

## **STADT VIERNHEIM**

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN NR. 231-11a „LEBENSMITTEL- DISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61 – ÄNDERUNG DES VOR- HABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS“**

## **BEGRÜNDUNG**

## **FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS**

**AUGUST 2017**

*Stadt Viernheim, Begründung zum Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 231-11a „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61 – Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans“*  
*Fassung zum Satzungsbeschluss 23.08.2017*

---

## **INHALT**

<b>1. Geltungsbereich der 1. Änderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit und Umfang der Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>3. Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>4. Umweltbelange</b>	<b>8</b>
<b>5. Durchführungsvertrag</b>	<b>8</b>

**Anlage:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“**

## 1. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11a „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61 – Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans“ deckt sich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“. Er umfasst in der Flur 7 das Flurstück Nr. 74/1 und weist eine Größe von ca. 7.470 m<sup>2</sup> auf.

## 2. Erforderlichkeit und Umfang der Änderung des Bebauungsplans

Die Stadt Viernheim hat am 10.06.2016 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ als Satzung beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan wurde die von Fa. ALDI als Betreiber beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Markts um eine Gangreihe nach Süden planungsrechtlich abgesichert. Zwischenzeitlich liegt dem Vorhabenträger auch eine bestandskräftige Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden Filiale auf 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch einen Anbau an das vorhandene Gebäude auf dessen Südseite vor.

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich gezeigt, dass anstelle einer Erweiterung des bestehenden Markts ein Neubau die wesentlich zukunftsorientierte Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf energetische Belange (Haustechnik) grundlegend optimiert werden kann.

Daher strebt die Fa. ALDI als Vorhabenträgerin nun anstelle einer Erweiterung einen Neubau an. Durch den geplanten Neubau kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Bisherige Erweiterungsplanning	Neubau	Veränderung bisherige Erweiterungsplanning / Neubau
Verkaufsfläche	996 m <sup>2</sup>	1.260 m <sup>2</sup>	1.260 m <sup>2</sup>	unverändert
Nutzfläche	1.556 m <sup>2</sup>	1.911 m <sup>2</sup>	1.878 m <sup>2</sup>	- 33 m <sup>2</sup>
Max. Gebäudehöhe	8,66 m	8,66 m	6,67 m	- 1,99 m
Stellplatzzahl	117 St.	103 St.	101 St.	- 2

Gegenüber der bisherigen Planung bleibt die Verkaufsfläche unverändert. Mit dem Neubau kann jedoch nicht nur die Dachfläche des Anbauteils, sondern nun annähernd die gesamte Dachfläche (1.615 m<sup>2</sup> von 1.878 m<sup>2</sup>) begrünt und mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Weiterhin sind im Inneren des Ladens

Stadt Viernheim, Begründung zum Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 231-11a „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61 – Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans“  
Fassung zum Satzungsbeschluss 23.08.2017

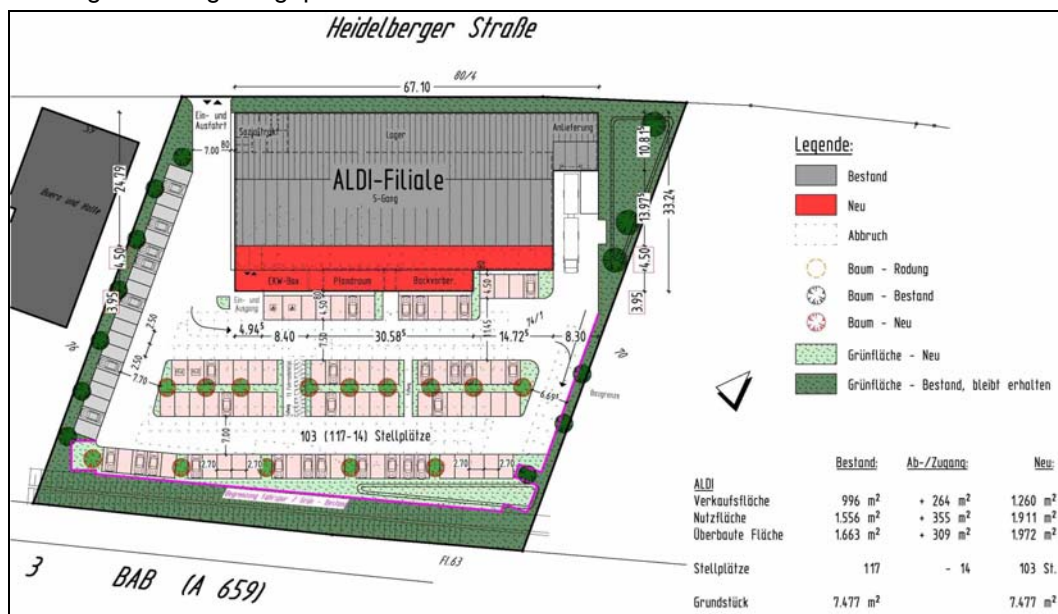
eine verbesserte Anordnung der Regalierung mit nochmals breiteren Gängen sowie die Integration einer Besuchertoilette vorgesehen.

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten.

Änderungen an den Freianlagen ergeben sich durch den beabsichtigten Neubau anstelle der ursprünglich geplanten Erweiterung nur punktuell unmittelbar angrenzend an das Gebäude.

### Gegenüberstellung der Planung

bisherige Planung - Lageplan

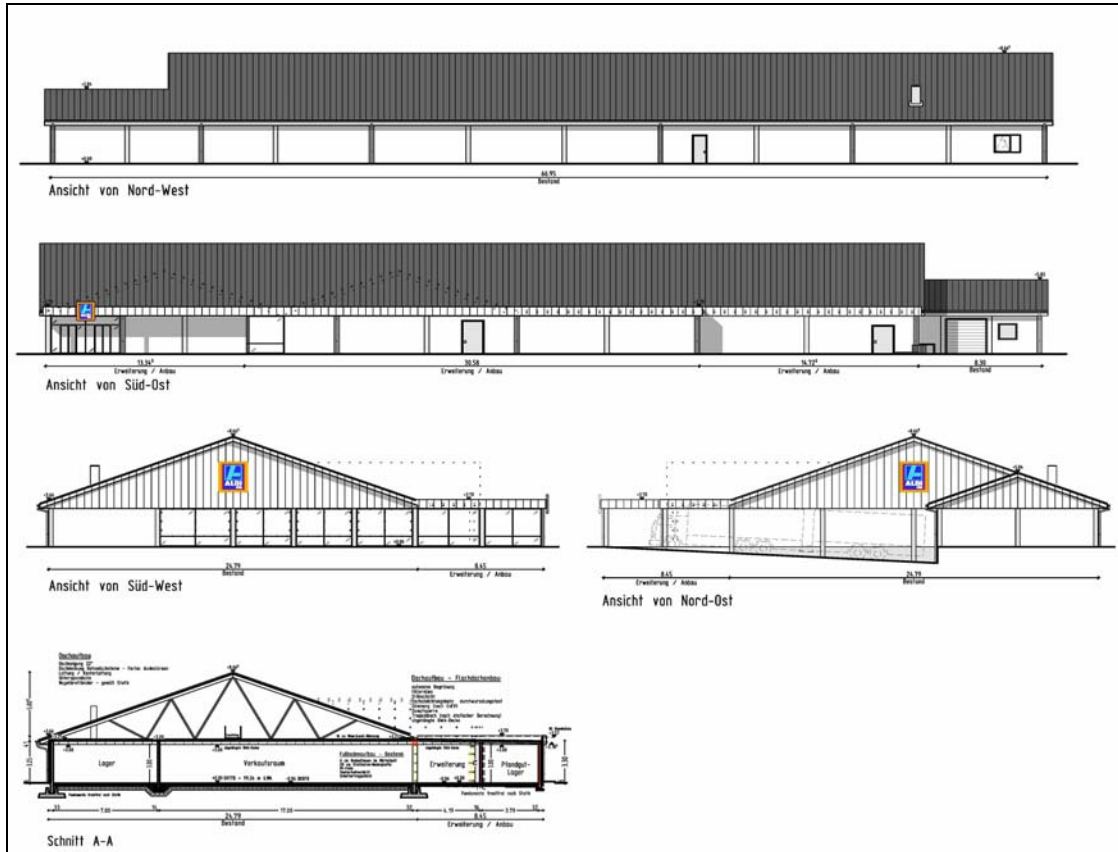


Neue Planung - Lageplan



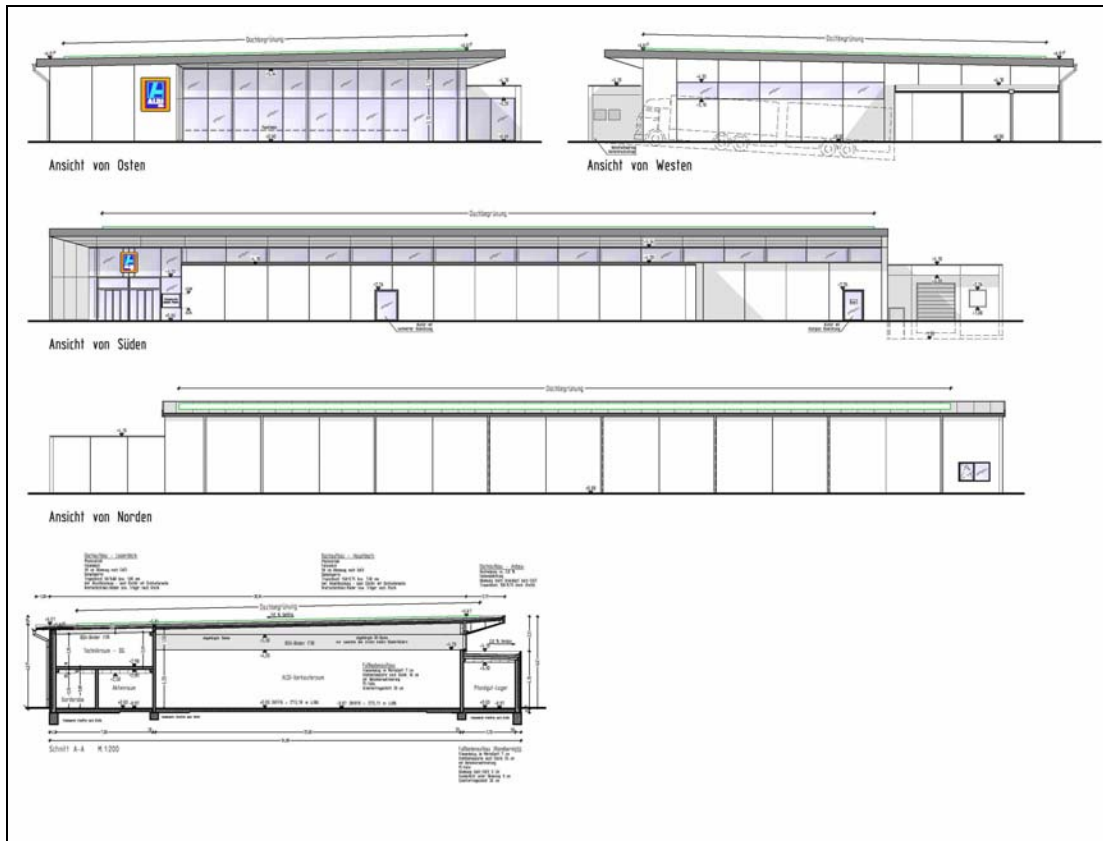
Stadt Viernheim, Begründung zum Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 231-11a „Lebensmit-  
 teldiscountmarkt Heidelberger Straße 61 – Änderung des Vorhaben- und Erschließungs-  
 plans“  
 Fassung zum Satzungsbeschluss 23.08.2017

Bisherige Planung – Ansichten und Schnitt



Stadt Viernheim, Begründung zum Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 231-11a „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61 – Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans“  
Fassung zum Satzungsbeschluss 23.08.2017

Neue Planung – Ansichten und Schnitt



Der geplante Neubau entspricht allen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“. Er widerspricht jedoch in Hinblick auf den Baukörper dem zum Bebauungsplan gehörenden und ebenfalls verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Aus Sicht der Stadt Viernheim bietet die Planungsabsicht, statt einer Erweiterung des bestehenden Gebäudes einen Neubau zu realisieren, die Chance, die klima- und energiepolitischen Ziele der Stadt zu unterstützen, da beim geplanten Neubau eine Dachflächenbegrünung sowie eine Photovoltaikanlage für die gesamte Dachfläche vorgesehen ist. Zudem ergibt sich eine Minderung des Gefährdungspotenzials im Brandfall, da entgegen der bisherigen Konstruktion mit Nagelplattenbindern künftig eine Holzleimbinderkonstruktion zur Anwendung kommen wird.

Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Zur Umsetzung der veränderten Planungskonzeption – Neubau statt Erweiterung des bestehenden Gebäudes – wird keine Änderung der planungsrechtlichen sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger

Straße 61“ erforderlich. Es wird nur ein Austausch des zum Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich.

Die bisherigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert fort. Bezüglich der Begründung der einzelnen Festsetzungen wird auf die diesbezüglichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der Satzungsfassung vom 10.06.2016 verwiesen.

Da keine Veränderungen der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie der zulässigen Nutzungen vorgenommen werden, passt sich die Änderung des Bebauungsplans zudem wie sein Ursprungsplan an die Ziele der Raumordnung an.

Weiterhin ist nicht mit veränderten Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel zu rechnen. Es wird daher auf die diesbezüglichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der Satzungsfassung vom 10.06.2016 sowie die hierzu erstellte Auswirkungsanalyse (GMA, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Viernheim, November 2015) verwiesen.

### **3. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans dient ausschließlich dem Austausch des zum Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans. An den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ werden keine Änderungen vorgenommen. Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans berührt die Grundzüge der Planung nicht. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Durch einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren geändert wird, darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 231-11 ergab, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Da die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11 nicht geändert werden, hat das Ergebnis der Vorprüfung weiterhin Bestand.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **4. Umweltbelange**

Durch die Änderung der Planung sind weder zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft noch verstärkte Schall- oder Luftschadstoffemissionen zu erwarten. Es wird daher auf die diesbezüglichen Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der Satzungsfassung vom 10.06.2016 verwiesen.

In Bezug auf den Artenschutz ergeben sich durch die Änderung der Planung ebenfalls keine grundlegend anderen oder zusätzlichen Konflikte. Es wird auf die entsprechenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der Satzungsfassung vom 10.06.2016 verwiesen. Durch den größeren Umfang der geplanten Baumaßnahme (vollständiger Abriss und Neubau des Gebäudes statt Erweiterung des Bestandsgebäudes) erhöht sich jedoch die quantitative Wahrscheinlichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Der Vorhabenträger wird daher im Rahmen der Anpassung des Durchführungsvertrags verpflichtet, das Plangebiet vor Baubeginn auf das Vorkommen geschützter Arten kontrollieren zu lassen. Sollten dabei geschützte Arten vorgefunden werden, so sind die notwendigen Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und durch eine „ökologische Baubegleitung“ sicher zu stellen. Weiterhin wird der Vorhabenträger verpflichtet, die notwendigen Rodungen ausschließlich im Winterhalbjahr vorzunehmen.

Darüber hinaus behält der Hinweis des Ursprungsbebauungsplans zum Artenschutz weiterhin seine Gültigkeit.

#### **5. Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ wurde zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der geschlossene Durchführungsvertrag wird durch einen Zusatz, durch den die bisherigen Anlagen zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes durch die aktuelle Planung eines Neubaus mit begrüntem Dach ausgetauscht werden, ergänzt. Weitergehende inhaltliche Änderungen an den Bestimmungen des Durchführungsvertrags ergeben sich nicht.

Viernheim, den