

TOP:

Viernheim, den 30.08.2019

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61-229-1
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-84-2019/XVIII
Anlagen:	1. Geltungsbereich 2. Planung
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	keine
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	09.09.2019	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	17.09.2019	
Stadtverordnetenversammlung	20.09.2019	

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 229-1 „Erweiterung Penny“
Hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Hiermit wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 229-1 „Erweiterung Penny“ (1. Änderung) aufzustellen und somit den rechtskräftigen Bebauungsplan 229 „Das Lohfeld“ im beschleunigten Verfahren (Maßnahme der Innenentwicklung) nach § 13a BauGB zu ändern

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet im Gewerbegebiet Nord Viernheim und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Das Lohfeld“.

Es wird begrenzt

- Im Nordosten von der L3111
- Im Süden von der Friedrich-Ebert-Straße
- Und im Westen von der Wiesenstraße

Es ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht seit den 90iger Jahren der genehmigte Einzelhandelsbetrieb der Fa. Penny. Die Betriebsgröße liegt momentan unterhalb der Großflächigkeit und wurde vor dem Erlass des Bebauungsplanes „Das Lohfeld“ als sonstiger Gewerbebetrieb genehmigt. Im Zuge der Überplanung wurde der Einzelhandel im Gebiet ausgeschlossen. Dieses Ziel wurde auch in der Begründung betont. Bei der Abwägung wurden die Belange des privaten Eigentums in der planerischen Abwägung dieser Zielsetzung untergeordnet.

Aktuell plant der Betrieb nun eine Erweiterung verbunden mit der Anpassung der Lager Räume, den Umbau des Eingangsbereiches und der Pfandannahme, der Installation einer Kundentoilette sowie einer Erweiterung der Verkaufsfläche mit dem Ziel einer Verbesserung der räumlichen Organisation im Verkaufsbereich und der betrieblichen Abläufe. Hierzu wurde ein Bauantrag gestellt (Anlage 2 Planung).

Der Standort wird in den Eckpunkten zum Einzelhandel der Stadt Viernheim und auch in der zu Grunde liegenden Untersuchung von Junker & Kruse unter dem Aspekt der räumlichen Gesamtabdeckung als Bestand anerkannt und mit einer Entwicklungsmöglichkeit verbunden. Der Magistrat hat dem Vorhaben daher zugestimmt. Der Landkreis Bergstraße hat aufgrund der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Genehmigungsmöglichkeit im Wege der Befreiung gesehen. Nach Einschätzung der Bauaufsicht ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Antragsteller ist mit einem entsprechenden schriftlichen Antrag und der Erklärung zur Kostenübernahme an die Verwaltung herangetreten.

Durch eine Änderung des Bebauungsplans soll eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zum erweiterten Bestandsschutz ergänzt werden. Diese muss zweifelsfrei erkennen lassen, auf welche konkret vorhandenen Anlagen sie sich bezieht. Allein eine Bezugnahme auf „bestehende Betriebe“ reicht nicht aus. Weiterhin muss eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO die konkreten Vorhaben bezeichnen und eindeutig bestimmen, welche zulässig sein sollen oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung ist somit eine Begrenzung festzusetzen, jedenfalls in einem Rahmen, der zugleich die städtebauliche Vertretbarkeit in dem Gebiet sichert. Nicht ausreichend ist eine bloße Bezugnahme auf Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung einer vorhandenen Anlage (OVG Münster, Urt. v. 7.5.2007, 7 D 64/06.NE, juris, Rn. 72 ff.; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 126. EL., Stand: 8/2017, § 1 BauNVO, Rn. 114

Im konkreten Fall können die Art und das Maß des Bauvorhabens angenommen werden, das Gegenstand des Bauantrags des Antragstellers ist. Nach Auffassung der Genehmigungsbehörde ist genau dieses Vorhaben unzulässig, so dass es als Erweiterung – vereinfacht gesagt – mit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig gemacht werden kann.

Gegenstand der Änderung ist somit eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229-1 „Erweiterung Penny“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.