

TOP:

Viernheim, den 05.09.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.231-12
Diktatzeichen:	PW /
Drucksache:	VL-103-2017/XVIII
Anlagen:	3
Produkt/Kostenstelle:	6790010
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	keine
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	12.09.2017	vorberatend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	28.09.2017	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	29.09.2017	beschließend

Beschlussvorlage

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

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 231-12 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße/Ladenburger Straße“ - auf Antrag der Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG – gem § 12 Abs. 2 BauGB aufzustellen und somit den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 231-2 „Auf dem Rod“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in dem von der Planung betroffenen Teilbereich zu ändern (12. Änderung).

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

- die Heidelberger Straße im Süden,
- die südliche Grenze der Flurstücke Flur 8, Nr. 204/1, 202/1 und 201 im Norden
- die Ladenburger Straße im Westen,
- den Ilvesheimer Weg im Osten,

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.200 m² und beinhaltet die Flurstücke in der Gemarkung Viernheim, Flur 8, Nr. 206, 207, 208, 209 und 210. Er ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist weiterhin ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Gem. § 3c UVPG ist eine Vorprüfung des Einzelfalls für den großflächigen Einzelhandel zu erstellen, um die Verfahrensoption des Verzichts auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu prüfen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Der Grundstückseigentümer, die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Viernheim über die Einleitung des Verfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

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 zukunftsfristig ausgebaut werden.

In Verhandlungen mit dem Eigentümer der angrenzenden Grundstücke wurde bereits die Einbeziehung der Flurstücke Flur 8, Nr. 206, 207, 208 und 209 erörtert. Durch diese zusätzlichen Flächen könnte am Standort ein Neubau des seitens der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG neu entwickelten Konzeptes Filiale 3.0 errichtet werden. 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. (Anlage 2 – Lageplan, Grundriss und Ansichten)

Eine Auswirkungsuntersuchung bezüglich der geplanten Verkaufsfläche wurde bereits durch die CIMA Beratungs + Management GmbH erstellt und liegt in der Anlage bei. Die rechnerischen Umverteilungsquoten gegenüber den Bestandsbetrieben der Stadt Viernheim wurden mit ca. 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. (Anlage 3)

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 erfüllt damit die von der Regional- und Landesplanung angewandten Vorgaben für die Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens (Anlage 2).

Der Neubau des Marktgebäudes ist nach Südosten hin geplant und nimmt die vorgelagerten Stellplätze in Anspruch (Anlage 2). 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 anfallende 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 Planung nach Südosten verlegt. Die Zufahrt zur Heidelberger Straße bleibt erhalten. Das Gebäude soll eine vollständige extensive Dachbegrünung erhalten.

Aus Sicht der Stadt Viernheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung gerecht wird. Eine bestandssichernde Erweiterung unter Vorgabe klarer Regeln, wie der Fixierung der Fläche für Aktionswaren 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.