

**TOP:**

Viernheim, den 27.04.2017

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.231-11a
<b>Diktatzeichen:</b>	
<b>Drucksache:</b>	VL-44-2017/XVIII 1. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1) Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 2) Begründung
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	09511001
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	keine
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	02.05.2017	
<b>Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)</b>	<b>09.05.2017</b>	
Stadtverordnetenversammlung	10.07.2017	

## **Beschlussvorlage**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11a „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

**1. Aufstellungsbeschluss**

**2. Beschluss des Entwurfes**

**3. Beschluss der Beteiligung gem. § 13 (2) und (3) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 231-11a „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ - auf Antrag der Firma ALDI GmbH & Co. KG – gem § 12 Abs. 2 BauGB aufzustellen und somit den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in dem von der Planung betroffenen Teilbereich (Vorhaben) zu ändern (vereinfachte Änderung).

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Stadtrand Viernheims. Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- die Heidelberger Straße im Norden,
- die Autobahn A 659 im Süden,
- die westliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 70 im Osten,

- die östliche Grenze des Flurstücks Flur 7, Nr. 76 im Westen.

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 231-11.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist weiterhin ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

2. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 231-11a „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ in der vorliegenden Form (geänderter Vorhabenplan - Anlage 1) zu beschließen und die Begründung (Anlage 2) hierzu zu billigen.  
Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB innerhalb angemessener Frist zu beteiligen.

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

Der Grundstückseigentümer, die Firma ALDI GmbH & Co. KG, hat die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Viernheim über die Einleitung des Verfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am 10.06.2016 als Satzung beschlossen und hat mit Bekanntmachung am 25.06.2016 Rechtskraft erlangt.

Mit diesem Bebauungsplan wurde die von Fa. ALDI als Betreiber beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Markts um eine Gangreihe nach Süden planungsrechtlich abgesichert. Im Durchführungsvertrag wurde neben der Ertüchtigung der Zufahrt, eine Dachbegrünung für den Anbau und die Fixierung der Verkaufsfläche für Aktionswaren vereinbart. Zwischenzeitlich liegt dem Vorhabenträger auch eine bestandskräftige Baugenehmigung für die Erweiterung 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.

Gegenüber der bisherigen Planung bleibt die Verkaufsfläche unverändert, die nachfolgend auszugsweise wiedergegebenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und weiterhin rechtsverbindlich.

### ***Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)***

*1.1 Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen). Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.260 m<sup>2</sup>. Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 210 m<sup>2</sup> betragen.*

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

*1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

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. Änderungen an den Freianlagen ergeben sich durch den beabsichtigten Neubau anstelle der ursprünglich geplanten Erweiterung nur punktuell unmittelbar angrenzend an das Gebäude. Weiterhin ändert sich die Dachform, statt einem Satteldach wird ein Pultdach errichtet. In das Gebäude werden Kundentoiletten integriert.

Für den geplanten Neubau wird daher ein Austausch des zum Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich. Dies bedarf einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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. Die entsprechende Passage im Durchführungsvertrag wird ergänzt.

### Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Anpassung des Vorhabenplanes (Ansichten, Schnitt, Grundriß und Lageplan) an die geänderte Planung. Die Grundzüge der Planung welche Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, werden nicht geändert. Die Änderung soll daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 (1) 1 BauGB ist die Anwendbarkeit des vereinfachten 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 wurden diese Belange durch eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 231-11 geprüft. Da die Inhalte des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geändert werden, hat das Ergebnis der Vorprüfung weiterhin Bestand. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.