wonach Sonderbauflächen nur innerhalb dieser festgelegten Vorranggebiete zulässig sind.

Aufgrund der Lage am Ortsrand ohne enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten weicht das Vorhaben ebenfalls vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4) ab. Parallel zur Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragt die Stadt Heppenheim eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.

Das Ziel, die angemessene Nahversorgung in Kirschhausen durch Ansiedlung eines kleinen Lebensmittelmarktes zu sichern und zu verbessern wird von den beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden grundsätzlich begrüßt und die Planungsabsicht generell unterstützt. Dies ist auch ein wesentliches Anliegen der Landes- und Regionalplanung. In den Stellungnahmen werden jedoch auch Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung vorgebracht:

Es solle verhindert werden, dass durch die autokundenorientierte Lage in Verbindung mit der Vorhabengröße und dem Warenangebot eines Backshops mit Café wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehenden integrierten Versorgungsstrukturen im Ort und in der Umgebung des Vorhabens ausgehen. Es werde angeregt, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf maximal 800 m² als eine für Kirschhausen angemessene Größe zu begrenzen.

Mit der geforderten Verkaufsflächenreduzierung verfolgt das Regionale Einzelhandelskonzept weder eine Bedarfsprüfung noch den Schutz von Wettbewerbern, was rechtlich ohnehin nicht zulässig wäre. Vielmehr bestimmen Vielfalt und Mischung die Attraktivität eines Ortes, so dass der Markt in der beantragten Form und Größe durch seine Magnetfunktion die Funktionsfähigkeit der kleineren Stadtteile sowie der beiden Rimbacher Ortsteile erheblich schwächen und beeinträchtigen und damit die Versorgungssituation dort noch verschärfen würde. Auch wenn die Bereitschaft und Möglichkeit der Bevölkerung, größere Distanzen zurückzulegen in den vergangenen Jahren stets zugenommen hat, sollten für die nach wie vor immobilen und distanzempfindlichen Bevölkerungsgruppen in Größe und Lage geeignete wohnortnahe Versorgungseinrichtungen vorgehalten werden.

Da es sich nicht um einen Siedlungsschwerpunkt handelt, sollte das Vorhaben so dimensioniert sein, dass negative Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte vermieden werden. Somit scheint eine vom Normgeber gewünschte verträgliche Reduzierung der Verkaufsfläche möglich. Damit soll das erforderliche Maß zur Deckung der örtlichen Grundversorgung notwendigerweise hergestellt werden. Aus übergeordneten Gesichtspunkten der räumlichen Ordnung und Entwicklung kann die Ansiedlung des beantragten Vorhabens keine Zustimmung finden, da großflächige Vorhaben für zentrenrelevanten täglichen Bedarf auch nicht ausnahmsweise in städtebaulichen Randlagen zulässig sind. Die Entstehung eines neuen peripheren Einzelhandelsstandortes im ländlichen Raum in unmittelbarer Nähe zum verdichteten Bereich an einer stark frequentierten Bundesstraße soll vermieden werden.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorbemerkung

Das Abweichungsverfahren wurde mit Schreiben vom 16. Juli 2020 durch Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden eingeleitet. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Gemeinden Fürth und Rimbach sowie der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz wurde die Begründung seitens der Stadt Heppenheim um die Belange der Klimafunktion ergänzt sowie seitens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zu den Bedenken der Gemeinden Fürth und Rimbach Stellung genommen. Diese Ergänzung vom 22. Oktober 2020 wurde den vorgenannten Beteiligten am 26. Oktober 2020 zur Erwidmung gegeben.

II. Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die in einem Bebauungsplan festzusetzenden Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans. Folgende Ziele und Grundsätze sind durch das Vorhaben betroffen (siehe auch nachfolgende Abbildung):

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Ziel Z10.1-10);
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft;
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen;

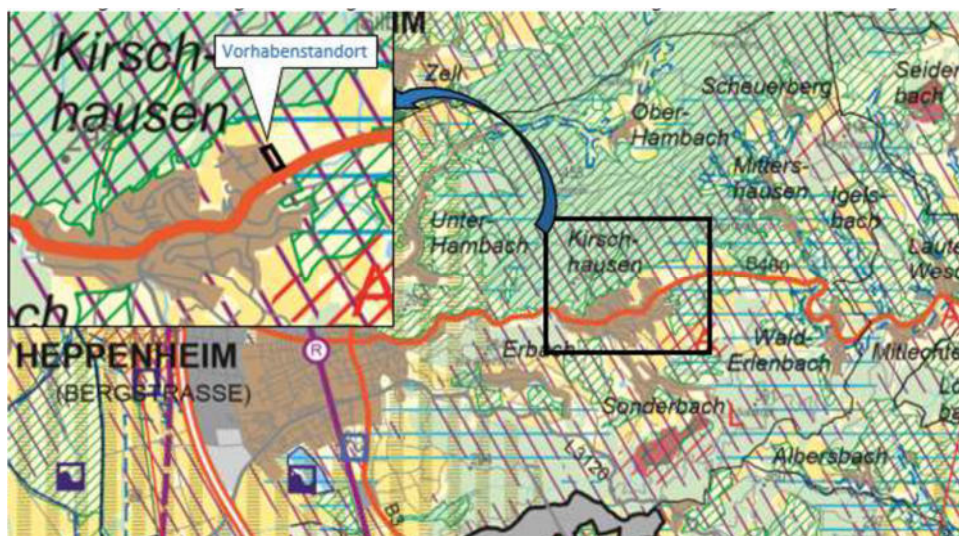


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Standortmarkierungen durch Antragstellerin hinzugefügt)

Die Stadt Heppenheim beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPg, damit die Bauleitplanung mit den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung kongruent ist und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden können.

Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 beantragt die Antragstellerin eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP) 2000.

III. Beabsichtigte Planung

1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks

Die Kreisstadt Heppenheim des Landkreises Bergstraße ist derzeit mit rund 26.800 Einwohnerinnen und Einwohnern die viertgrößte Stadt im Landkreis. Sie zählt strukturell zur Region Südhessen als auch zur Metropolregion Rhein-Neckar und ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum.

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich knapp 5 km von der Heppheimer Innenstadt, ca. zehn Autominuten, entfernt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 8.300 m² große unbebaute Wiese am nordöstlichen Rand der Gemarkung Kirschhausen.

Die überörtliche Verkehrsanbindung von Heppenheim erfolgt vor allem durch die Bundesautobahn BAB 5, die Bundesstraßen B 3 (Darmstadt – Bensheim – Heidelberg) und B 460 (Lorsch – Heppenheim – Fürth). Aus den Nachbarkommunen ist Heppenheim zudem über Landes-, Kreis- und Ortsstraßen erreichbar. An das Regionalbahnnetz ist die Stadt mit einem Bahnhof angebunden. Verschiedene Buslinien und Ruftaxiverbindungen erschließen zusätzlich das Heppheimer Stadtgebiet bzw. Ortsteile und Umlandgemeinden. Die Bundesstraße B 460 stellt als einzige direkte Verbindung zur rund 5 km entfernten Kernstadt eine wichtige Verbindung für die Bevölkerung des mittleren Odenwalds zu den Arbeitsplatzschwerpunkten in Heppenheim, Bensheim und Worms dar. Gleiches gilt für die Bewohnerinnen und Bewohner der Heppheimer Stadtteile Kirschhausen, Sonderbach, Mittershausen-Scheuerberg und Wald-Erlenbach. Diese Stadtteile liegen abgesetzt von der Kernstadt in den Hängen des Odenwalds und sind über die B 460 aus der Kernstadt erreichbar.

Der Stadtteil Kirschhausen ist von einer ansteigenden Topografie geprägt. Die Siedlungsstruktur hat sich als straßenbegleitende Streusiedlung in Tallage entwickelt. Zentrale Achse ist die B 460, die den Ortsteil über ca. 1,5 km durchzieht. Alle Wohngebiete befinden sich in Hanglagen, die größeren nördlich der B 460. Die im Jahr 2012 verfolgte Entwicklung eines neuen Wohngebietes wurde aufgegeben. Laut Aussagen der Stadt kam es mangels Bedarfs in den vergangenen 15 Jahren zu keinen Realisierungen von Wohnnutzungen. Auch in absehbarer Zeit sei am Vorhabenstandort von keiner Nachfrage nach Wohnbauerweiterung auszugehen. Der Flächennutzungsplan enthält neben dem Planstandort vier weitere potentielle Wohnbauflächen.

Das Vorhaben soll in Summe für rund ca. 3.800 Heppenheimer Einwohnerinnen und Einwohner die Nahversorgung verbessern. Aufgrund der Lage des Planstandorts an der Bundesstraße B 460 sind auch gelegentliche Einkäufe durch Arbeitspendler oder Zufallskunden möglich. Bisher befinden sich die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte in mindestens 5 km Entfernung. In einer fußläufigen Distanz von max. 500 m um den Vorhabenstandort leben derzeit mindestens 660 Einwohner.

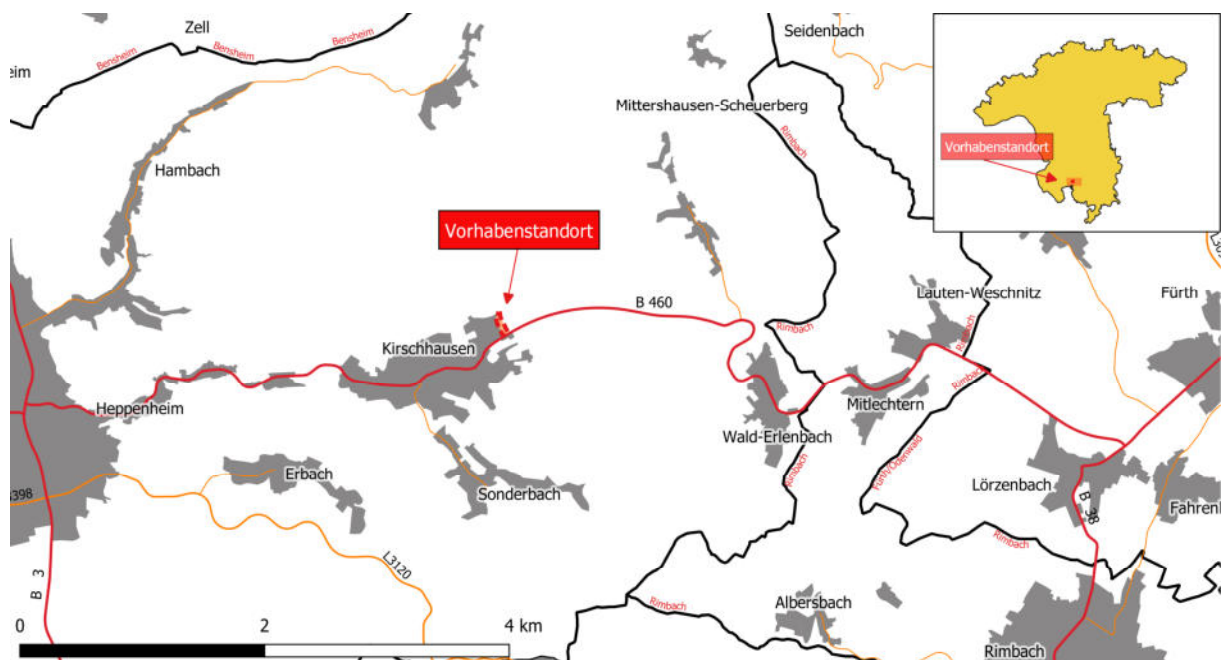


Abbildung 4: Lageplan des Vorhabenstandortes in Heppenheim-Kirschhausen (eigene Darstellung RP Darmstadt)

Etwa drei Viertel der Bevölkerung Heppenheims, ca. 20.100 Menschen, leben in der Kernstadt, wo die Einwohnerschwerpunkte vor allem in der westlichen und südlichen Kernstadt liegen. Im Stadtteil Kirschhausen leben relativ viele ältere Menschen, 26,5 %

der Bevölkerung Kirschhausens ist mindestens 65 Jahre alt. Dieser Anteil liege deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Heppenheim mit einem entsprechenden Anteil von 21,8 % sowie dem des Regierungsbezirks Darmstadt mit 19,1 %.

Die Erreichbarkeit des Planstandorts mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Bushaltestelle in ca. 200 m westlich des Vorhabenstandorts an der Siegfriedstraße gegeben. Hier halten Busse der Linie 667 (Verbindung zwischen Heppenheim-Kernstadt, Kirschhausen, Wald-Erlenbach, Fürth und Grasellenbach im Halbstundentakt). Die Haltestelle Waldstraße ist eine von drei im Ortsgebiet von Kirschhausen, die die Wohngebiete im östlichen Stadtteilgebiet bedient.

Zu Fuß und mit dem Fahrrad ist der Standort nach Angaben der Stadt Heppenheim 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.

An der Bundesstraße B 460 grenzen westlich zunächst eine Tankstelle mit Snack- und Shopangebot (derzeit der größte Nahrungs- und Genussmittelanbieter im Stadtteil) einschließlich Lotto- und Paketannahme und eine Autowerkstatt an. Im Anschluß an diese Nutzungen grenzt die bebaute Ortslage mit Wohnbebauung an das Vorhabenareal an. Südlich der B 460 befinden sich vereinzelt Wohnhäuser und Grünstrukturen. Im Norden und Osten des Grundstücks erstrecken sich unbebaute Wiesenflächen mit zum Waldrand ansteigender Topografie.

2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens

Die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG möchte in der Stadt Heppenheim (Landkreis Bergstraße) am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Kirschhausen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zuzüglich eines vermieteten Backshops (maximal 90 m² Verkaufsfläche) und einem Café auf ebenfalls ca. 90 m² (25 Sitzplätze) neu errichten. In Summe ergeben sich max. 1.190 m² Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück sind außerdem 87 PKW- Stellplätze vorgesehen. Die Durchführung entsprechender Bauleitplanverfahren zur Schaffung des Baurechts steht noch aus, ein Beschluss zur Einleitung der Verfahren liegt vor. Seitens des Ortsbeirats Kirschhausen wird das Vorhaben befürwortet.

Das Unternehmen NORMA war in der Vergangenheit langjährig mit einer Filiale in der Kernstadt von Heppenheim am Standort Tiergartenstraße vertreten. Da diese Filiale jedoch nur rund 500 m² Verkaufsfläche umfasste und an ihrem Standort nicht vergrößert und an die aktuellen Konzernvorgaben angepasst werden konnte, wurde sie vom Unternehmen 2017 geschlossen. Der neue Markt in Kirschhausen solle nicht das gesamte Stadtgebiet von Heppenheim ansprechen, sondern als Nahversorger für Kirschhausen und die umliegenden kleineren Stadtteile Heppenheims im Odenwald dienen. NORMA-Märkte sind sogenannte Harddiscounter mit ca. 1.200 bis 1.400 Artikeln, einem hohen Anteil an Eigenmarken, einem standardisierten, stark gestrafften Sortiment und einer vergleichsweise spartanischen Ladeneinrichtung, die sich hauptsächlich über den Preis profilieren. Wegen ihrer im Branchenvergleich geringen Artikelzahl und der Ladeneinrichtung sind NORMA-Märkte in der Regel kleiner als andere Discounter. Sie weisen daher auch eine geringere Attraktivität für Kunden auf als etwa Filialen der Branchenführer ALDI und LIDL. Dies zeigt sich nach Angaben der Stadt Heppenheim bei NORMA in einer deutlich geringeren Flächenleistung (durchschnittlich ca. 3.570 € je m² Verkaufsfläche) als bei den Konkurrenten (von ca. 4.250 € je m² Verkaufsfläche bei Netto Marken-Discount bis zu rund 10.350 € je m² Verkaufsfläche bei Aldi Süd). Insgesamt gelten rund 95 % der Artikel im ständigen Sortiment als nahversorgungsrelevant. Zeitschriften und Blumen führt NORMA derzeit nicht. 4,5 % der Artikel im Gesamtsortiment entfallen auf wöchentlich wechselnde Nonfood- Aktionswaren. Auch hiervon ist ein Teil nahversorgungsrelevant (z. B. Schreibwaren, Schulartikel, Haushaltsartikel).

IV. Auswirkungsanalyse

Die im Juni 2018 erstellte Analyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurde bis zur Vorlage im September 2019 dahingehend aktualisiert, dass aufgrund aktueller Konzernstandards nur noch die vorgesehene Verkaufsflächen-größe von 1.100 m² möglich sei.

Das Stadtgebiet von Heppenheim umfasst neben der Kernstadt, am Fuß der Bergstraße gelegen, sieben östlich der Kernstadt gelegene Stadtteile, wobei raumstrukturell nur vier Stadtteile von dem geplanten Vorhaben einbezogen werden sollen. Der geplante Lebensmittelmarkt umfasse in der Zone I (= Kerneinzugsgebiet) Kirschhausen selbst (einschließlich des Weilers Igelsbach) mit rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern).

Zone II umfasst nach Aussagen der GMA den südlich anschließenden Stadtteil Sonderbach mit ca. 750 Menschen sowie die ca. 3 km östlich des Vorhabenstandorts gelegenen Stadtteile Wald-Erlenbach mit ca. 690 EW und Mittershausen-Scheuerberg mit ca. 380 Menschen. Aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahlen gibt es in diesen drei Stadtteilen keine Einzelhandelsmärkte vor Ort. In Wald-Erlenbach hat seit Juli 2020 die Bäckereifiliale Stephan wiedereröffnet. Diese war daher nicht Gegenstand der Auswirkungsanalyse.

In der Auswirkungsanalyse wurden als Zone III (= ergänzendes Einzugsgebiet) die an der Bundesstraße B 460 gelegenen Rimbacher Ortsteile Mitlechtern mit ca. 600 Einwohnerinnen und Einwohnern und Lauten-Weschnitz mit ca. 340 Einwohnerinnen und Einwohnern (ca. 4 bis 5 km vom Vorhabenstandort entfernt) einbezogen. Beide haben durch ihre Lage keine Straßenverbindung nach Rimbach-Mitte, die Verbindung führt auf der Bundesstraße B 460 durch den Fürther Ortsteil Lörzenbach, wo diese auf die Bundesstraße B 38 nach Rimbach trifft.

In Kirschhausen gibt es neben den öffentlichen Einrichtungen (Grundschule, Turnhalle, Kindertagesstätte, Kirche mit Pfarrheim, Freiwillige Feuerwehr, Gemeinschaftshaus) ergänzende Dienstleistungen (Blumengeschäft, Tankstelle, Sparkassenfiliale, Friseur-/Kosmetiksalons, Heilpraktiker-/ Wellnessstudio, Fahrschulfiliale), Gaststätten und eine Grundversorgung durch zwei Bäckereifilialen, eine Metzgerei, die Tankstelle sowie einen Hofladen (außerhalb der Ortschaft), jedoch keinen Lebensmittelmarkt (siehe Abbildung 5).

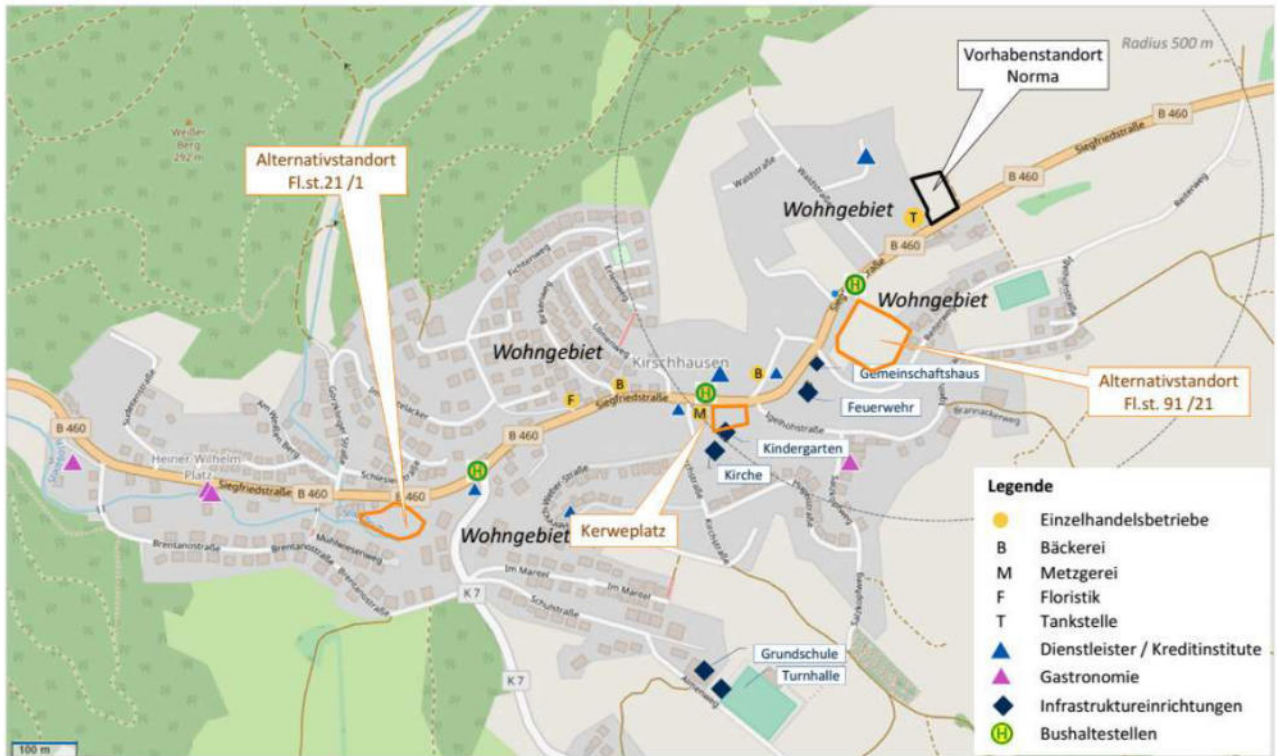


Abbildung 5: Versorgungsstruktur und Alternativstandorte in Heppenheim-Kirschhausen (Kartengrundlage: OpenStreetMap)

Eine gewisse Konzentration liegt damit im Bereich B 460 / Kirchstraße vor (rund 500 m vom Planstandort entfernt), auch wenn hier kein zusammenhängender Angebotsbesatz besteht. Ein echter Ortskern, im Sinne einer räumlich kompakten, gewachsenen Standortlage mit einem breiten Angebot an Versorgungseinrichtungen, besteht nicht mehr. Für etwa ein Drittel der Ortschaft liegt der Planstandort in fußläufiger Distanz (ca. 500 m Entfernung), sodass er für Teile der Bevölkerung Nahversorgungsfunktionen übernehmen könnte.

Traditionell ist Kirschhausen der Verwaltungssitz des früheren „Vierdorfs“ aus Kirschhausen, Sonderbach, Wald-Erlenbach und Erbach. Aufgrund des natürlichen Verlaufs der Täler sind die Stadtteile Sonderbach, Wald-Erlenbach und Erbach auch heute noch grundsätzlich auf die Versorgungsangebote in Kirschhausen ausgerichtet.

Der Planstandort liegt von der Heppenheimer Innenstadt ca. 5 km entfernt und damit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Heppenheimer Innenstadt. In Anbetracht der Zielsetzung des Vorhabens – Nahversorger für Kirschhausen und die übrigen nördlichen Stadtteile Heppenheims – betont die GMA, dass ein solcher Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot allerdings unvermeidlich sei, da der ganze Stadtteil Kirschhausen deutlich entfernt vom zentralen Versorgungsbereich liege.

Aufgrund der Distanzen zu vorhandenen Lebensmittelmärkten in der Kernstadt von Heppenheim bzw. in den Kernorten von Rimbach und Fürth (mindestens 5 km) sowie der stark ansteigenden Topografie im Odenwald geht die Auswirkungsanalyse nicht davon aus, dass die Bevölkerung der Kernorte von Heppenheim, Rimbach oder Fürth oder sogar aus noch weiter entfernten Kommunen den Vorhabensstandort regelmäßig zum Einkauf aufsuchen werde. Somit seien in diesen Orten keine (wesentlichen) Umsatzumlenkungen der dortigen Wohnbevölkerung zu erwarten. Es würde sich somit im Wesentlichen um einen Nahversorgungsstandort für die genannten Heppenheimer Stadtteile handeln, für die ein Markt am östlichen Ortsrand von Kirschhausen eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr biete.

Der Gutachter geht davon aus, dass aufgrund des standardisierten Sortimentsspektrums, d.h. ohne Bezugnahme auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort, Kunden den Markt nur dann aufsuchen, wenn er näher oder bequemer zu erreichen sei als andere Lebensmittelmärkte.

Für Heppenheim werden allgemeine Pendlerbewegungen von 7.300 Ein- und 6.950 Auspendlern sowie Touristenzahlen von erheblicher Bedeutung genannt. Auch wird ein leichter Bevölkerungszuwachs für das gesamte Stadtgebiet Heppenheims zugrunde gelegt.

Die geplante Neuansiedlung sei aus gutachterlicher Sicht raumverträglich, da das Vorhaben dem Zentralitätsgebot entspreche, die Vorgaben des Kongruenzgebots und Beinträchtigungsverbots erfülle und wichtige Nahversorgungsfunktionen für Kirschhausen und weitere Heppenheimer Stadtteile übernehme.

V. Landwirtschaftliches Flächenpotential der Stadt Heppenheim

In Bezug auf landwirtschaftliche Flächen ist nach Aussage der Antragstellerin 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 wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabenareal wegen seiner beträchtlichen Hangneigung und seines schmalen Zuschnitts eher schlecht für Ackerbau eigne. Es wurde daher in den letzten Jahren nur als Wiesengrundstück genutzt.

VI. Prüfung von Standortalternativen

Die Stadt Heppenheim hat untersucht, ob es in Kirschhausen alternative Grundstücke in besser integrierter Lage gibt, die für einen Lebensmittelmarkt als Nahversorger für Kirschhausen geeignet sind.

In der Ortsmitte von Kirschhausen stehen laut Antragstellerin derzeit und auch in absehbarer Zeit keine freien Grundstücke für eine mögliche Bebauung durch einen Lebensmittelmarkt zur Verfügung. So liegt in der Ortsmitte eine verhältnismäßig dichte Bebauung durch Wohn- und Geschäftshäuser vor. Diese verfügen nach Aussagen der Stadt Heppenheim zwar überwiegend noch über dazu gehörige Gärten bzw. Hofgrundstücke, diese wiesen jedoch durchweg zu geringe Flächen für das Vorhaben auf. Aufgrund der zersplitterten Eigentumssituation erscheine auch eine Arrondierung von Grundstücken für die benötigte Größe zu den wirtschaftlich erforderlichen Konditionen nicht möglich. Nach Auskunft der Stadt Heppenheim seien aufgrund einer Befragung des Ortsbeirats von Kirschhausen im Ortsgebiet außer dem Vorhabengrundstück derzeit nur zwei größere unbebaute Flächen vorhanden; beide liegen südlich der B 460 (siehe Tabelle 1, Seite 188). Diese Standorte werden vom Gutachter in ihrer Eignung für das Vorhaben wie folgt bewertet:

Es sei festzuhalten, dass beide Alternativgrundstücke in Kirschhausen nicht als Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit entsprechendem Kunden- und Lieferverkehr geeignet seien. Weitere Standortalternativen, die etwa durch Aufgaben oder Nutzungsänderungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben entstehen könnten, seien weder bekannt noch absehbar. Auch die vorgesehene Umgestaltung des „Kerweplatzes“ in Kirschhausen biete keine Möglichkeit zur Ansiedlung in zentraler Ortslage, da das Grundstück für eine Lebensmittelmarktnutzung nicht ausreichend groß sei und seitens des Ortsteils ein multifunktionaler Platz für Festivitäten gewünscht werde. Der Vorhabenstandort an der örtlichen Hauptverkehrsachse, der B 460, sei also der einzige im Stadtteil Kirschhausen, der den Anforderungen eines modernen Nahversorgers entspreche.

Tabelle 1: Standortalternativen; Quelle: GMA-Bewertung 2019

| Standort | Kirschhausen, In den Mühlwiesen | Kirschhausen, Auf den Weißäckern |
|--|---|--|
| Flurstück | Kirschhausen 21/1 | Kirschhausen 91/21 |
| Zuschnitt | trapezförmig | Unregelmäßiger Zuschnitt |
| Topografie | leicht abfallend | Stark ansteigend |
| Grundstücksgröße | rund 3.100 m ² | Rund 10.700 m ² |
| Besondere Eigenschaften | zwei Bäche im Bereich des Grundstücks | |
| Standort im Ortsgefüge | im südwestlichen Teil des Ortes außerhalb der Ortsmitte zurückversetzt von der Siegfriedstraße (B 460), direkte Einsehbarkeit | im östlichen Teil des Ortes außerhalb der Ortsmitte abseits der Siegfriedstraße, keine direkte Einsehbarkeit |
| Lage / Integration | Siedlungsstrukturell integriert | Städtebauliche Randlage |
| Nutzung | Unbebaut bisher keine Prägung durch Einzelhandels- oder Versorgungseinrichtungen | Unbebaut bisher keine Prägung durch Einzelhandels- oder Versorgungseinrichtungen |
| Nachbargrundstücke | Wohnhäuser und Gewerbebetriebe angrenzend, keine Arrondierungsmöglichkeiten | Wohnhäuser angrenzend |
| Straßenanbindung / Zufahrt zur örtlichen Hauptverkehrsachse | Zufahrt von der B 460 wegen parallel verlaufendem Bach problematisch | Zufahrt von der B 460 müsste durch Wohngebiet erfolgen |
| ÖPNV-Anbindung | Bushaltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit | Bushaltestelle prinzipiell noch in fußläufiger Erreichbarkeit |
| Eignung als Standort für einen Lebensmittelmart | Grundstück zu klein aufwändige Erschließung und Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- u. Lieferverkehr | zu starke Hanglage Ungünstige Zufahrtsbedingungen Störungspotenzial für Anrainer durch Kunden- und Lieferverkehr |
| | Insgesamt nicht für das Vorhaben geeignet | Insgesamt nicht für das Vorhaben geeignet |

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Gegen das Vorhaben bestehen keine Anregungen oder Bedenken. Den ergänzten Ausführungen in der Fassung vom 26. Oktober 2020 zum Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen könne gefolgt werden. Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen umschlieÙe den Stadtteil Kirchhausen vollständig und reiche bis an die Siedlungsgrenze. Zwar würde die klimatische Funktion der 0,8 ha großen jetzigen Wiese durch die Versiegelung beeinträchtigt bzw. die aktuelle Ausgleichsfunktion gehe verloren. Dies sei jedoch lediglich als lokale, sehr kleinräumige Auswirkung zu bezeichnen. Gleichwohl sollten diese Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Die in der Ergänzung vorgenommene Abwägung sei somit nicht zu beanstanden.

2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Es werden aus Sicht der zu wahrenden Belange Landwirtschaft/Feldflur keine Bedenken vorgebracht.

3. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Gegen die Zielabweichung werden keine Bedenken vorgetragen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht auszuschließen sei, dass Offenlandarten auf der in Rede stehenden Fläche vorkommen. Sofern sich im weiteren Planungsverlauf relevante Artvorkommen bestätigen, sei davon auszugehen, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz erforderlich würden.

4. Abteilung IV/DA – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

a) Dezernat IV/Da 41.1 – Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Es wird auf die Lage des Plangebietes an der Grenze zur Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen, Brunnen und Quellen Kirschhausen der Stadt Heppenheim hingewiesen. Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, sei eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ seien zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

b) Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz

Hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes werden keine Bedenken vorgebracht. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf folgendes hingewiesen: Die Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes würden im Rahmen der beantragten Zielabweichung nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Der Boden stelle ein wichtiges Umweltkompartiment dar, da insbesondere zur Erfüllung von Klimafunktionen eine große Rolle spiele. Da das beabsichtigte Sondergebiet im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt sei, bestünden erhebliche Bedenken, dass bei einer vollständig versiegelten Fläche am Ortsrand von Kirschhausen diese Klimafunktionen weiterhin erfüllt werden könnten.

Das Vorbehaltsgebiet habe offensichtlich starke Bedeutung einerseits für den überregionalen Luftaustausch zwischen kühleren Luftmassen aus dem Odenwald in Richtung des wärmeren Rheingrabens. Der Ortsteil Kirschhausen werde zudem als Kaltluftentstehungsgebiet mit mindestens 5 ha in den offenen Hangflächen beschrieben. Die Planung sehe eine Bebauung der Fläche am östlichen Ortsrand vor, als Querriegel in den abfließenden Kaltluftstrom in Richtung Westen. Die neu versiegelte Fläche, die eine Aufheizung darstellen würde, sei in einer Größe von 0,8 ha vorgesehen.

Das Kaltluftentstehungsgebiet werde mit ca. 5 ha angenommen., d.h. mind. 16 % des Kaltluftentstehungsgebietes werde durch eine aufheizende Fläche ersetzt. Entgegen der im Plan vertretenen Ansicht sei dies als wesentliche Beeinträchtigung der Klimafunktion anzusehen. Daher werde weiterhin für die Planung ein Konflikt mit den Belangen der Klimafunktionen aufgrund von Bodenversiegelungen gesehen.

Daneben werde die Aussage im Antrag, wonach die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Hanglage des Vorhabenareals begründet werde und damit die Eignung für den Ackerbau fehle, für inakzeptabel gehalten. Landwirtschaftliche Nutzung könne nicht mit Ackerbau gleichgesetzt werden.

c) Dezernat IV/Da 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärm- Strahlenschutz)

Gegen die Zulassung der Abweichung werden Bedenken angemeldet. In der Vergangenheit habe es bereits Beschwerden aus der Nachbarschaft über den Betrieb der Tankstelle gegeben, was sich zwischenzeitlich erledigt habe. Des Weiteren hätten sich in diesem Bereich noch zwei kleine Gewerbebetriebe angesiedelt, deren Emissionen nicht bekannt seien.

Um das Vorhaben umzusetzen, sollte auf alle Fälle ein Lärmgutachten erstellt werden, das den kompletten Betrieb des Supermarktes einschließlich des Kundenverkehrs bei der Ein- und Ausfahrt erfasse und die Vorbelastung berücksichtige. Von der Planung her sollen alle lärmintensiven Geräte und Arbeiten auf der abgewandten Seite installiert und durchgeführt werden. Die Andienung und das Warten der anliefernden Fahrzeuge solle ausschließlich in den Tagzeiten erfolgen. Verbundpflaster solle jedenfalls auf den Laufwegen nicht verwandt werden. Der Gutachter solle zudem weitere Maßnahmen vorschlagen, um die Orientierungswerte der TA- Lärm an den Wohnhäusern einhalten zu können.

II. Kreisausschuss des Kreises Bergstraße

1. Fachbereich Kreisentwicklung

Abseits der Kernstadt Heppenheim sowie der Grundzentren Rimbach und Fürth seien keine Nahversorger vorhanden. Das Vorhaben begegne der langjährigen Unterversorgung im Stadtteil Kirschhausen und versorge die Stadtteile Sonderbach, Wald-Erlenbach, Mittershausen-Scheuerberg mit.

Die geographische Lage am östlichen Ortsrand eigne sich sehr gut, Verkehre aus den östlichen peripheren Stadtteilen aufzunehmen, ohne den Ortskern Kirschhausen selbst zusätzlich zu belasten. Die Entfernung vom Ortskern Kirschhausen zum nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter betrage ca. 4 km. Die Umnutzung der Flächen als Einzelhandelsstandort bewirke somit eine dauerhafte Verkürzung von Einkaufsfahrten. Kirschhausen werde als größter der Odenwald-Stadtteile Heppenheims in die Lage versetzt, grundzentrale Versorgungsfunktionen zu übernehmen und gleichzeitig die östliche Kernstadt Heppenheims im Bereich der Siegfriedstraße verkehrlich zu entlasten. Zusätzlich stärke die Versorgung des ländlichen Raums mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs diesen perspektivisch auch als Wohn- und Wirtschaftsstandort.

2. Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Ziel der Stadt Heppenheim sei es, die Nahversorgung in den Ortsteilen Heppenheims zu verbessern bzw. sicherzustellen. Gegen dieses Ziel bestünden grundsätzlich keine planungsrechtlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren werde jedoch um Beachtung der folgenden Punkte gebeten:

- In den Unterlagen werde nicht städtebaulich begründet, weshalb für die Sicherstellung der Nahversorgung in den Ortsteilen ein großflächiger Discountmarkt erforderlich sei. In der Auswirkungsanalyse vom 4. September 2019 finde sich lediglich die Aussage, dass „die Planung von Norma an die aktuellen Konzernstandards angepasst“ worden sei, welche „für Neuansiedlungen von Norma-Filialen nur noch Verkaufsflächen von 1.100 m²“ vorsähen. Dies sei insofern nicht nachvollziehbar, als auf der aktuellen Homepage des Norma-Konzerns in Bezug auf „Anforderungen für neue Filialstandorte“ eine Verkaufsfläche von 700 bis 1.200 m² angegeben werde (https://www.norma-online.de/global/docs/NORMA_Expansionsbroschuere.pdf, Bl. 12). Verglichen mit den vorhandenen Discountmärkten in Heppenheim falle auf, dass die geplante Verkaufsfläche größer oder gleich dieser Märkte sei. Dies stehe ferner im Widerspruch zu den in Kap. I.3 der Auswirkungsanalyse – Definitionen – dargelegten Betriebstypen. Demnach sei ein Lebensmitteldiscounter „ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 qm“. Bislang würden allein betriebsbedingte Gründe für die geplante Marktgröße angeführt, nicht jedoch städtebauliche Gründe. Insofern bestünden Bedenken gegen die vorgesehene Verkaufsflächengröße.

- In Kapitel V.1. der Auswirkungsanalyse – Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens – werde für den geplanten Markt eine Gesamtumsatzerwartung von 3,4 Mio. € angegeben. Dies entspreche einer Flächenproduktivität von ca. 3.091 € pro m². Diese ermittelte Umsatzerwartung liege deutlich über dem Durchschnitt von Norma-Filialen von ca. 2,6 Mio. € bei einer Durchschnittsgröße von 720 m² Verkaufsfläche. Letzteres ergebe eine Flächenproduktivität von ca. 3.611 € pro m². Dieser Wert liege deutlich höher als der für das Vorhaben angenommene (selbst dann, wenn davon ausgegangen werde, dass mit zunehmender Marktgröße die Flächenproduktivität abnehme), so dass die Aussage, die Umsatzerwartung liege in Kirschhausen „deutlich über dem Durchschnitt“ nicht nachvollzogen werden könne. Damit seien auch die Annahme eines Worst-Case-Szenarios und die dargelegten Ergebnisse der zu erwartenden Auswirkungen in Frage gestellt.

3. Fachbereich Landwirtschaft

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur werde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich bedauert. Bei der beanspruchten Fläche handelt es sich um Grünland. Ein Teil der Fläche werde landwirtschaftlich genutzt. Da die Planung jedoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei sowie wegen der angrenzenden guten Lage der betroffenen Grundstücke zum Ortsgebiet, bestehe Verständnis für die Nutzungsänderung. Sollten Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein, werde erwartet, dass keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen würden.

4. Straßenverkehrsbehörde

Der geplante Nahversorgungsmarkt befinde sich im Bereich der straßenrechtlichen Grenze der Ortsdurchfahrt (innerorts/außerorts). Für den Nahversorgungsmarkt sei von Heppenheim kommend mindestens eine Abbiegespur zum Nahversorgungsmarkt einzuplanen. In der Regel sei eine Verbreiterung der Fahrbahn notwendig. Auf der südlichen Seite könne aufgrund des Wohnhauses und der Entwässerungsanlage von Hessen Mobil die Fahrbahn der Bundesstraße B 460 nicht verbreitert werden. Die Bundesstraße müsse in Richtung Nahversorgungsmarkt verbreitert werden.

Es sei eine verkehrstechnische Untersuchung vorzulegen, welche eine Verkehrsprognose beinhalten muss. Auch ein Nachweis der Sichtbereiche sei erforderlich. Insbesondere dann, wenn die Fahrbahn in Richtung Norden angebaut werden müsse, könne die Tankstelle die Sichtbereiche negativ beeinträchtigen, im schlechtesten Fall sei eine Lichtsignalanlage notwendig.

5. Untere Naturschutzbehörde

Die von der beantragten Zielabweichung betroffene Fläche sei im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim bereits für eine bauliche Entwicklung (Siedlung Planung) vorbereitet. Durch die Zielabweichung würden keine Gebietskategorien des Regionalplans betroffen, die aus Sicht der zu vertretenden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege relevant seien. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zulassung der beantragten Zielabweichung.

III. Verband Region Rhein-Neckar

Mit Blick auf die Nahversorgung der Bevölkerung werde die Planungsabsicht der Kommune vom Verband Region Rhein-Neckar grundsätzlich unterstützt, Voraussetzungen zur Ansiedlung von dementsprechenden Angeboten zu schaffen. Es würde sich hier um einen Antrag für einen großflächigen Einzelhandelsstandort handeln, die Ergebnisse der Auswirkungsanalysen würden zur Kenntnis genommen. Es falle auf, dass die Begründung zur Großflächigkeit einzig daraus abgeleitet werde, dass der relevante Anbieter Norma Markt seine Planungen an die aktuellen Konzernstandards anpassen möchte. Es stünden hier also zunächst die privaten betrieblichen Gründe für die Zielgröße der Verkaufsflächen im Vordergrund. Mit Blick auf die öffentlichen Planungsziele eines möglichst diversifizierten Angebots in den Ortsteilen von Heppenheim werde immer wieder versucht, Geschäftsmodelle zu etablieren, die auf eine dezentrale Versorgung abzielten bzw. die Bestandsstruktur der verbliebenen Angebote sichern sollten. In vielen Bereichen seien es vor allem die mit öffentlichen Mitteln finanzierten Dorfentwicklungskonzepte, die auf die Stabilisierung der wohnortnahen Versorgung von Gütern und Dienstleistungen abzielten.

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels am Standort Kirschhausen bestehe gemäß der langjährigen Erfahrung in der Einzelhandelslandschaft allerdings die Gefahr, dass verbliebene kleinteilige Angebotsstrukturen wie Bäcker, Hofläden, etc. nicht aufrechterhalten werden könnten.

Der Standort des geplanten Marktes sei durch seine Lage am Ortsrand von Kirschhausen direkt an der überörtlichen Bundesstraße B 460 gelegen und auf ein größeres Einzugsgebiet ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund solle die Verkaufsfläche auf ein Maß reduziert werden, das unterhalb der Großflächigkeit bleibe. Der Norma-Konzern arbeite bekanntlich in einer Verkaufsflächengrößenvarianz von 700 bis 1.200 m². Das Einzelhandelsprojekt in Kirschhausen solle die wenigen verbliebenen Angebote ergänzen und nicht dazu führen, dass durch ein konzentriertes großflächiges Angebot in Kirschhausen andere im Odenwald gelegene Stadtteile Heppenheim wie Unter-Hambach und Ober-Hambach, Igelsbach, Erbach, Sonderbach, Wald-Erlenbach, Mittershausen-Scheuerberg oder Ober-Laudenbach Nachteile erlitten. Besonders unter dem Aspekt der Erreichbarkeit im topografisch hügeligen Odenwald werde eine Konzentration des Einzelhandels weiter dazu führen, dass die Abhängigkeit von der PKW-orientierten Mobilität weiter steige.

IV. Gemeinden Rimbach und Fürth

Die Auswirkungsanalysen des GMA-Gutachtens vom 4. September 2019 seien überwiegend nachvollziehbar und stellten dar, dass keine wesentlichen und insbesondere keine existenzgefährdenden Auswirkungen auf Einzelhändler in den beiden Gemeinden Fürth und Rimbach zu erwarten seien. Die Umsatzverlagerungen basierten demnach in erster Linie auf Kaufkraftrückflüssen aus dem Bereich der Kirschhäuser Bevölkerung, die künftig am Wohnstandort gebunden werden solle und dann nicht mehr durch entsprechenden Kaufkraftabfluss den Einzelhandelsstandorten in Fürth und Rimbach zufließen würden.

Die Umsatzverlagerungen innerhalb der Kreisstadt selbst würden im Gutachten als deutlich größer erwartet, was nachvollziehbar sei, da Einkäufe oft mit dem Weg zur Schule oder zur Arbeit bzw. dem entsprechenden Rückweg verbunden würden, wobei die wesentlichen Pendlerbewegungen in Richtung Heppenheim gehen dürften.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungen sei aber an einem Punkt zu wenig detailliert. Es könne nicht von einer gleichmäßigen Verlagerung hinsichtlich aller Standorte

in Rimbach und Fürth und der dort befindlichen Einzelhandelsgeschäfte ausgegangen werden.

Insbesondere die Bäckerei Stephan in Mitlechtern dürfte eine wesentliche und sicher deutlich über der Marke von 10 % liegende Umsatzreduzierung zu erwarten haben. Auch die Bäckereien in Kirschhausen selbst würden erhebliche Nachteile aus dem geplanten Backshop zu erwarten haben. Die Gemeinden Fürth und Rimbach fordern daher als Ergänzung der vorgelegten Unterlagen eine schlüssige und detaillierte Prognose zu den Auswirkungen auf die umliegenden Bäckereien bzw. Bäckereifilialen.

Insbesondere der Fortbestand der Bäckerei Stephan in Mitlechtern sichere – gemeinsam mit der Metzgerei Rettig – zumindest ein minimales Lebensmittelangebot innerhalb der Ortsteile Mitlechtern und Lauten-Weschnitz. Breche diese Bäckereifiliale weg, was bei Verwirklichung des Vorhabens zu erwarten sei, wären mehr Einkäufe der Bürgerinnen und Bürger der genannten Ortsteile Rimbachs mit dem Kfz zu erledigen, was mit Nachteilen für die Versorgungsstruktur aber auch Umweltnachteilen verbunden wäre (Abgase, CO₂-Ausstoß, Klimaeffekte).

An keiner Stelle des Gutachtens würden die Auswirkungen auf die im Umfeld liegenden Bäckereien konkret beschrieben. Die Aussage auf Seite 37 in Bezug auf Metzgereien und Bäckereien, „diese Anbieter zeigten kaum Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt“ blendeten die erheblichen Überschneidungen mit den Angeboten der Bäckereifiliale völlig aus. Bei Bäckereifilialen mit angeschlossenen Café würden üblicherweise auch warme Kleingerichte und belegte Brötchen angeboten, was auch ein Kerngeschäft der ländlichen Metzgereien sei. Auch hier würden erhebliche Nachteile für die Metzgerei Rettig erwartet.

Bedenken löse auch die Formulierung auf Seite 35 des GMA-Gutachtens aus, „allerdings ist darauf zu verweisen, dass beide (Anm.: Kirschhäuser) Bäckereifilialen in sehr kleinen Ladenlokalen wirtschaften, die nicht mehr ganz den heutigen Ansprüchen genügen, sodass eine langfristige Sicherung unabhängig vom hier diskutierten Vorhaben nicht gewährleistet werden kann“. Hier ist die Bäckerei in Mitlechtern unberücksichtigt und für die beiden Kirschhäuser Bäckereifilialen werde im Gutachten im Grunde unausgesprochen das schnelle Ende bei Eröffnung des geplanten Backshops angekündigt. Die drei Bäckereien seien somit als akut gefährdet anzusehen. Die kleinen Ladenlokale seien ein Beleg dafür, dass die Bäckereifilialen ohnehin bereits nur kleine Mieten erwirtschaften könnten und bei wesentlicher Reduzierung der Umsätze daher

als nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben anzunehmen seien. Die Umsatzeinbußen durch die geplante Bäckereifiliale seien daher unbedingt zu vermeiden.

Hinzukomme, dass die Bäckereifiliale die Versorgungsstruktur im Stadtteil Kirschhausen nicht wesentlich verbessere. Vor einer positiven Entscheidung über den vorliegenden Antrag sei die Frage der Existenzgefährdung für die Bäckereifiliale und die Metzgerei in Mitlechtern nachvollziehbar darzulegen.

Durch die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sollten nach der Formulierung des Entwurfs der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen „gleichwertige Lebensverhältnisse“ gewährleistet werden. Diese gleichwertigen Lebensverhältnisse können infolge des geplanten Backshops für die Bewohner von Mitlechtern gefährdet sein.

1. Zum Zentralitätsgebot:

Großflächiger Einzelhandel solle nur in Ober- und Mittelzentren zulässig sein, wobei zur Grundversorgung Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² ausnahmsweise auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig seien. Hier müsse nach Auffassung der Gemeinden Fürth und Rimbach jedoch differenziert werden: Die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Heppenheim könne nicht von Kirschhausen ausgehen. Hier wäre eine analoge Regelung bzw. Behandlung zu den Ortsteilen der Grundzentren Rimbach und Fürth anzunehmen. Hiernach sollte in Kirschhausen kein großflächiger Einzelhandel zugelassen werden. Es werde daher angeregt, die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf maximal 800 m² zu begrenzen. Bei einer für Kirschhausen dann immer noch angemessenen Größe des Marktes wären die nachteiligen Auswirkungen für Fürth und Rimbach verträglicher, da von geringeren Kaufkraftverlagerungen auszugehen wäre.

2. Zum Integrationsgebot:

Der geplante Standort des NORMA-Marktes liege sehr peripher außerhalb des Vorranggebiets Siedlung und könne keinesfalls als integriert angesehen werden. Der entsprechenden Aussage des GMA-Gutachtens müsse widersprochen werden. Allerdings werde anerkannt, dass es in Kirschhausen keinen echten Alternativstandort gebe und für die Bürgerinnen und Bürger Rimbachs in der Einzugsbereichszone III

des GMA-Gutachtens (Mitlechtern und Lauten-Weschnitz) der Standort durchaus günstig liege.

3. Zum Beeinträchtigungsverbot:

Die Umsatzeinbußen der drei nächstgelegenen Bäckereifilialen, darunter der Bäckerei Stephan in Mitlechtern, dürften erheblich über 10 % liegen. Es sei davon auszugehen, dass die im Segment der frischen Backwaren bestehende Kaufkraft des Einzugsbereichs des neuen Standorts nahezu vollständig auf die drei bestehenden Anbieter verteilt sei, da entsprechende Erzeugnisse überwiegend im unmittelbaren Wohnumfeld gekauft würden, zumal sich die Angebote ähnelten, sodass für den Einkauf keine weiteren Wege in Kauf genommen werden müssten. Bei einem neuen und dazu leistungsstarken vierten Anbieter würden die Bestandsbäckereien vermutlich je 25 % bis 35 % ihrer Umsätze verlieren, was für alle drei Anbieter mit einer erheblichen Existenzgefährdung, wenn nicht sogar mit dem unmittelbaren „Aus“ verbunden wäre.

V. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Gemeinden Mörlenbach und Lindenfels, den Dezernaten Oberflächengewässer und Abwasser, der Oberen Bergbehörde, dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie HessenMobil, Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Industrie- und Handelskammer Darmstadt sowie Handelsverband Hessen wurden keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens im Sinne der Neuansiedlung eines NORMA-Marktes und somit einer Neuentstehung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens als Solitärstandort (von der benachbarten Tankstelle abgesehen) in peripherer Lage wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

a) Vorranggebiete Planung

Zunächst ist die Planung der Stadt Heppenheim nicht an Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Dort heißt es:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden. [...]“

b) Verstoß gegen das Integrationsgebot

Weiterhin besteht ein Widerspruch der am Ortsrand des Stadtteils Kirschhausen konzipierten Planung zu dem im Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 enthaltenen städtebaulichen Integrationsgebots. Dieses Ziel lautet:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. [...]“

Das städtebauliche Integrationsgebot gewährleistet bei Einzelhandelsvorhaben die Verbrauchernähe und dient damit auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, trägt zu sparsamem Flächenverbrauch bei und ist damit Ausdruck nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Zugleich fördert dies die Nutzungsmischung und Stärkung der Zentren in ihrer Funktionsvielfalt. Auch tragen städtebaulich integrierte Standorte zur funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei. Die Erreichbarkeitsvorteile verringern den motorisierten Individualverkehr.

Da in Kirschhausen mit keinem Bevölkerungszuwachs gerechnet wird sowie unter Berücksichtigung der Altersstruktur und der raumstrukturellen Lage des Stadtteils, stellt auch eine Ortsrandarrondierung mit Integration eines Nahversorgers keine Alternative dar. Der Standort weist damit keine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu großflächigeren Wohngebieten auf (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und entspricht damit nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

c) Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Die Stadt Heppenheim konnte zudem nicht nachvollziehbar darlegen, dass das Vorhaben zu keinem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot führen wird. Da die Stadt die Zulassung einer Abweichung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens beantragt, hat sie nachzuweisen, dass trotz der Großflächigkeit nicht mit den negativen Auswirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Das Beeinträchtigungsverbot ist in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt. Danach

„[...] dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) der Standortgemeinde und auf die Nachbargemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde zu erwarten sein.“

In der Auswirkungsanalyse werden unter Hinweis auf fehlende direkte Wettbewerber im Einzugsgebiet keine Möglichkeiten einer städtebaulichen Beeinträchtigung gesehen. Die Wettbewerbswirkungen würden sich ganz überwiegend gegen andere Anbieter dieses Betriebstyps, nachrangig auch gegen Supermärkte richten. Unter Hinweis auf die Lage der betroffenen Wettbewerber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und deren hinreichende Leistungsfähigkeit könnten Gefährdungen, insbesondere strukturprägender Anbieter, als Folge des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Einen empirischen Beleg oder eine rechnerische Ableitung für die Annahme, dass die Wettbewerbswirkungen sich gerade nicht gegen kleinere Einzelhandelsformate, insbesondere des Lebensmittelhandwerks wie Bäckereien, wenden, gibt es jedoch nicht.

Angesichts des mit den regionalplanerischen Zielsetzungen verfolgten Ansatzes, eine angemessene Versorgung in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, ist diese gutachterliche Annahme vorliegend nicht nachvollziehbar. Dies gilt vor allem angesichts der Struktur des ländlichen Raums sowie der Aufrechterhaltung der innerörtlichen Versorgung im Stadtteil Kirschhausen selbst sowie in Rimbach, Fürth und den weiteren Stadtteilen Heppenhems ausschließlich durch kleine Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Hofläden wegen ihrer eingeschränkten Öffnungszeiten und des eingeschränkten, spezialisierten Sortiments als „Sonderform der Versorgung“ bei der Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen außen vor zu lassen, überzeugt nicht. Angesichts der dörflichen Strukturen, der Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus den Stadtteilen Heppenhems sowie der oben genannten benachbarten Kommunen in wenigen Pkw-Minuten und der exponierten Lage am Ortsrand unmittelbar an der Bundesstraße B 460 wird die zwingende Notwendigkeit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nicht geteilt. Der bloße Verweis auf einheitliche Betriebsgrößen des Unternehmens NORMA, der zudem keine Stütze auf der Homepage des Unternehmens findet, reicht als Begründung nicht aus. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, die eigentliche Problemstellung einer Versorgung älterer und nicht mobiler Einwohner lösen zu wollen. Im Falle der in den Stellungnahmen befürchteten Ladenschließungen in den Ortsmitten (insbesondere Bäcker und Metzger), würde sich die Versorgung dort wiederum verschlechtern.

Es wird in der Auswirkungsanalyse davon ausgegangen, dass das Sortiment der Metzgerei Rettig sich deutlich von dem Fleisch- und Wurstwarenangebot bei NORMA abhebe, das aus industriell hergestellten, abgepackten (zum Teil gefrorenen) und daher besonders preiswerten Produkten bestehe. Die Schlussfolgerung dieser zutreffenden Aussage, wonach nur eingeschränkte Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen zwischen NORMA und der Metzgerei Rettig vorlägen, stellt eine bloße Behauptung dar. Unter Hinweis auf die Komponenten Zeit und Bequemlichkeit kann durchaus von einem hybridem Käuferverhalten ausgegangen werden. Die gutachterliche Einschätzung, wonach Verbraucher, die auf handwerklich hergestellte Fleisch- und Wurstwaren regionaler und/oder ökologischer Erzeugung Wert legen, ihre Fleisch- und Wursteinkäufe kaum beim Discounter NORMA erledigen würden, ist nicht belegt.

Die Einschätzung, dass in Bezug auf die Heiße Theke der Metzgerei auch keine direkten Angebotsüberschneidungen der Handwerksmetzgerei mit dem Backshop mit Café zu erwarten wären, kann unter Hinweis auf den noch ausstehenden Betreiber, der Lage und schnellen Erreichbarkeit des Vorhabens für Pkw-Nutzer nicht als eindeutig zutreffend beurteilt werden.

d) Widerspruch zum Vorranggebiet für Landwirtschaft

Auch Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stellt einen Abweichungstatbestand dar. Dieses Ziel lautet:

„Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

e) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot

Demgegenüber liegt kein Verstoß gegen das sogenannte Zentralitätsgebot vor. Dieses Gebot ist in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt und lautet:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“

Aufgrund der landesplanerischen Einstufung der Stadt Heppenheim (siehe die Übersicht in Ziel Z3.2.2-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraums), ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich vorgesehen. Eine Beschränkung der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels auf die zentralen Ortsteile von Ober- und Mittelzentren findet – anders als bei der Ausnahmeregelung des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – nicht statt.

f) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot

Das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 enthaltene Kongruenzgebot lautet:

„[...] Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“

Das Kundeneinzugsgebiet des NORMA-Marktes wird sich nach gutachterlicher Einschätzung hauptsächlich auf Kirschhausen, die drei Stadtteile Heppenheim-Sonderbach, Wald-Erlenbach und Mittershausen-Scheuerbach, aber auch auf die beiden Ortsteile Rimbachs Mitlechtern und Lauten-Weschnitz beziehen. Dies wird mit der Präsenz anderer Discounter und Lebensmittelvollversorger in der Kernstadt Heppenheims sowie in den Nachbargemeinden Fürth und Rimbach begründet. Selbst dann, wenn man berücksichtigt, dass durch die Lage des Vorhabens an der Bundesstraße B 460 auch auf Arbeitspendler und Zufallskunden als sog. Streukunden abgezielt wird, die mit 20 % einen vergleichsweise hohen Anteil ausmachen, ist eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs Heppenheims ausgeschlossen.

2. Keine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Die von der Stadt Heppenheim beabsichtigte Planung würde – bei Zulassung der Abweichung von den die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels betreffenden Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 – auch von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es:

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

Da die vorliegende Zulassung einer Abweichung von den regionalplanerischen Zielen Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels gerade ausschließt, ist eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 nicht (mehr) erforderlich.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen muss zudem ergeben, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nur im Hinblick auf die Ziele Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gegeben. Im Hinblick auf das Integrationsgebot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) sowie das Beeinträchtungsverbot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) wird demgegenüber ausdrücklich offengelassen, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegend erfüllt wären. Denn jedenfalls ist die Zulassung der Abweichung insoweit unzweckmäßig.

1. Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Es liegt nahe, dass der Träger der Regionalplanung, hätte es bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Möglichkeit einer Siedlungserweiterung am Ostrand Kirschhausens gekannt, statt eines Vorranggebietes (sowie eines Vorbehaltsgebietes) für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt hätte. Bei isolierter Betrachtung einer entsprechenden Siedlungserweiterung, das heißt ohne das Ziel des Abweichungsantrages, großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, hätte es wegen fehlender Raumbedeutsamkeit keiner Abweichung bedurft. Weder die Flächengröße noch die mit einer Siedlungserweiterung einhergehenden Raumbeflussung hätten die Durchführung eines Abweichungsverfahrens gerechtfertigt. Damit ist ausgeschlossen, dass vorliegend die Grundzüge der (Regional) Planung berührt werden.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Neuaufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich des Plangebiets statt eines Vorranggebietes für Landwirtschaft (sowie eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft) ein Vorranggebiet Siedlung geplant werden könnte bzw. hätte werden können.

Grundlage der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen.

Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplanes 2004 als Vorranggebiet Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Flächen wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Es ist daher ohne Weiteres vorstellbar, dass zugunsten einer anderen Nutzung auf die Festlegung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft verzichtet worden wäre. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung in enger Abstimmung mit den jeweils betroffenen Gebietskörperschaften erfolgte bzw. – bei Neuaufstellung bzw. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans – erfolgen würde.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Allerdings ist die Zulassung der beantragten Abweichung jedenfalls insoweit unzumutbar, als die Planung der Stadt Heppenheim auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zielt. So wird die Größe des Marktes ausschließlich mit den Konzernvorgaben des Unternehmens NORMA begründet. Wie bereits dargelegt, deckt sich dies zum einen nicht mit dem Internetauftritt des Unternehmens, zum anderen können entsprechende Konzernabsichten nicht dazu führen, dass die Versagung eines Marktes in entsprechender Größe unverhältnismäßig wäre.

Ob durch das Vorhaben die Versorgung der östlichen Stadtteile gesichert werden kann oder nicht vielmehr zu einer weiteren Auflösung im ländlichen Raum -vorhandener und wichtiger Versorgungsstrukturen wie dem Lebensmittelhandwerk als auch Hofläden beiträgt bzw. zukünftigen derartigen den Raumstrukturen entsprechenden Handelsformen mit einer Angebotsvielfalt entgegensteht, wird aus regionalplanerischer Sicht kritisch eingeschätzt. NORMA wirbt damit, auch in kleineren Gemeinden und in integrierten Lagen individuelle Lösungen anzubieten. In den Antragsunterlagen wird hingegen auf das standardisierte Sortimentsspektrum ohne Rücksicht auf städtebauliche Rahmenbedingungen hingewiesen und damit die erforderliche Verkaufsflächengröße von 1.100 m² begründet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, NORMA-Märkte seien in der Regel kleiner als andere Discounter. Somit wird eine Verkleinerung der Verkaufsfläche als möglich, verhältnismäßig und daher sinnvoll erachtet.

Die Nahversorgung im dörflichen Raum hat jedoch über die Versorgungsfunktion hinaus weitere wichtige Aufgaben wie die soziale Komponente und Teilhabe. Durch die Konzentration auf wenige, große, filialisierte Discounter werden kleine Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe verdrängt und die fußläufige Erreichbarkeit weiter ausgedünnt.

Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die Stadt Heppenheim nicht versucht hat, neben der Ansiedlung eines großflächigen Discounters gleichzeitig Wege zu suchen, die zu befürchtenden negativen Folgen einer entsprechenden Ansiedlung durch andere Maßnahmen zu kompensieren. Um den Anforderungen der Bevölkerung nach einer sowohl auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichteten, als auch eines fußläufig erreichbaren Standortes gerecht zu werden, hätte demselben Betreiber neben der Realisierung des Marktes am Ortsrand auferlegt werden können, den innerörtlichen Markt wiederzubeleben oder in räumlicher Nähe zu vorhandenen Nutzungen (Schule, KITA, Geschäfte etc.) zu platzieren. Dieses Modell wird in mehreren Städten in Südhessen praktiziert.

Mit der Konzentration eines großflächigen Einzelhandels am Standort Kirschhausen hingegen wird aufgrund der langjährigen Erfahrung der oberen Landesplanungsbehörde mit großflächigem Einzelhandel die Gefahr gesehen, dass der Einzelhandelslandschaft verbliebene kleinteilige Angebotsstrukturen wie Bäcker, Hofläden, etc. nicht aufrechterhalten werden können.

Die Antragstellerin hält dem entgegen, dass unter Hinweis auf die besonderen Siedlungsstrukturen mit vier dispers gelegenen Stadtteilen und geringen Einwohnerpotenzialen eine langfristige Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung nur durch eine Bündelung der Versorgungsstrukturen bzw. die Etablierung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarkts an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort möglich sei. Kirschhausen biete sich hierzu an, da es der mit Abstand einwohnerstärkste Stadtteil sei, und zudem Standort weiterer Versorgungseinrichtungen für die ehemalige „Vierdortsgemeinde“. Eine Versorgung mit Lebensmitteln in allen Stadtteilen in Form großflächiger Discounters wird regionalplanerisch gleichwohl als nicht zielführend angesehen, um das erklärte Ziel der Stärkung der Ortskerne und kurzer Wege zu erreichen. Es fehlt der Nachweis, dass ein die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreitender, gut sichtbarer Markt unmittelbar an der Haupt- Pendlerverbindung, der Bundesstraße B 460, nicht geeignet ist, die Grundversorgung in den abgelegenen Ortsteilen Heppenheims zu sichern.

Bislang hat die Rolle des MIV als wichtigstem Verkehrsmittel für den Lebensmitteleinkauf verkehrsgünstig gelegene Einkaufsstätten zwischen Arbeitsplatz und Wohnort begünstigt. Trotz der Dominanz des Pkw als bevorzugtem Verkehrsmittel ist im Bereich der Nahversorgung der fußläufigen Erreichbarkeit besondere Bedeutung beizumessen. Für die ältere Bevölkerung, neben Kindern und Jugendlichen, die insbesondere von der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes profitieren sollen, wird der Standort trotz Wandels zu höherer Altersmobilität als nicht unproblematisch gesehen. Die Pkw-Verfügbarkeit ist im dörflichen Raum zwar bekanntlich höher als in der Großstadt, insbesondere auch bei den höheren Altersklassen. Allerdings hat auch im Bereich der Mobilität der Wandel begonnen, der die o.g. Argumentation gegen diesen MIV-orientierten Standort ebenfalls stützt. Auch koppeln Verbraucher ihren Einkauf häufig mit anderen Tätigkeiten, in ländlichen Gemeinden noch mehr im städtischen Bereich. Insofern ist offen, inwieweit angesichts der Kopplung insbesondere mit dem Arbeitsweg oder für Besorgungen nicht weiterhin eher bisherige Einkaufsorte aufgesucht werden als der geplante Solitärstandort.

Dass mit dem Vorhaben keine Präzedenzwirkung für andere Standorte in der Region eintrete, 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, trifft nicht zu, es stellt – gerade im ländlichen Raum – eher die Regel denn die Ausnahme dar.

Unter Würdigung der Situation vor Ort ist die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugunsten der Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandels allerdings zweckmäßig, vor allem, weil die Stadt Heppenheim nachgewiesen hat, dass sinnvolle, innerörtliche Ansiedlungsalternativen nicht bestehen. So ist der Markt trotz seiner leicht abgesetzten Lage von der Ortsmitte (ca. 500 m Luftlinie) in fünf bis zehn Minuten fußläufig erreichbar. Auch befindet sich in direkter Nachbarschaft eine Bushaltestelle, die von zwei Linien angefahren wird. Das gesamte Vorhaben ist entsprechend der Verkleinerung der Verkaufsfläche anzupassen.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird sich die Stadt Heppenheim damit auseinandersetzen müssen, welche klimatischen Folgen mit der Versiegelung eines bislang unbebauten Grundstücks innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen einhergehen werden und wie diese gegebenenfalls gemindert werden können. Zwar stellt die Festlegung von Vorbehaltsgebieten nur einen Grundsatz dar, das heißt, die geschützten Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Regionalversammlung Südhessen hat jedoch durch Beschluss vom 13. Dezember 2019 deutlich gemacht, dass sie den Belangen der Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten besonderes Gewicht beimisst. Dem trägt Maßgabe II.2 Rechnung. Zudem wird der Stadt Heppenheim zur Minderung etwaiger klimatischer Auswirkungen auf das Klima vorgegeben, im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen, ob die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur extensiven Dachflächenbegrünung abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden kann.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Sabine Mahler

Tel.: 6374

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Kartenskizze

Anlage 1: Fläche, für welche die Abweichung zugelassen werden kann

