

**TOP:**

Viernheim, den 23.05.2016

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.231-11
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-55-2016/XVIII 1. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan 2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen (2a) 3. Begründung zum Bebauungsplan 4. Vorhabenplan 5. Durchführungsvertrag
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, WiFö, OA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
<b>Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)</b>	<b>07.06.2016</b>	
Stadtverordnetenversammlung	10.06.2016	

## **Beschlussvorlage**

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

- 1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag**
- 2. Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ (Anlage 1, S. 1-11) zuzustimmen.
2. Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der vorliegenden Form (Anlage 2 und 2a) zu beschließen und die Begründung (Anlage 3) hierzu zu billigen.  
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen

## **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

### Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die ALDI GmbH & Co. KG plant den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt auf dem Grundstück Heidelberger Straße 61 zu erweitern. Durch die Erweiterung soll die räumliche Aufteilung verbessert, die Gangbreite erweitert und so die Kundenfreundlichkeit verbessert werden. Zusätzlich soll so der innerbetriebliche Aufwand für die Warenauffüllung reduziert werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231-2 „Auf dem Rod“ und ist damit potentiell für die hier angestrebte städtebauliche Nutzung geeignet. Das bestehende Baurecht lässt jedoch die konkret vorgesehene Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle nicht zu. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es daher, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Marktes hin zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt als Discounter zu schaffen.

Der als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes zu schließende Durchführungsvertrag wurde bereits in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2016 beschlossen (DRS-Nr. VL-4-2016/XVII). Er ist als Anlage zur Information beigelegt. Dem Vertrag wird der Bebauungsplan Stand Satzungsbeschluss als Anlage (Bestandteil §2 Nr. 2-3) beigelegt. Als Anlage 4 des Durchführungsvertrages werden die Planunterlagen der Baugenehmigung aufgenommen.

### Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der Thematik des Einzelhandels wurde ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gewählt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ beschlossen. Mit gleichem Datum hat die Stadtverordnetenversammlung den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung hierzu wurde gebilligt. Ebenfalls mit gleichem Datum wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der Zeit vom 05.08.2015 bis zum 03.09.2015 zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 26.01.2016 bis 26.02.2016 bei der Stadtverwaltung

Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2016 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende ergänzende Gutachten erstellt:

- Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen
- Auswirkungenanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort Heidelberger Straße in Viernheim

Die Gutachten waren Bestandteil der Offenlage, die Inhalte wurden in die Begründung eingearbeitet.

### Abwägungsergebnis

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung werden einige Modifikationen, Ergänzungen und Klarstellungen der Begründung vorgeschlagen (siehe Anlage 1).

Im Ergebnis der Abwägung der regionalplanerischen Belange wird auf die Festsetzung eines Sondergebiets verzichtet. Es wird nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung (in der Planzeichnung „Lebensmitteldiscountmarkt“; in den textlichen Festsetzungen „Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“) festgesetzt.

Den Belangen des Landkreises Bergstraße zur Berücksichtigung der Thematik „Einzelhandelskonzept“ wird durch eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und der Zuordnung der Sortimente Rechnung getragen.

Durch die Ergänzungen und Konkretisierungen des Bebauungsplanentwurfes werden alle Belange ausreichend gewürdigt, so dass das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden könnte.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.