

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 „LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61“

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG

DEZEMBER 2015

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele	5
3. Verfahren	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
4.1 Landesentwicklungsplan	7
4.2 Regionalplan Südhessen 2010	8
4.3 Flächennutzungsplan	10
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	10
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	11
6. Planung	12
6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers	12
6.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI	12
6.1.2 Umfang der Erweiterung	12
6.1.3 Sortimentsstruktur	14
6.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	15
6.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan	15
6.2.2 Art der baulichen Nutzung	15
6.2.3 Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	18
6.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen	18
6.2.6 Grünordnerische Festsetzungen	18
6.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.4 Verkehrserschließung	20
6.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	20
6.6 Artenschutz	21
6.7 Immissionsschutz	23
6.8 Ver- und Entsorgung	24

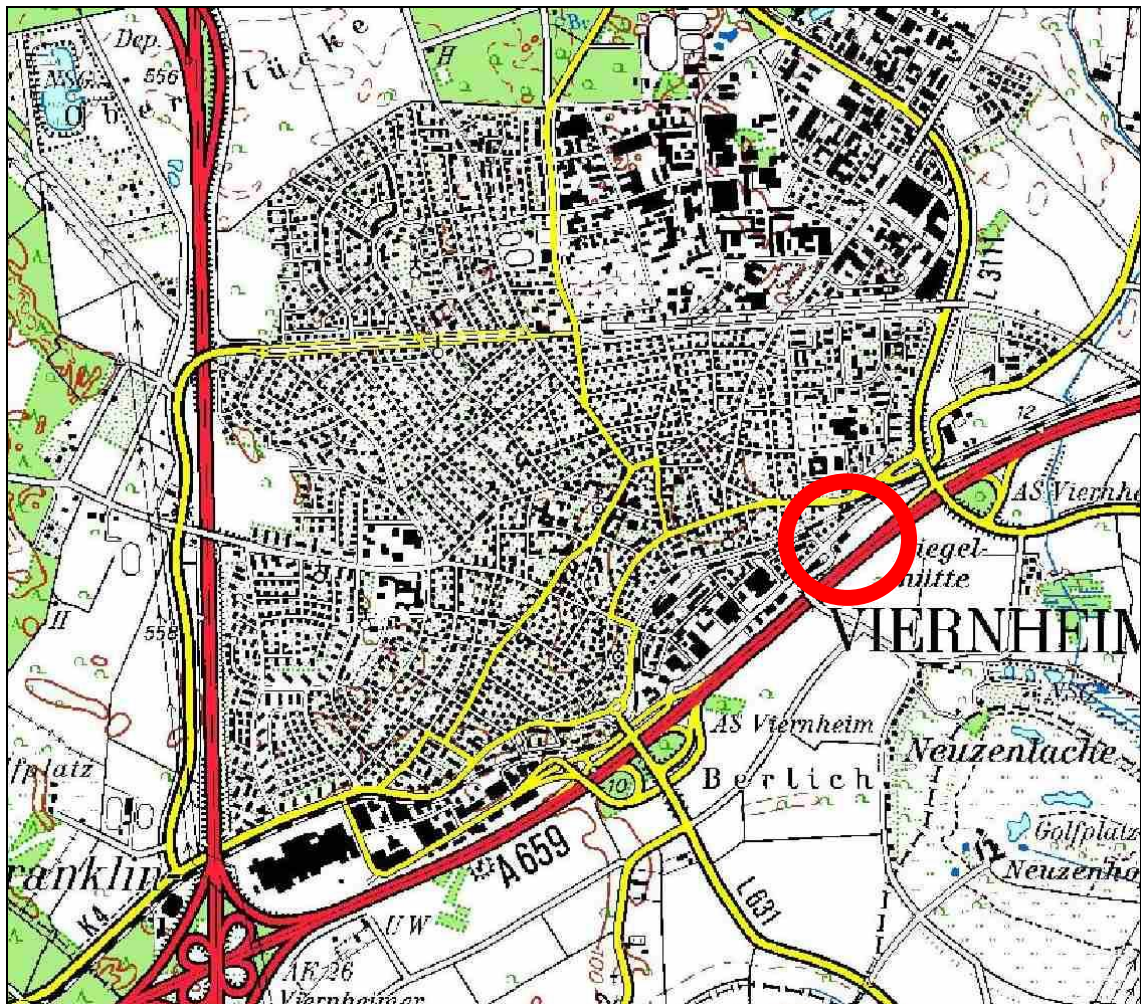
6.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
7.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	26
7.1	Räumlicher Einzugsbereich	26
7.2	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
7.3	Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	26
7.4	Umsatzherkunft	27
7.5	Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung in Viernheim	28
	7.5.1 Auswirkungen im Lebensmitteleinzelhandel	28
	7.5.2 Auswirkungen im Nicht-Lebensmittelbereich	29
7.6	Auswirkungen auf Nachbarkommunen	30
7.7	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	30
8.	Durchführungsvertrag	33
9.	Bodenordnung	33

Anlage:

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

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet zwischen der Trasse der OEG und der Autobahn A 659 südlich der Heidelberger Straße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 80/4 (Heidelberger Straße)
- im Osten

- durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 70
- im Süden
- durch die nördliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 3 (Autobahn A 659)
- im Westen
- durch die östliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 76.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 7 das Flurstück Nr. 74/1 und weist eine Größe von ca. 7.470 m² auf.

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

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 74/1, Heidelberger Straße 61, 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. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung des Marktes an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 996 m² auf ca. 1.260 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

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 widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Rod“ insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, da ein Markt in dieser Größenordnung aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig nicht in einem – wie bislang festgesetzten - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig ist. Allerdings ist bereits der jetzige Markt großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgt in Form der Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aus Sicht der Stadt Viernheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von Viernheim ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

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

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Viernheim.

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 m² bis weniger als 5.000 m², 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 m² wird deutlich unterschritten.

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 Versorgung 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) 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 bestehende 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 Standorte 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.“

Beeinträchtungsverbot:

„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 Landesentwicklungsplans in Kapitel 7.7 dargelegt.

4.2 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist der Bereich des Planungsgebiets als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe 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. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an einen im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen "Ergänzungsstandort" an, liegt selbst aber außerhalb.

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.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

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.

Weiterhin ist im Regionalplan Südhessen geregelt, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den – u.a. auch für Viernheim gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln sind. In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Beide Zielsetzungen beziehen sich auf die Ansiedlung von Betrieben. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine bestandorientierte Erweiterung eines vorhandenen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans wird in Kapitel 7.7 dargelegt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflächigkeit des Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führt, kann im Bebauungsplan nicht mehr an der Festsetzung eines Gewerbegebietes festgehalten werden. 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.

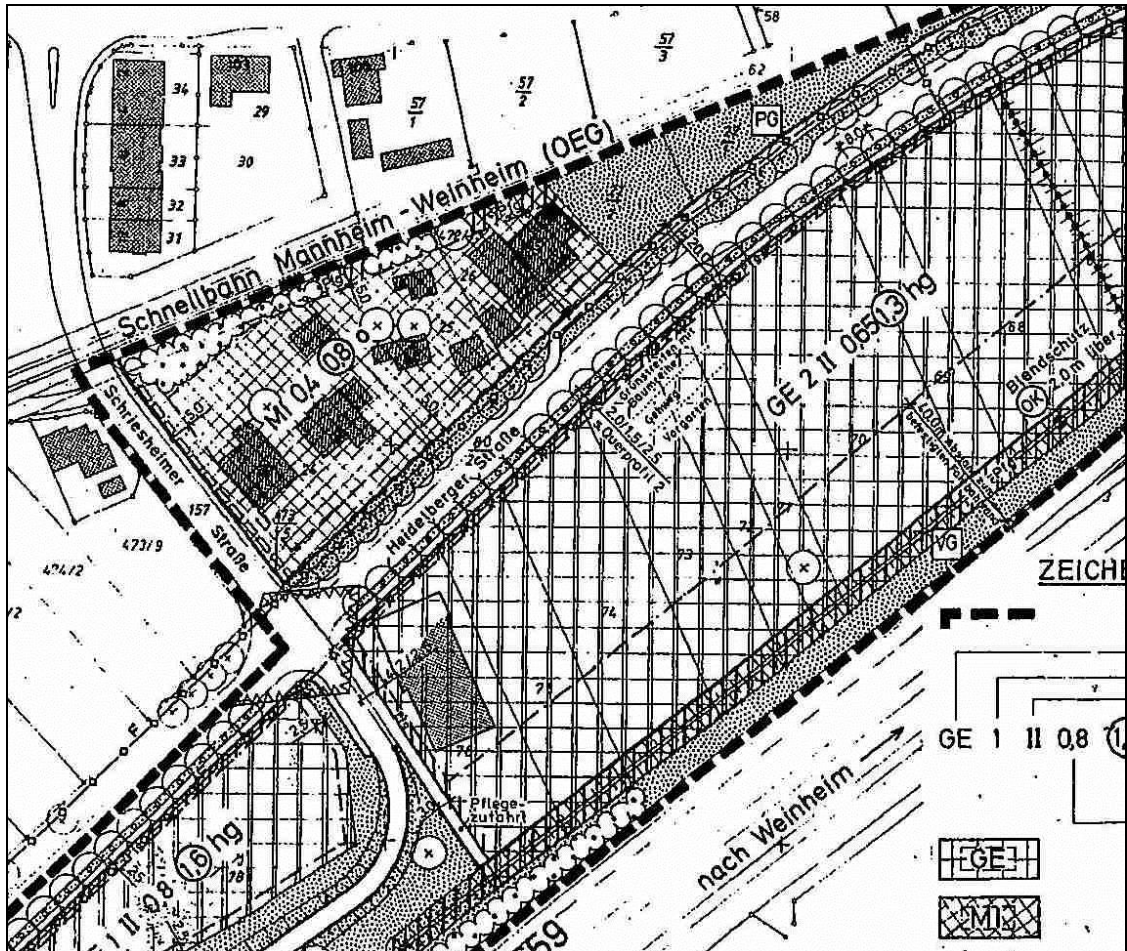
4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 231/2 „Auf dem Rod“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2003.

Dieser trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
Einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind nicht getroffen. Lagerhäuser, Lagerplätze und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,65, GFZ 1,3, max. II Vollgeschosse
- Es gilt die „abweichende Bauweise“ entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit der Möglichkeit, einseitig an die Grenze anzubauen.
- Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst weitgehend das gesamte Flurstück, soweit es mehr als 40 m vom Fahrbahnrand der A 659 entfernt ist.
- Zur Autobahn ist ein Blendschutz mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände anzulegen.
- Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 20 % als Grünflächen anzulegen.

- Je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231/2 „Auf dem Rod“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2003

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die bestehende Nutzung des Planungsgebiets durch einen Nahversorgungsmarkt. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

6. Planung

6.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers

6.1.1 Zielsetzungen der Fa. ALDI

Der von der Fa. ALDI betriebene Einkaufsmarkt auf dem Flurstück 74/1, Heidelberger Straße 61, 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 Viernheim.

6.1.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes an der Heidelberger Straße beträgt 996 m² und soll auf bis zu 1.260 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Der Flächenzuwachs geht in breiteren Gängen, einer veränderten Regalgestaltung und einer anderen Sortimentspräsentation (Ware auf Palette) auf.

Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Anbau um ca. 4,50 m in südlicher Richtung in den Bereich einer bislang für Stellplätze genutzten Fläche erfolgen. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	996 m ²	1.260 m ²	+ 264 m ²
Geschossfläche	1.663 m ²	1.972 m ²	+ 309 m ²

Stellplatzzahl	117 St.	105 St.	- 12
----------------	---------	---------	------

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten.

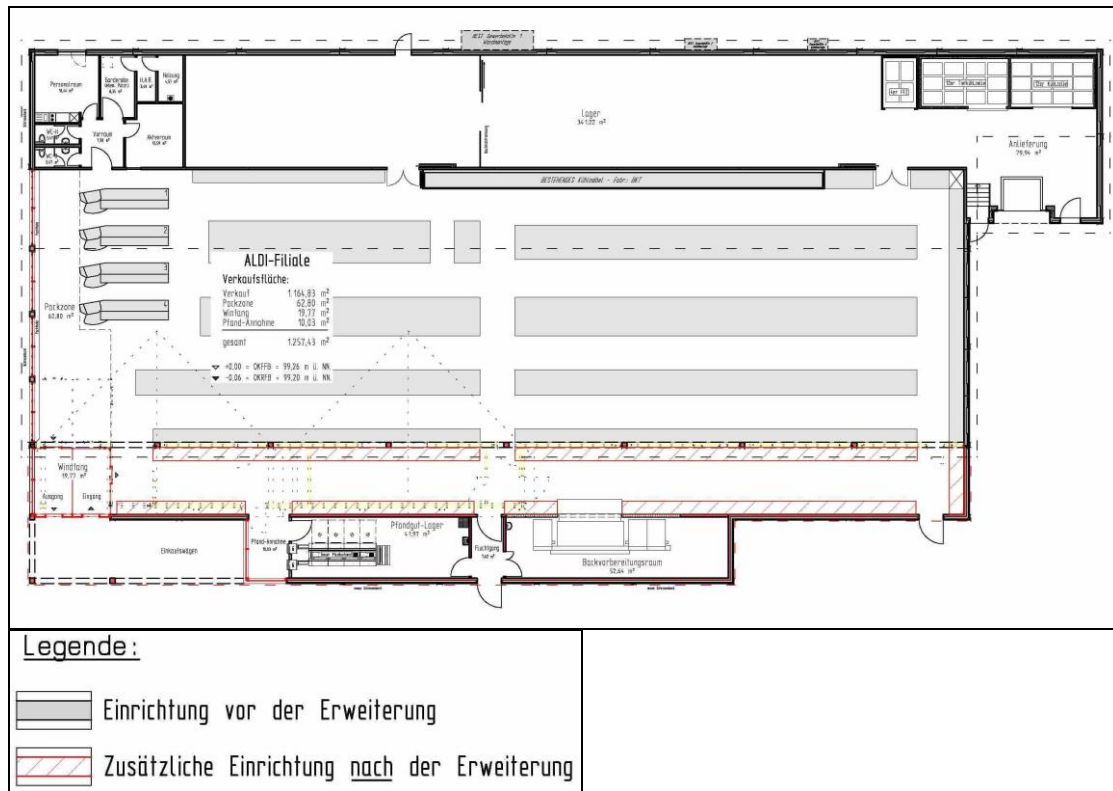


Lageplan der geplanten Erweiterung

Der Umfang der geplanten Erweiterung geht über das bei ALDI bislang übliche Maß hinaus. Er ergibt sich jedoch aus der Struktur des bestehenden Marktes. Dieser weist einen Verkaufsraum mit insgesamt 4 Gangreihen auf, die sich über die gesamte Gebäudelänge in West-Ost-Richtung erstrecken.

Aufgrund des Zuschnittes des Grundstücks scheidet eine Erweiterung des Gebäudes Richtung Westen aufgrund der dort vorhandenen Zufahrt aus. Eine Erweiterung in Richtung Osten scheidet aufgrund der betrieblichen Zwänge im Bereich der Zufahrt und der darüber hinaus Richtung Osten fehlenden Flächenverfügbarkeit aus. Daher kann der Markt nur in südliche Richtung erweitert werden. Dies bedingt jedoch, dass eine komplette weitere Gangreihe zu addieren ist. Eine Reduzierung der Erweiterung wäre daher nur möglich, wenn die Gebäudeerweiterung auf der Südseite nicht über die gesamte Gebäudelänge erfolgen würde. Dies würde jedoch für den Vorhabenträger einen erheblichen baulichen und betrieblichen Mehraufwand bedeuten. Auch eine Verkürzung des Verkaufsraums ist zwar theoretisch denkbar, würde jedoch einen nicht nutzbaren

Zwischenraum zur Anlieferungsrampe entstehen lassen.



Grundriss der geplanten Markterweiterung mit Darstellung der Ergänzung einer weiteren Gangreihe. Die vorgesehene Verbreiterung der Gänge ist in diesem Plan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt.

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.

6.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

6.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan

Durch die Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 Viernheim zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung der konkret geplanten Nutzung anstelle eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

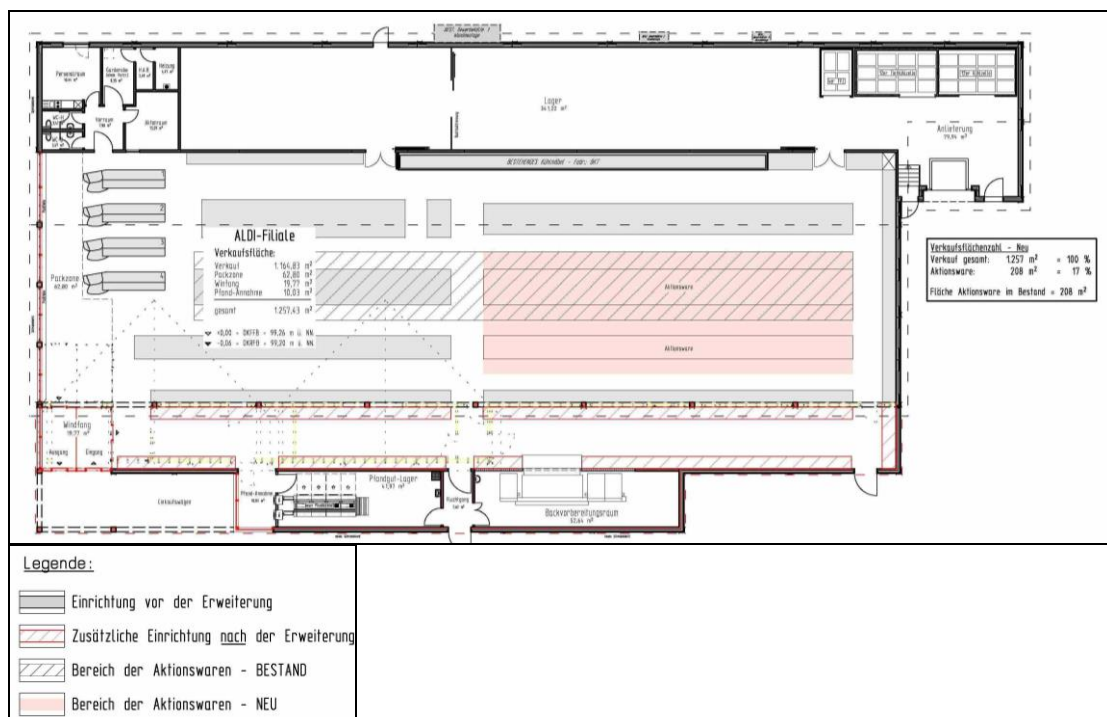
Zugelassen wird somit ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen)“. Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel sind zudem sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel. Deren Verkaufsfläche wird jedoch begrenzt (siehe unten).

Unter Nahversorgung wird eine Versorgungsfunktion verstanden, die sich am raumordnerisch zugewiesenen zentralörtlichen Verflechtungsbereich der unteren Stufe (Grundzentrum) orientiert. Dieses erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet von Viernheim.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.260 m² begrenzt. Die Festsetzung dieser maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgt einerseits auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und

städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 7 verwiesen. Andererseits wird mit der Festsetzung dieser Grenze den baulichen Gegebenheiten des bestehenden Marktes Rechnung getragen, für den – wie in Kapitel 6.1.2 dargelegt – nur eine Erweiterung um eine Gangreihe nach Süden in Betracht kommt. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche würde für den Vorhabenträger einen erheblichen baulichen und betrieblichen Mehraufwand bedeuten, ohne dass eine zwingende städtebauliche Anforderlichkeit für eine Beschränkung der Verkaufsfläche gegeben wäre. Maßgebend für die Einschätzung einer fehlenden städtebaulichen Anforderlichkeit einer Begrenzung ist insbesondere der Umstand, dass in allen ALDI-Filialen unabhängig von der Größe des Verkaufsraums das gleiche Sortiment angeboten wird.

Um nachteilige Auswirkungen auf den kleinteilig strukturierten Facheinzelhandel in der Innenstadt von Viernheim zu begrenzen, erfolgt jedoch ergänzend zur Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche eine Begrenzung der Verkaufsfläche der über die unmittelbare Nahversorgung hinausgehenden sonstigen Sortimente. Die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die im Regionalplan Südhessen als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen) eingestuften Warengruppen hinausgehen, wird daher – geringfügig aufgerundet - auf den bisherigen Bestand (208 m² VK) fixiert.



Sortimentsbezogene Flächenaufteilung im bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger

Straße 61

Aufgrund der besonderen Zentrenrelevanz der im Regionalplan Südhessen ebenfalls als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ eingestuft Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" werden diese zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen im Innenstadtbereich - über die Vorgaben des Regionalplans Südhessen hinaus – ebenfalls den sonstigen Sortimenten zugerechnet.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche) ist nicht erforderlich, da eine missbräuchliche Ausnutzung des Baurechts durch mehrere Märkte auf dem Grundstück, die jeweils für sich die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen in Anspruch nehmen könnten, durch eine entsprechende Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche verhindert wird.

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Gemäß § 12 BauGB wird geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Eine Übernahme der bislang geregelten Nutzungsausschlüsse (Lagerhalle, Lagerplätze, Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,65 um 0,15 erhöht.

Allerdings war bereits nach bisherigem Baurecht eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergab sich somit eine maximal zulässige Versiegelung von 0,8.

Somit ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung des Grundstücks. Zur Klarstellung wird allerdings geregelt, dass die festgesetzte GRZ auch die Flächen für 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, umfasst.

Um die Errichtung übergroßer Gebäude zu verhindern, wird anstelle einer Geschoßflächenzahl von 1,3 eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m² entsprechend der konkret geplanten Gebäudegröße – zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume angemessen aufgerundet – festgesetzt. Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

6.2.4 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 nördlichen Teil des Grundstücks begrenzt.

Die Festsetzung zur Bauweise entfällt, da hierfür angesichts der engen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Erforderlichkeit mehr besteht.

6.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen

Die Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten wird entsprechend des bisherigen Bestandes abgegrenzt. Aus der Kombination der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze ergibt sich, dass der nordöstliche sowie der südliche Teil des Grundstücks nicht überbaut werden können und dementsprechend als Grünfläche verbleiben müssen. Gleiches gilt auch für einen Randgrünstreifen Richtung Westen.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Garagen werden – wie bislang – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden weitgehend übernommen, jedoch teilweise redaktionell neu gefasst und in die planungsrechtlichen Festsetzungen verschoben. Entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim wird künftig je 5 statt je 6 Stellplätze ein Baum gefordert.

Um eine zeitnah wirksame und dauerhafte Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen zu gewährleisten, wird für die Baumpflanzungen eine Mindestqualität von

3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt. Weiterhin wird klarstellend geregelt, dass nur für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeignete Baumarten zur Anpflanzung kommen dürfen.

Die im westlichen Randbereich liegenden Stellplätze sind einschließlich der unmittelbar angrenzenden Baumpflanzungen bereits vorhanden und bleiben erhalten. Da keine baulichen Maßnahmen in diesem Bereich vorgesehen sind, kommt die Stellplatzsatzung hier nicht zur Anwendung.

Die Pflanzenliste ist nur noch als Hinweis übernommen, da eine städtebauliche Anforderlichkeit für die zwingende Verwendung der genannten Pflanzenarten nicht erkennbar ist. In der Hinweisliste zu den geeigneten Baumarten wird jedoch künftig zwischen den für die Stellplatzanlage und für die Randeingrünung geeigneten Baumarten differenziert. Ebenso wurde sie um weitere für Stellplatzflächen geeignete Baumarten ergänzt.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen dürfen. Damit sollen nachteilige Auswirkungen auf Insekten vermieden werden.

6.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über die dargestellten grünordnerischen Einzelfestsetzungen hinaus erfolgt eine übergeordnete Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (BFZ), mit der ein ökologischer Mindeststandard für das Planungsgebiet vorgegeben wird.

Die Bodenfunktionszahl (BFZ) gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,3 bedeutet, dass entweder 30 % der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 30 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen. Dies kann durch die eine Dachflächenbegrünung, durch eine Verwendung von wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel sowie durch eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden.

Die Bodenfunktionszahl kann nur erreicht werden, wenn entweder die maximal

zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft wird oder ergänzende Maßnahmen im Bereich der versiegelten Flächen durchgeführt werden, mit denen eine weitgehende Kompensation der durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt wird.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan traf verschiedene Festsetzungen zu Einfriedungen, zur Zufahrtsbreite, zu Bepflanzungen sowie zur Versickerung.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden übernommen. Gestrichen wird jedoch die Begrenzung der maximalen Zufahrtsbreite auf 5 m, da diese Breite für einen Einkaufsmarkt mit dem dortigen Verkehrsaufkommen unzureichend ist. Die maximal mögliche Einfahrtsbreite ergibt sich künftig aus der Abgrenzung der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten mit ca. 10 m.

Die Begrünungsvorgaben werden als planungsrechtliche Festsetzungen redaktionell neu gefasst. Neu aufgenommen wird eine Festsetzung zum Abstand zwischen Zaununterkante und Boden sowie zum Verbot von Mauersockeln. Damit wird die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Gesonderte Regelungen zur Versickerung sind nicht erforderlich, da die ohnehin gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen zur Durchsetzung einer Versickerung des Niederschlagswassers ausreichen. Im Übrigen wird eine diesbezügliche Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

6.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen örtlichen Gegebenheiten unverändert. Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

Die Zahl der Stellplätze wird gegenüber dem bisherigen Zustand um 12 bzw. ca. 10 % verringert. Die Stellplatzverpflichtung, die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung ergibt, wird jedoch 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 beigefügt ist, verwiesen.

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

	Rechtskräftiger Bebauungsplan	Künftiger Bebauungsplan	Bestand	Planung
	Fläche		Fläche	Fläche
Gebäudefläche	4.860 m ²	2.200 m ²	1.660 m ²	1.970 m ²
Zufahrten, Stellplätze	1.120 m ²	3.780 m ²	4.190 m ²	3.740 m ²
Unversiegelte Flächen	1.490 m ²	1.490 m ²	1.620 m ²	1.760 m ²
Summe	7.470 m ²	7.470 m ²	7.470 m ²	7.470 m ²

Wie in Kapitel 6.2.2 dargestellt, ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Baurecht keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung.

Gegenüber dem bisherigen tatsächlichen Bestand kommt es durch die vorgesehene Umstrukturierung der Stellplatzanlage zu einer geringfügig verringerten Versiegelung von 140 m². Allerdings werden 15 zwischen den Stellplätzen vorhandene Bäume durch 14 Neupflanzungen ersetzt. Weitere Neupflanzungen ergeben sich auf den zusätzlichen 140 m² Grünfläche.

Somit sind durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

6.6 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzflächen und Bäume nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte

Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Nach Prüfung des vorhandenen Gebäudes ergaben sich keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse. Vom vorhandenen Baumbestand ist die Rodung von ca. 15 Bäumen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um Spitzahorn und Platanen mit einem Alter von ca. 20 Jahren, wobei nur ein Teil der Bäume als ausreichend vital eingestuft werden kann. Für diese Bäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese von typischen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden.

Bäume mit Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Insofern sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn die Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

6.7 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 Bebauungsplan 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, kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden. Soweit erforderlich, kann 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.

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

Angaben über Eintragungen in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bezüglich von Hinweisen auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden werden nach Mitteilung durch die zuständige Behörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ergänzt.

6.8 Ver- und Entsorgung

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

Das Niederschlagswasser soll – wie bislang – vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

6.9 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 weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbe- sowie gemischt genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das bestehende Gebäude ist bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Viernheim vorhandene 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 eines Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort Heidelberger Straße in Viernheim. Das Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im Dezember 2014 erstellt und im November 2015 aktualisiert.

7.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des Aldi-Marktes an der Heidelberger Straße beschränkt sich laut der GMA-Auswirkungsanalyse auf die Stadt Viernheim mit insgesamt ca. 32.720 Einwohnern.

Eine größere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist laut GMA nicht zu erwarten, da fast alle Städte, die an Viernheim angrenzen, über eigene Aldi-Märkte (so Mannheim, Weinheim, Lampertheim) verfügen. Aus diesen Städten ist daher nicht von regelmäßigen Bindungen zum Vorhabenstandort in Viernheim auszugehen. In der Gemeinde Heddesheim, die ca. 6 km südlich von Viernheim liegt, ist ebenfalls keine eindeutige Bindung zum Planstandort in Viernheim zu erwarten, da die Bewohner Heddesheims deutlich stärker nach Mannheim, Weinheim oder auch Ladenburg orientiert sein dürften; zumal auch die Bahn-, Straßenbahn-, Bus- und Straßenverbindungen Heddesheims v. a. auf Mannheim, Ladenburg und Weinheim ausgerichtet sind.

Gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus den umliegenden Kommunen (z.B. durch Arbeitspendler) werden in Form von Streuumsätzen bei der Umsatzermittlung berücksichtigt.

7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich in Viernheim ca. 62,8 Mio. €.

Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit 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:

Umsatzleistung des Aldi-Marktes an der Heidelberger Straße			
Einzugsgebiet	Gesamtkaufkraft in Mio. €	Marktanteil des ALDI-Marktes in %	Umsatz in Mio. €
Viernheim	ca. 62,8	12 – 13 %	7,9
Streuumsätze			0,5
Nicht-Lebensmittel-Umsatz			2,1
Gesamt			10,6
Quelle: nach GMA, Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Viernheim, November 2015, S. 32			

Bei einer Verkaufsflächenausweitung von 996 m² auf 1.260 m² ergibt sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittelsektor theoretisch ein zusätzlicher Umsatz von rund 1,7 bis 1,8 Mio. €, der Gesamtumsatz steigt um ca. 2,2 Mio. €.

7.4 Umsatzherkunft

Die Betrachtung der Umsatzherkunft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel seitens der GMA macht deutlich, dass ein Großteil der Umverteilungswirkung in Viernheim wirksam wird:

- Heutige Kaufkraftbindung des Bestandsobjekts ca. 6,7 – 6,8 Mio. €
- Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber im Einzugsgebiet (ca. 2 – 3 % von ca. 64,3 Mio. €) ca. 1,6 – 1,7 Mio. €
 davon gegen Anbieter im zentralörtlichen Versorgungsbereich (ca. 2 % von ca. 7,0 Mio. €): 0,1 – 0,2 Mio. €
- Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets (< 1 %) ca. 0,1 Mio. €
- Insgesamt ca. 8,5 Mio. €

Somit ist bereits heute ein Großteil der Umsatzleistung am Standort gebunden. Nur der Umsatzzuwachs, der heute noch nicht schon von Aldi erwirtschaftet wird, wird wettbewerbswirksam und muss zu Lasten anderer Betriebe und Standorte erzielt werden.

7.5 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung in Viernheim

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens sind die räumlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung maßgebend.

7.5.1 Auswirkungen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Umsatzumverteilungen von ca. 1,7 – 1,8 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich, die aus der Erweiterung des Aldi-Marktes mit Nahrungs- und Genussmitteln entstehen werden, entspricht bei einem derzeitigen Umsatz der Viernheimer Einzelhändler (ohne Aldi) mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 64,3 Mio. € einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 2 – 3 %. Bereits an dieser Stelle wird erkennbar, dass wesentliche Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf Anbieter im zentralen Versorgungsbereich in Viernheim

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind nur kleinflächige Lebensmittelmärkte und Fachgeschäfte vorhanden, jedoch keine Hauptwettbewerber. Daher werden hier allenfalls geringe Auswirkungen eintreten (Umsatzumverteilungsquote durchschnittlich ca. 2 %, im Höchstfall 3 %). Betriebsschließungen sind daher laut GMA unwahrscheinlich. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen in der zentralen Lage absehbar.

Auswirkungen auf sonstige Versorgungsstandorte in Viernheim

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die sonstigen Versorgungsstandorte in Viernheim fasst die GMA wie folgt zusammen:

„Im übrigen Stadtgebiet werden v. a. Aldi (Rhein-Neckar-Zentrum), Lidl und Penny (Walter-Oehmichen-Straße) rechnerisch Umsatzeinbußen zu erwarten haben, in geringem Maße auch Edeka, REWE, Alnatura, Netto und die übrigen Lebensmittelmärkte (Knupfer, Penny, Mix Markt):

- Die markantesten Auswirkungen wird das Vorhaben bei den Hauptwettbewerbern, Aldi (Rhein-Neckar-Zentrum), Lidl und Penny (Walter-Oehmichen-Straße), auslösen. Bei diesen sind in Folge des Erweiterungsvorhabens Umsatzverluste von durchschnittlich ca. 4 – 5 % möglich. In Anbetracht der Leistungsstärke dieser Anbieter sind hier keine Auswirkungen auf den Bestand dieser Märkte abzuleiten.
- Für die übrigen Lebensmittelmärkte an Gewerbegebietsstandorten – Edeka und Alnatura an der Heidelberger Straße, Penny an der Wiesenstraße – sind wegen der eher mäßigen Konzeptüberschneidungen mit Aldi geringere Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die durchschnittliche Umverteilungsquote dürfte hier ca. 3 % betragen. Dies ist noch als wettbewerbsübliche Größenordnung zu betrachten. Bestandsgefährdungen sind nicht erkennbar.
- Bei Lebensmittelmärkten in integrierten Lagen – REWE an der Walter-Oehmichen-Straße, Knupfer an der Theodor-Heuss-Allee und der Beethovenstraße, Netto Marken-Discount und Mix Markt an der Mannheimer Straße – wird das Vorhaben Umsatzumverteilungen von durchschnittlich ca. 2 – 3 % bewirken. Dies ist als wettbewerbsübliche Größenordnung einzustufen. Gefährdungen dieser Leitbetriebe für die Nahversorgung sind daher nicht zu erwarten.
- Bei den übrigen Anbietern im Stadtgebiet (z. B. Getränkehändler, Backshops, Metzgereien, Fachgeschäfte) löst das Vorhaben allenfalls geringfügige Umsatzrückgänge aus (Umverteilungsquote ca. 1 – 2 %). Wesentliche Auswirkungen hieraus auf die bestehenden Betriebe werden nicht eintreten.“ (GMA, November 2015, S. 34f)

Schädliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

7.5.2 Auswirkungen im Nicht-Lebensmittelbereich

Die GMA hat die Auswirkungen im Nicht-Lebensmittelbereich unter der Maßgabe untersucht, dass die Verkaufsfläche der nicht nahversorgungs-, aber zentrenrelevanten Sortimente proportional zur Gesamtverkaufsfläche steigen würde. Wie in Kapitel 6.2.2 dargelegt, erfolgt jedoch eine Fixierung der Verkaufsflächen für diesen Sortimentsbereich auf den bisherigen Bestand. Insofern spiegeln die Aussagen der GMA eine wesentlich ungünstigere Annahme wider als tatsächlich festgelegt ist.

Bei der Annahme einer proportionalen Verkaufsflächenausweitung kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass im Nonfoodbereich ist aus der Erweiterung ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € abzuleiten. Aufgrund der gegebenen Angebotsstrukturen werden hiervon in der Hauptsache andere

Lebensmittelmärkte betroffen sein (in erster Linie andere Discounter), da diese ähnliche Nichtlebensmittel-Artikel vertreiben. Fachanbieter von Drogeriewaren, Heimtierbedarf oder übrigen Nonfoodartikeln (Bekleidung, Elektrowaren, Haushaltswaren etc.) werden laut GMA nur in geringem Maße tangiert. Die Auswirkungen der Aldi-Erweiterung in diesen Sortimenten verteilen sich somit auf eine Vielzahl von Betrieben. Bei den einzelnen Betrieben werden daher eventuell auftretende Umsatzumverteilungswirkungen sehr gering ausfallen. Erhebliche negative Auswirkungen bei Anbietern von Nonfood-Waren im Untersuchungsraum werden aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen.

7.6 Auswirkungen auf Nachbarkommunen

In den Nachbarkommunen werden laut GMA auf Grund der dort vorhandenen eigenen Angebotsstrukturen im Lebensmitteldiscountsegment (u. a. Aldi-Märkte und andere Discounter in Weinheim, Mannheim, Lampertheim) keine wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens eintreten. Hierbei ist zum einen auf die Leistungsstärke der dortigen, teilweise langjährig etablierten Discounter zu verweisen, zum anderen auch auf deren Standorte, die sich ganz überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden. Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche im Umland in Folge der geplanten Erweiterung des Aldi-Discountmarkts in Viernheim-Ost können somit laut GMA ausgeschlossen werden.

7.7 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:

Zentralitätsgebot

Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2: *„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Viernheim. Diese ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit ist die Vorgabe des Zentralitätsgebots erfüllt.“ (GMA, November 2015, S. 36)

Kongruenzgebot

Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2: *„Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Viernheim umfasst das eigene Stadtgebiet. Auch der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über das Stadtgebiet hinaus, da andere Aldi-Filialen im Umland das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken. Mehr als 90 % der Umsätze des erweiterten Aldi-Marktes werden auf Kunden aus Viernheim entfallen. Somit wird auch die Vorgabe des Kongruenzgebots erfüllt.“ (GMA, November 2015, S. 37).

Beeinträchtungsverbot

Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2: *„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 GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Viernheim und anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst, vielmehr wird der Standort i. S. der Nahversorgung langfristig gesichert.“

Grundsätzlich herrscht in Viernheim ein durchaus hoher Besatz an Lebensmittelanbietern, wobei die meisten Betriebe als leistungsstark und eng verwurzelt in ihrem jeweiligen Nahumfeld einzuschätzen sind. Im zentralörtlichen Versorgungsbereich der Stadt Viernheim sind keine Hauptwettbewerber ansässig,

sodass die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens begrenzt bleiben (ca. 2 %). Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen in der zentralen Lage absehbar.

Der zur Erweiterung stehende Aldi-Markt ist in der Viernheimer Versorgungsstruktur bereits langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrige Angebotslandschaft deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebs, mit der aber die Sortimentsbreite und -struktur nicht verändert wird. Insofern sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter zu erwarten, die keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Folgen nach sich ziehen werden.

Die übrigen zentralen Orte im Umland (Oberzentrum Mannheim, Mittelzentren Weinheim, Lampertheim, Lorsch und Heppenheim, Unterzentren Ladenburg und Birkenau) verfügen selbst über Aldi-Märkte, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten unwahrscheinlich sind.

Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden also vollständig erfüllt.“ (GMA, November 2015, S. 37)

Integrationsgebot

Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2: „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.“

Die GMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

„Der Standort des Planobjekts befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang im unmittelbaren Anschluss an ein Wohngebiet (das Grundstück grenzt sogar direkt an Wohnhäuser). Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten „Hinter den Zäunen“, Oststadt und südöstliche Innenstadt ist, wegen der geringen Entfernung und der ebenen Topografie, ohne Weiteres möglich. Mit einer Straßenbahn- und einer Bushaltestelle in max. 200 m Entfernung ist der Standort zudem gut in das örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Insofern kann trotz der peripheren Lage im Stadtgebiet noch von einem städtebaulich integrierten Standort gesprochen werden. Der Vorgabe des Integrationsgebots wird damit entsprochen.“ (GMA, November 2015, S. 37f).

Die Vorgabe der grundsätzlichen Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV erfüllt das Vorhaben ebenfalls.

8. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Viernheim für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt. Hierzu gehören unter anderem eine Bindung an den Betrieb eines ALDI-Discountmarkts sowie eine Regelung zu den Mindestgangbreiten im Verkaufsraum. Ebenso werden Regelungen zur Kostentragung für den Ausbau der Heidelberger Straße im Zufahrtbereich getroffen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Viernheim, den