

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

ABWÄGUNG ÜBER DIE IM RAHMEN DER OFFENLAGE, DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Offenlage

Die Stadtverwaltung hat in der Zeit von 26.01.2016 bis 26.02.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 (Offenlage) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 18.01.2016 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 10.02.2016
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, mit Schreiben vom 16.02.2016
- IHK Darmstadt, mit Schreiben vom 23.02.2016
- Handwerkskammer Frankfurt am Main, mit Schreiben vom 26.02.2016

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

Stadt Weinheim	
Schreiben vom 12.02.2016	
Die gegenüber der Vorentwurfsfassung vorgenommenen Anpassungen, insbesondere die klarere Definition der zulässigen Art der Nutzung, begrüßen wir.	
Wir halten aber an der Kritik fest, dass sich die Auswirkungen der GMA, auf die im Bebauungsplanverfahren Bezug genommen wird, allein mit den möglichen Auswirkungen eines Aldi-Marktes auseinandersetzt. Insbesondere der Abgrenzung des Einzugsgebiets so-	Die Auswirkungenanalyse nimmt Bezug auf das konkrete Vorhaben. Da ALDI zu den leistungsfähigsten Betreibern von Lebensmitteldiscountmärkten mit den höchsten flächenbezogenen Umsatzleistungen handelt, wird damit auch die in Hinblick auf die Aus-

Stadt Weinheim	
Schreiben vom 12.02.2016	
<p>wie der Prognose der Umsatzverteilung liegt die einseitige Fokussierung auf einen Aldi-Markt zu Grunde (S. 15, 33 der Auswirkungsanalyse). Zwar ist eine Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes erklärtes Ziel des Bebauungsplans und Gegenstand des Durchführungsvertrags, der Bebauungsplan schafft jedoch allgemein ein Baurecht für ein Einzelhandelsgeschäft mit Lebensmitteln einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter.</p> <p>Deshalb müsste die Auswirkungsanalyse auch schädliche Auswirkungen bei der Realisierung anderer Marktkonzepte ausschließen. Eine entsprechende Ergänzung/Überarbeitung zum Nachweis, dass die getroffenen Aussagen bei sämtlichen Marktkonzepten zutreffend sind, sollte vorgenommen werden.</p>	<p>wirkungen auf Nachbargemeinden ungünstigste Variante mit der größten potenziellen Anziehungskraft untersucht.</p> <p>Durch die Festsetzung, dass das Sondergebiet „der Unterbringung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmitteldiscountmarkts dient“, wird zudem gerade kein „allgemeines Baurecht für ein Einzelhandelsgeschäft mit Lebensmitteln“ geschaffen. Vielmehr erfolgt bereits eine Einschränkung auf ein konkretes Marktkonzept. Andere Marktkonzepte wie insbesondere ein Vollsortimentmarkt sind ausgeschlossen.</p> <p>Sofern – ohne Berücksichtigung der entgegenstehenden Bestimmungen des Durchführungsvertrags – im Rahmen der eng gefassten Vorgaben des Bebauungsplans – ein anderer Betreiber einen Lebensmitteldiscountmarkt betreiben sollte, werden sich keine weitergehenden Auswirkungen auf Nachbargemeinden ergeben als bei Umsetzung der tatsächlichen Planung. Ein ergänzender Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.</p>
<p>Weiterhin teilen wir nicht die von Ihnen vertretene Auffassung, dass sich die Vorgaben des Regionalplans generell nur auf die Ansiedlung, nicht aber die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben beziehen. Wäre Ihre Interpretation zutreffend, könnten Gemeinden den Einzelhandelsbesatz ohne regionalplanerische Restriktion ausweiten und damit regionalbedeutsame Missstände erzeugen.</p>	<p>Die Stadt Viernheim ist nicht der Auffassung, dass sich die Vorgaben des Regionalplans generell nur auf die Ansiedlung, nicht aber die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben beziehen. Das Integrationsgebot, das Nicht-Beeinträchtungsverbot sowie das Zentralitätsgebot sind auch bei der Erweiterung von Märkten zu beachten.</p> <p>Einzig die Zielaussagen zur standörtlichen Lage in Bezug auf „Vorranggebiete Siedlung“ bzw. „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ beziehen sich explizit nur auf die Ansiedlung von Betrieben.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein ergänzender Untersuchungsbedarf zu den Einzelhandelsauswirkungen im Falle eines anderen Marktkonzepts besteht nicht.</p> <p>Die Stadt Viernheim geht davon aus, dass sich die Planung an die Ziel der Raumordnung anpasst.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>	

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 29.02.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Der übereinstimmende Konsens in dem o. g. Gespräch [am 29.01.2015] war, dass eine pauschale Erweiterungsoption bis zu 15 % für die Bestandssicherung der Nahversorgungsstandorte nicht zielführend ist. Die im Einzelhandelsgutachten von 2013 enthaltene mögliche Verkaufsflächenzuwachsrate von bis zu 15 % zur Bestandssicherung sollte überprüft werden. Somit wird die jetzt vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche um 26 % weiterhin kritisch gesehen.</p>	<p>Es war Konsens, dass die Festlegung einer pauschalen Erweiterungsoption bis zu 15 % im Entwurf des künftigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Viernheim für die Bestandssicherung der Nahversorgungsstandorte nicht zielführend ist, da damit die jeweilige konkrete Einzelsituation nicht ausreichend beachtet wird.</p> <p>Daher wurde auf eine pauschale Erweiterungsoption zugunsten einer Einzelfallbetrachtung verzichtet. Die Einzelfallbetrachtung für die geplante Erweiterung des ALDI-Markts in der Heidelberger Straße 61 ist durch eine Auswirkungsanalyse sowie eine Betrachtung</p>

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 29.02.2016	Bewertung der Stellungnahme
	<p>tung der baulichen Gegebenheiten des Bestandsmarkts und der daraus folgenden baulichen Rahmenbedingungen einer Erweiterung erfolgt.</p> <p>In der Einzelfallbetrachtung ist ergänzend mit berücksichtigt, dass seitens der Fa. ALDI in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten wird. 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.</p> <p>Die Erweiterung dient vielmehr der Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation, niedrigere Regale und breitere Gänge sowie der Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.</p> <p>Ergebnis der Einzelfallbetrachtung ist, dass sich der über eine pauschale Erweiterungsoption von 15 % bzw. die raumordnerische Schwelle von 1.200 m² Verkaufsfläche hinausgehende Umfang der Erweiterung der Verkaufsfläche durch die baulichen Rahmenbedingungen ergibt. Auch bei diesem Umfang der Erweiterung ergeben sich jedoch keine städtebaulich bzw. raumordnerisch relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich bzw. die Versorgung der Bevölkerung.</p>
<p>Unter Hinweis auf die regionalplanerischen Zielsetzungen des Kap. 3.4.3 bestehen somit regionalplanerische Bedenken. Zwar werden von dem Vorhaben nach der vorliegenden Untersuchung der GMA keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und Versorgungskernen in Viernheim und in den Nachbargemeinden erwartet. Die Darstellung von Sondergebieten hat jedoch laut Regionalplan Südhessen in den „Vorranggebieten Siedlung“ zu erfolgen. Die von Ihnen zu prüfende Atypik nach § 11 Abs. 3 BauNVO hat gezeigt, dass das Vorhaben die Festsetzung eines Sondergebietes nicht erfordert. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes eines Nahversorgers passt jedoch nicht zur Einbeziehung des gesamten Stadtgebietes, sondern hat sich an der fußläufigen Erreichbarkeit zu orientieren. Dabei spielt die in diesem Bereich vorhandene Wohnbevölkerung eine große Rolle. Hierzu finden sich im Gutachten zu wenige Aussagen, so dass die Größenordnung des Marktes an diesem Standort auch aus diesem Grund zu hinterfragen ist.</p>	<p>Gemäß Regionalplan Südhessen hat „die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen (...) innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Gleichzeitig sieht das Regierungspräsidium keine Erforderlichkeit für die Festsetzung eines Sondergebiets.</p> <p>Um einen Zielverstoß zu vermeiden, sollte daher auf die Festsetzung einer Gebietsart verzichtet werden und statt dessen nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung (<i>in der Planzeichnung statt „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ künftig „Lebensmitteldiscountmarkt“; in den textlichen Festsetzungen „Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“</i>) geregelt werden. Ein genereller Verzicht auf eine planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens scheidet aus Sicht der Stadt Viernheim jedoch aus, da sonst denkbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen insbesondere in Hinblick auf den Schwerpunkt des Sortiments (Nah-</p>

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 29.02.2016	Bewertung der Stellungnahme
	<p>versorgung) nicht wirksam begegnet werden könnte.</p> <p>Die städtebaulich relevante Nahversorgungsfunktion erstreckt sich vorrangig auf den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich. Bei 700 m Einzugsgebiet umfasst dieser eine Wohnbaufläche von ca. 60 ha.</p> <p>Ungeachtet dessen wird der Markt von Kunden aus der Gesamtstadt und nur in äußerst untergeordnetem Maß von Kunden aus Nachbargemeinden genutzt. Insofern ist das marktwirtschaftlich – und damit auch in Hinblick auf die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen – relevante Einzugsgebiet die Gesamtstadt.</p>
<p>Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im genehmigten Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und in der Abb. 5-8 des RPS/RegFNP 2010 als „Ergänzungsstandort“ dargestellt. Dieser ist regionalplanerisch als Standort für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Im Sinne der Bestandssicherung ist unter Hinweis auf die regionalplanerischen Zielsetzungen nahversorgungsrelevantes Sortiment an integrierten Standorten weiterhin in fußläufiger Entfernung zur Wohnbebauung zulässig. Die in der Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen aufgeführte Raumverträglichkeit bitte ich herauszunehmen. Diese ist für die Fälle der Sicherung der Grundversorgung anwendbar. Dies ist hier nicht gegeben.</p>	<p>Die in der Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen aufgeführten Aussagen zur Raumverträglichkeit werden aus der Begründung herausgenommen.</p>
<p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich weiterhin auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße vom 26.02.2016 verwiesen.</p>
<p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Verfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o. g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei diesen direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 061 51 -1 25714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezeranat 1 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst richten.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass im Planungsgebiet grundsätzlich mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen sind. Dabei wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.</p>
<p>Zu dem Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt keine Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Anregungen vorgetragen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Es wird auf die Festsetzung eines Sondergebiets verzichtet. Es wird nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung (in der Planzeichnung „<i>Lebensmitteldiscountmarkt</i>“; in den textlichen Festsetzungen „<i>Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf</i>“) festgesetzt.</p> <p>Die in der Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen aufgeführten Aussagen</p>	

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 29.02.2016	Bewertung der Stellungnahme
zur Raumverträglichkeit werden aus der Begründung herausgenommen. Im Übrigen wird an der Planung festgehalten.	

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	
Schreiben vom 26.02.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht</p> <p>1. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Festsetzung der Geschossfläche von 2.200 m² auf 2.000 m² reduziert. Dies hat allerdings keine Auswirkungen auf die Verkaufsfläche des Marktes, da diese weiterhin mit maximal 1.260 m² festgesetzt wird. Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass eine Gebäudeerweiterung, die nicht über die gesamte Südseite vorgenommen würde, "einen erheblichen baulichen und betrieblichen Mehraufwand bedeuten" würde, und zwar für den Vorhabenträger (siehe S. 13 und 15 der Begründung). Betriebsbedingte vorteilhafte Gebäudeplanungen können jedoch keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche sein, die sogar über das "bei ALDI bislang übliche Maß hinaus" geht (aaO).</p> <p>Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme vom 04.09.2015 angeführt, widerspricht die vorgesehene Vergrößerung einer moderaten Entwicklung vorhandener Einzelhandelsstandorte (siehe Punkt 7.). Leider hat die Stadt Viernheim das Einzelhandelskonzept noch nicht verabschiedet. Gerade auch im Hinblick auf die anderen Versorgungsstandorte Viernheims und der damit einhergehenden Frage, welche Erweiterungsmöglichkeiten den dort ansässigen Nahversorgungsmärkten zugestanden werden kann und soll, ist die massive Stärkung dieses Standorts durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 25 % aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar begründet. Die Bedenken gegen die Erweiterung in diesem Umfang bleiben daher weiterhin bestehen (s. a. Ziffer 4).</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Unterschied zu einem angebotsorientierte Bebauungsplan ist daher bei der Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit der vom Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vorzulegende und mit der Stadt abzustimmende Vorhaben- und Erschließungsplan der Ausgangspunkt.</p> <p>Neben der Frage, ob ein Vorhaben grundsätzlich den städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune entspricht, ist zu prüfen, ob die seitens des Vorhabenträgers vorgeschlagenen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans städtebaulich verträglich sind oder ob sich eine städtebauliche Erforderlichkeit für einschränkend Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt.</p> <p>Gemäß dem Ergebnis der vom Vorhabenträger vorgelegten Auswirkungsanalyse sich bei der von ihm geplanten Erweiterung auf 1.260 m² Verkaufsfläche keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Viernheim sowie in den Nachbargemeinden. Ebenso ergeben sich keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung. Daher sieht die Stadt Viernheim keine städtebaulich Erforderlichkeit für eine weitergehende Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein geringeres als das vom Vorhabenträger angestrebte Maß.</p> <p>Zugleich ergibt sich jedoch die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung aus der Zielsetzungen der Stadt Viernheim, den bestehenden Nahversorgungsstandort langfristig als Teil der örtlichen Nahversorgung zu sichern.</p>
<p>2. In der Festsetzung A.1.1 wurden nunmehr</p> <p>a) die Sortimente ergänzt und</p> <p>b) eine maximale Verkaufsfläche für "alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen", auf 210 m² festgesetzt.</p> <p>Als zulässige Sortimente werden neben den bei ALDI bislang üblichen Warengruppen nun auch "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" aufgenommen, die somit regelmäßig und nicht nur als Aktionsware geführt werden dürfen, wie dies bereits andere Supermärkte und Discountmärkte im Standardsortiment anbieten. Das überarbeitete Gutachten der GMA führt in Kap. IV zur "Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum" jedoch nicht alle Einzelhandelsgeschäfte</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" aus dem Katalog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf herausgenommen und den sonstigen Sortimenten zugeordnet werden.</p>

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	
Schreiben vom 26.02.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>auf, die diese Warengruppen führen. Die Betrachtung beschränkt sich vielmehr auf die anderen Lebensmittelmärkte, so dass eine umfassende städtebauliche Betrachtung der Auswirkungen bezüglich dieser Sortimente, die zu den Grund- und Nahversorgungsgütern des täglichen Bedarfs zählen, nicht erfolgt ist. Gerade diese Güter werden häufig in Fachgeschäften angeboten und von Personen gekauft, die nicht motorisiert sind, was hinsichtlich des Versorgungsauftrags einer Kommune in diesem Punkt besonders zu berücksichtigen ist. Dies wurde bislang nicht untersucht. Es bestehen daher Bedenken gegen die Festsetzung dieser Sortimente.</p>	
<p>3. Ferner bitten wir, in der Festsetzung A.1.1 eindeutig klarzustellen, dass die in Satz 3 genannte Verkaufsfläche von maximal 210 m² nicht zu der in Satz 2 genannten Verkaufsfläche von 1.260 m² addierbar, sondern bereits in dieser enthalten ist (z. B. durch die Formulierung "Davon darf...").</p> <p>Die Festsetzung des Satzes 3 ist nicht auf sog. "Aktionswaren" beschränkt, sondern könnte auch für das dauerhafte Anbieten entsprechender Waren genutzt werden, was der Begründung zufolge (Kap. 6.2.2, S. 15) jedoch wohl nicht beabsichtigt ist. Wir empfehlen daher, auch dies in der Festsetzung eindeutig zu formulieren.</p>	<p>Der Anregung zur Umformulierung der Festsetzung A. 1.1 kann gefolgt werden. Damit ist klargestellt, dass die Verkaufsfläche von 210 m² für sonstige Sortimente Teil der Gesamtverkaufsfläche von 1.260 m² ist.</p> <p>Teile der Sortimente, die über den Katalog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen) hinausgehen, sind dennoch Teil des Grundangebots eines jeden Lebensmittelmarkts (z.B. Tiernahrung). Eine Begrenzung der Verkaufsfläche für sonstige Sortimente alleine auf Aktionswaren, also stetig wechselnde Sortimente, ist nicht sinnvoll. Eine solche Begrenzung erscheint auch städtebaulich nicht geboten.</p>
<p>4. An verschiedenen Stellen der Entwurfsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Markt "in hohem Maße frequentiert (werde) und (...) schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen" stoße (siehe S. 5 der Begründung bzw. S. 4 der Vorprüfung nach § 3c UVPG), weshalb die Markterweiterung erforderlich werde. Insofern ist nicht nachvollziehbar, dass im Gutachten der GMA lediglich eine Flächenproduktivität angenommen wird, die "noch durchschnittliches Niveau" erreicht (siehe S. 32 des Gutachtens). Tatsächlich bleibt dieser Wert ca. 5 % unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines ALDI-Süd-Marktes (Quelle: EH1 Köln, www.handelsdaten.de: "Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2014"). Es stellt sich daher die Frage, ob dieser "noch durchschnittliche" Flächenproduktivitätswert tatsächlich einer "in hohem Maße frequentierten" ALDI-Filiale entspricht. Da dieser Wert Bewertungsgrundlage der städtebaulichen Auswirkungen und damit auch der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange ist, empfehlen wir, diese u. E. widersprüchlichen Aussagen zu klären.</p>	<p>Die Frequenz eines Markts und der dort erzielte Umsatz bzw. die dort erzielte Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche) sind nicht zwingend proportional. Vielmehr ist gerade bei Märkten mit hoher Nahversorgungsfunktion der Umsatz je Kunde in der Regel deutlich geringer als bei vorrangig autokundenorientierten Standorten, da Kunden, die einen Markt zu Fuß oder per Fahrrad erreichen, mit geringerem Umsatz, dafür aber häufiger einkaufen.</p> <p>Zwischen den Aussagen, dass der Markt in hohem Maße frequentiert wird und der leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität besteht daher kein Widerspruch. Vielmehr unterstreicht dies gerade die Bedeutung, die der Markt offenkundig für die Nahversorgung hat.</p>
<p>5. Gegenüber dem Vorentwurf wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan nunmehr auch ein Grundriss des Marktes inkl. der einzelnen Flächengrößen als auch Ansichten und ein Schnitt aufgenommen. Diese Planzeichnungen werden daher mit ihrem Inhalt Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1</p>	<p>Der Stadt und dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans an der Verbindlichkeit des Bebauungsplans teilhaben.</p> <p>Allerdings ist im Vorhaben- und Erschließungsplan</p>

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	
Schreiben vom 26.02.2016	Bewertung der Stellungnahme
BauGB), was z. B. zur Folge hat, dass der Markt exakt diese Flächengrößen und Raumaufteilung einzuhalten hat. Auch eine Verkleinerung des Marktes oder eine andere Raumaufteilung wären ausgeschlossen. Wir bitten um entsprechende Beachtung.	ein Textblock enthalten, dass nur die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die Anordnung der Außenanlagen und der Stellplatz und Verkehrsflächen verbindlich sind und dass die Innenraumaufteilung nur nachrichtlich dargestellt ist. Die verbindlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind damit auf die tatsächlich städtebaulich relevanten Punkte begrenzt.
Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche Raumentwicklung, Straßenverkehrsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde sowie Abwehrender Brandschutz werden darüber hinaus keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: Die Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" werden aus dem Katalog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf herausgenommen und damit den sonstigen Sortimenten zugeordnet. Es wird klargestellt, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente Teil der Gesamtverkaufsfläche ist. Im Übrigen bleibt die Festsetzung zur maximal zulässige Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente unverändert	

Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 09.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
Die Einzelhandelssituation in Viernheim war bereits mehrfach Thema von Behördenterminen, an denen sich auch der Verband Region Rhein-Neckar umfassend beteiligt hat. Wir möchten deshalb gerne auf die Gespräche zurückkommen, bei denen wir die Planungen zu einem Einzelhandelskonzept für Viernheim erörterten. Mit Blick auf die besondere Konzentration des Viernheimer Einzelhandels im Süden der Stadt (Rhein-Neckar-Zentrum und östlich angrenzende Gewerbegebiete) hatten wir auf die Bedeutung der Sicherung von dezentralen Einzelhandelsstandorten für die Nahversorgung verstärkt hingewiesen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung:	
<ul style="list-style-type: none"> Umfang der Erweiterung (s. Begründung Pkt.6.1.2) <p>Der bestehende Aldi-Standort im Gewerbegebiet 4 soll von ca. 996 m² Verkaufsfläche auf künftig bis zu 1260 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Diese Vergrößerung um ca. 25 % wird vornehmlich damit begründet, dass eine bauliche Veränderung nur in Richtung Süden erfolgen könne.</p> <p>In der Begründung heißt es, dass der Umfang der geplanten Erweiterung über das bei ALDI bislang übliche Maß hinausginge. Diese Erweiterungsnotwendigkeit im vorliegenden Umfang ergebe sich aus der Struktur des bestehenden Marktes. Da räumlich nur eine südliche Erweiterung möglich sei, bedingt dieses gleichzeitig die Addition einer kompletten weiteren Gangreihe. Eine</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Unterschied zu einem angebotsorientierte Bebauungsplan ist daher bei der Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit der vom Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vorzulegende und mit der Stadt abzustimmende Vorhaben- und Erschließungsplan der Ausgangspunkt.</p> <p>Neben der Frage, ob ein Vorhaben grundsätzlich den städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune entspricht, ist zu prüfen, ob die seitens des Vorhabenträgers vorgeschlagenen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans städtebaulich verträglich sind oder ob sich eine städtebauliche Erforderlichkeit für einschränkend Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt.</p>

Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 09.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>kleinteiligere Erweiterung (nicht über die Gesamtlänge der Südseite greifend) „würde jedoch für den Vorhabensträger einen erheblichen baulichen und betrieblichen Mehraufwand bedeuten“.</p> <p>Aus unserer Sicht können diese gebäudebezogenen Begründungen keine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung der Erweiterung von Verkaufsflächen sein.</p> <p>Wir sehen mit Blick auf die Erweiterungsmöglichkeit von anderen Nahversorgungsmärkten in Viernheim ein falsches Signal, wenn dem Anliegen zur bestandsichernden Erhaltung des Standorts in der Heidelberger Straße in diesem Umgang gefolgt werden würde. Der ALDI-Standort liegt gem. Regionalplan Südhessen bzw. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar am direkten Rand eines Ergänzungsstandorts für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Dieser Standort liegt in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Gerade in diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass dieses Vorhaben nur als Bestandssicherung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes anzusehen sein kann. Gegen die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel Nahversorgung bestehen aus unserer Sicht Bedenken.</p> <p>Besonders die weitere Stärkung der südlich gelegenen Einzelhandelsstandorte führt dazu, dass öffentliche Planungsziele wie die Sicherung einer dezentralen Versorgungsstruktur für die Güter des täglichen Bedarfs weiter gefährdet sind. Dieses ist mit Blick auf den demografischen Wandel in der Bevölkerung, aber auch mit Blick auf die Zunahme des Verkehrs im Stadtgebiet, der durch eine Konzentration von Angeboten im Süden entsteht, mit großen Nachteilen verbunden. Das GMA-Gutachten bezieht sich bereits bei der Auswirkungsanalyse auf den gesamten Stadtraum Viernheims, was allerdings auch impliziert, dass hier nicht die fußläufige Erreichbarkeit zur verbrauchernahen Grundversorgung im Vordergrund steht.</p>	<p>Gemäß dem Ergebnis der vom Vorhabenträger vorgelegten Auswirkungsanalyse sich bei der von ihm geplanten Erweiterung auf 1.260 m² Verkaufsfläche keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Viernheim sowie in den Nachbargemeinden. Ebenso ergeben sich keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung. Daher sieht die Stadt Viernheim keine städtebaulich erforderlichkeit für eine weitergehende Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein geringeres als das vom Vorhabenträger angestrebte Maß.</p> <p>Eine Gefährdung öffentlicher Planungsziele wie die Sicherung einer dezentralen Versorgungsstruktur für die Güter des täglichen Bedarfs ist gemäß dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse nicht zu befürchten.</p> <p>Zugleich ergibt sich jedoch die städtebauliche Anforderlichkeit der Planung aus der Zielsetzungen der Stadt Viernheim, den bestehenden Nahversorgungsstandort langfristig als Teil der örtlichen Nahversorgung zu sichern.</p> <p>Bezüglich der Festsetzung eines Sondergebiets sieht das Regierungspräsidium gemäß deren Stellungnahme vom 29.02.2016 keine Anforderlichkeit für eine diesbezügliche Festsetzung. Daher kann auf die Festsetzung einer Gebietsart verzichtet werden und statt dessen nur noch konkret die tatsächlich geplante Nutzung (<i>in der Planzeichnung statt „Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung“ künftig „Lebensmitteldiscountmarkt“; in den textlichen Festsetzungen „Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“</i>) geregelt werden.</p> <p>Die städtebaulich relevante Nahversorgungsfunktion erstreckt sich vorrangig auf den fußläufig erreichbaren Einzugsbereich. Bei 700 m Einzugsgebiet umfasst dieser eine Wohnbaufläche von ca. 60 ha.</p> <p>Ungeachtet dessen wird der Markt von Kunden aus der Gesamtstadt und nur in äußerst untergeordnetem Maß von Kunden aus Nachbargemeinden genutzt. Insofern ist das marktwirtschaftlich – und damit auch in Hinblick auf die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen – relevante Einzugsgebiet die Gesamtstadt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Sortimentsstruktur (s. Begründung Pkt. 6.1.3) <p>Bei dem Grundsortiment eines Lebensmitteldiscounters handelt es sich vorrangig um Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind. Hinzu kommen wechselnde Randsortimente i. S. von sog. Aktionsware. Es heißt, dass mit der Erweiterung des bestehenden Marktes keine Sortimentsausweitung</p>	<p>In der Festsetzung zur sortimentsbezogenen Verkaufsfläche kann klargestellt werden, dass die Verkaufsfläche von 210 m² für sonstige Sortimente Teil der Gesamtverkaufsfläche von 1.260 m² ist.</p> <p>Weiterhin kann der Anregung Rechnung getragen werden, indem die Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" aus dem Ka-</p>

Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 09.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>verbunden sei (s. Begründung S. 14f). Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI eine Veränderung der Angebotspalette ergäbe, beträfe dieses grundsätzlich alle Märkte und sei somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.</p> <p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun ein Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt werden mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Einzelhandelsgeschäfts für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf und Schnittblumen – also entsprechend der zentrenrelevanten Sortimente als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf gem. Regionalplan Südhessen, Begründung zu G 3.4.3.9).</p> <p>Ferner heißt es: „Neben dem Hauptsortiment Lebensmittel sind zudem sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören <u>auch</u> die bei Discountmärkten üblichen regelmäßigen Aktionsartikel“.</p> <p>Die Formulierung, dass die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die im Regionalplan Südhessen als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ (s.o.) eingestufted Warengruppen hinausgehen, auf den bisherigen Bestand (208 m² VK / aufgerundet auf 210 m²) fixiert wird, sollte allerdings so ergänzt werden, dass es sich dabei um die maximale Verkaufsfläche der sog. Aktionsfläche handelt.</p> <p>Das GMA-Gutachten führt bezüglich der oben genannten Sortimenten wie Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren etc. nicht vollständig die Einzelhandelsgeschäfte im Untersuchungsraum auf, die diese Warengruppen anbieten. Besonders diese Sortimente würden die dezentrale Versorgungssituation mit solchen Grund- und Nahversorgungsgütern des täglichen Bedarfs weiter gefährden. So wird auch hier deutlich, dass klar geregelt sein muss, dass „Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren, Schulbedarf“ nur auf die sog. Aktionsware zu beschränken sind.</p>	<p>talog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf herausgenommen und den sonstigen Sortimenten zugeordnet werden.</p>
<p>• Fazit</p> <p>Insgesamt sehen wir in der vorgesehenen Verkaufsflächenenerweiterung die Verstärkung eines sich weiter in Viernheim abzeichnenden Prozesses der Einzelhandelsangebotsverlagerung in den südlichen Stadtbereich. Die Größenordnung der Erweiterung, die aufgrund der Gebäudestruktur begründet wird, lässt sich nicht in Übereinstimmung bringen mit dem öffentlichen Planungsziel einer „bestandssichernden Erweiterung zur Sicherung der Nahversorgungssituation“.</p> <p>Letztendlich wird deutlich, wie wichtig die gesamtstädtische Perspektive im Kontext eines verbindlichen Einzelhandelskonzepts ist, um die Größenordnung von Erweiterungen von Einzelhandelsstandorten stadt-</p>	<p>Aus Sicht der Stadt Viernheim bleibt die Planung vor dem Hintergrund, dass mit der Erweiterung der ALDI-Filiale keine Ausweitung der Sortimente verbunden ist, da in allen ALDI-Filialen unabhängig von der Größe das gleiche Sortiment angeboten wird, im Rahmen einer „bestandssichernden Erweiterung zur Sicherung der Nahversorgungssituation“.</p> <p>In den Vorgesprächen zum Einzelhandelskonzept, auf die u.a. auch das Regierungspräsidium Darmstadt verweist, wurde deutlich, dass eine pauschale Erweiterungsoption bis zu 15 % für die Bestandssi-</p>

Verband Region Rhein-Neckar	
Schreiben vom 09.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
räumlich und versorgungsorientiert bewerten zu können. Hier sollte zeitnah die Verbindlichkeit eines städtischen Einzelhandelskonzeptes angestrebt werden	<p>cherung der Nahversorgungsstandorte nicht zielführend ist.</p> <p>Daher wurde im fortgeschriebenen Entwurf für das Einzelhandelskonzept auf eine pauschale Erweiterungsoption zugunsten einer Einzelfallbetrachtung verzichtet. Die Einzelfallbetrachtung für die geplante Erweiterung des ALDI-Markts in der Heidelberger Straße 61 ist durch eine Auswirkungsanalyse sowie eine Betrachtung der baulichen Gegebenheiten des Bestandsmarkts und der daraus folgenden baulichen Rahmenbedingungen einer Erweiterung erfolgt.</p> <p>Der Stadt Viernheim ist die Bedeutung eines städtischen Einzelhandelskonzeptes, in dem die Entwicklungsziele für den örtlichen Einzelhandel unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der gegebenen städtischen und regionalen Versorgungsfunktionen und -aufgaben festgelegt werden, bewusst. Die Verbindlichkeit eines städtischen Einzelhandelskonzeptes wird daher auch seitens der Stadt Viernheim angestrebt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Es 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.</p> <p>Es wird klargestellt, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente Teil der Gesamtverkaufsfläche ist. Im Übrigen bleibt die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente unverändert.</p> <p>Die Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" werden aus dem Katalog der Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf herausgenommen und damit den sonstigen Sortimenten zugeordnet.</p>	

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	
Schreiben vom 04.02.2016	
Nach Prüfung der Unterlagen stellen wir fest, dass die Planung des Vorhabens weitgehend unverändert beibehalten wurde. Unsere Stellungnahme vom 08.09.2015 hat deshalb weiterhin Gültigkeit.	
<p><u>Stellungnahme vom 08.09.2016:</u></p> <p>Laut Auswirkungsanalyse der GMA (Stand Dezember 2014) ist die Stadt Viernheim zwar als Mittelzentrum festgelegt, sie hat jedoch keinen Versorgungsauftrag für die umliegenden Gemeinden. Entgegen dieser regional- und landesplanerischen Einschränkung hat die Stadt aber Versorgungsfunktionen für das Umland übernommen. Dies gilt nicht nur für die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs im und um das Rhein-Neckar-Zentrum, sondern auch für den Bereich der Nahversorgung. Bei der Nahversorgung übersteigt laut Auswirkungsanalyse der GMA (S. 23 und S. 33) der Umsatz der Viernheimer Verkaufsstätten die in</p>	<p>Die Stadt Viernheim übernimmt in Hinblick auf die Versorgung mit Lebensmitteln keine Versorgungsfunktionen für das Umland. Vielmehr sind die umgebenden Gemeinden selbst mit leistungsfähigen und zeitgemäß aufgestellten Nahversorgungsanbietern ausgestattet.</p> <p>Unstrittig ist, dass durch das umfassende Angebot sonstiger zentrenrelevanter Sortimente in Viernheim auch für den Lebensmitteleinzelhandel Synergieeffekte auftreten, die dazu führen, dass auch im Lebensmitteleinzelhandel Umsätze mit Einwohnern von außerhalb Viernheims getätigt werden. Diese Synergieeffekte ergeben sich jedoch vorrangig</p>

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	
Schreiben vom 04.02.2016	
<p>der Stadt vorhandene Kaufkraft deutlich: im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden rechnerisch rund 16% des Umsatzes mit Einwohnern anderer Gemeinden erwirtschaftet. Jede Betriebserweiterung würde diese Situation noch verschärfen und die Entwicklungsspielräume der angrenzenden Gemeinden weiter einschränken. Deshalb sollte von jeglichen Erweiterungen des Einzelhandelsangebots abgesehen werden. Dies gilt insbesondere auch für den fraglichen Aldimarkt, der mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche bereits jetzt eine marktübliche Größe aufweist.</p>	<p>standortbezogen und treffen daher gerade für den ALDI-Markt in der Heidelberger Straße 61 allenfalls in untergeordnetem Maße zu.</p> <p>Die Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets wird von der GMA auf ca. 0,1 Mio. € geschätzt. Angesichts des Umfangs der in den Nachbargemeinden vorhandenen Nahversorgungsangebote kann hieraus in keiner Weise eine Gefährdung bestehender Nahversorgungsmärkte noch der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden abgeleitet werden.</p> <p>Angesichts der aus Nachbargemeinden ungünstigen Erreichbarkeit des konkreten Planungsstandorts ergibt sich zudem keine Einschränkung der Entwicklungsspielräume der angrenzenden Gemeinden.</p> <p>An der Zulassung einer Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.260 m² sollte daher festgehalten werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag: An der Planung wird festgehalten.</p>	

hessenARCHÄOLOGIE	
Schreiben vom 05.02.2016:	Bewertung der Stellungnahme
<p>Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.08.2015 zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p><u>Stellungnahme vom 24.08.2015:</u></p> <p>Zur Sicherung vom Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:</p> <p><i>„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“</i></p>	<p>In den textlichen Festsetzungen ist bereits der gewünschte Hinweis enthalten.</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der gewünschte Hinweis wurde bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	