

TOP:

Viernheim, den 09.10.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61-231-12
Diktatzeichen:	PW /
Drucksache:	VL-121-2017/XVIII
Anlagen:	1. Bebauungsplanvorentwurf 2. textliche Festsetzungen 3. Vorhabenplan 4. Begründung 5. Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen
Produkt/Kostenstelle:	6790010
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	keine
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.10.2017	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	24.10.2017	
Stadtverordneten-Versammlung	03.11.2017	

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-12 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße/ Ladenburger Straße“

1. Beschluss des Vorentwurfes

2. Beteiligungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 231-12 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße/Ladenburger Straße “ wird in der vorliegenden Form (Anlage 1,-3) beschlossen und die Begründung (Anlage 4) hierzu ist zu billigen.
2. Es wird beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Form einer Offenlage durchzuführen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Der Grundstückseigentümer, die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. In ihrer Sitzung am 29.09.2017 hat die

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Anlass

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG plant schon seit längerem, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt auf dem Grundstück Heidelberger Straße 42 zu erweitern. Nach Aussage des Betreibers wird der Markt sehr gut frequentiert und soll am Standort zukunftsfähig ausgebaut werden.

Am Standort möchte die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG einen Neubau des Konzeptes Filiale 3.0 realisieren. Dieses Konzept vereinigt mehrere innovative Ansätze. Neben einer generationenfreundlicher Ausgestaltung mit niedrigen Regalhöhen, breiten Gängen und Kundentoiletten wurden auch ökologische Ansätze wie energieeffiziente Beleuchtung, optimierte Dämmung und ein energiesparendes Kühlsystem, welches auf Abwärmenutzung basiert, in eine moderne und ansprechende Architektur umgesetzt. Der Entwurf für diesen Typ der Filiale 3.0 hat nach der herkömmlichen Rechtsprechung eine Verkaufsfläche von 1.260 m². Die großzügigen Flächen der Gänge und des Eingangsbereichs sind voll anzurechnen. Das Sortiment bleibt unverändert. Die Auswirkungsuntersuchung bezüglich der geplanten Verkaufsfläche der CIMA Beratungs + Management GmbH lag der Beschlussfassung zur Einleitung des Verfahrens bei. Die rechnerischen Umverteilungsquoten gegenüber den Bestandsbetrieben der Stadt Viernheim wurden mit < 2% ermittelt. Auch gegenüber den umliegenden Kommunen liegen die Quoten deutlich unter der Vermutungsgrenze von 10%. Negative städtebauliche Auswirkungen können somit laut Gutachten ausgeschlossen werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr 231-1 „Hinter den Zäunen“ und ist damit potentiell für die hier angestrebte städtebauliche Nutzung geeignet. Das bestehende Baurecht lässt jedoch den konkret vorgesehenen Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an dieser Stelle nicht zu. Zur Realisierung des Vorhabens ist somit eine bauleitplanerische Überarbeitung und Anpassung der betroffenen Festsetzungen für diese Teilfläche im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und somit die zeitgemäße Sicherung des Standortes hinzu einem großflächigen Lebensmittelmarkt als Discounter zu schaffen. Die Fa. Lidl betreibt auf dem Flurstück Heidelberger Straße 42 momentan einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 980 m². Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 1.260 m² und liegt damit in den von der Regional- und Landesplanung angewandten Vorgaben für die Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens.

Der Neubau des Marktgebäudes ist nach Südosten hin geplant und nimmt die vorgelagerten Stellplätze in Anspruch (Anlage 3, Vorhabenplan). Im Zuge des Neubaus werden die Nachbargrundstücke in die Nutzung einbezogen und Stellplätze und Fahrgassen neu angeordnet. Die Eingrünung soll entsprechen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim erfolgen. Das anfallenden Niederschlagswassers wird dezentral auf den Freiflächen versickert. Die Anbindung des Marktes wird um eine Zufahrt zur Ladenburger Straße ergänzt um die Verbindung zu den Wohngebieten im fußläufigen Einzugsgebiet zu stärken. Die Fuß- & Radwegeverbindung zum Ilvesheimer Weg wird angepasst an die Pla-

nung nach Südosten verschoben. Die Zufahrt zur Heidelberger Straße bleibt erhalten. Das Gebäude soll eine vollständige extensive Dachbegrünung erhalten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt die Inhalte in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen auf.

Aus Sicht der Stadt Viernheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Insbesondere durch die Orientierung zur Ladenburger Straße und den angrenzenden Wohngebieten ist der Standort als integriert anzusprechen. Der Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er zukünftig seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung gerecht wird. Eine bestandssichernde Erweiterung, ohne Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches und der Fixierung kritischer zentrenrelevanter Sortimente durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen und den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes.

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. Entsprechend der Vorgaben des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG zu erstellen.

Im Ergebnis der Prüfung sind durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. (Anlage 5)

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen kann weiterhin von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der Thematik Einzelhandel und der gebotenen Abstimmung wird jedoch ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gewählt.

Der beiliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats offen gelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Offenlage beteiligt. Gleichzeitig werden diese Informationen im Internet zur Verfügung gestellt.