

## **STADT VIERNHEIM**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
NR. 231-12 „LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT  
HEIDELBERGER STRASSE / LADENBURGER  
STRASSE“**

**ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER  
UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES  
EINZELFALLS GEMÄSS § 3c UVPG)**

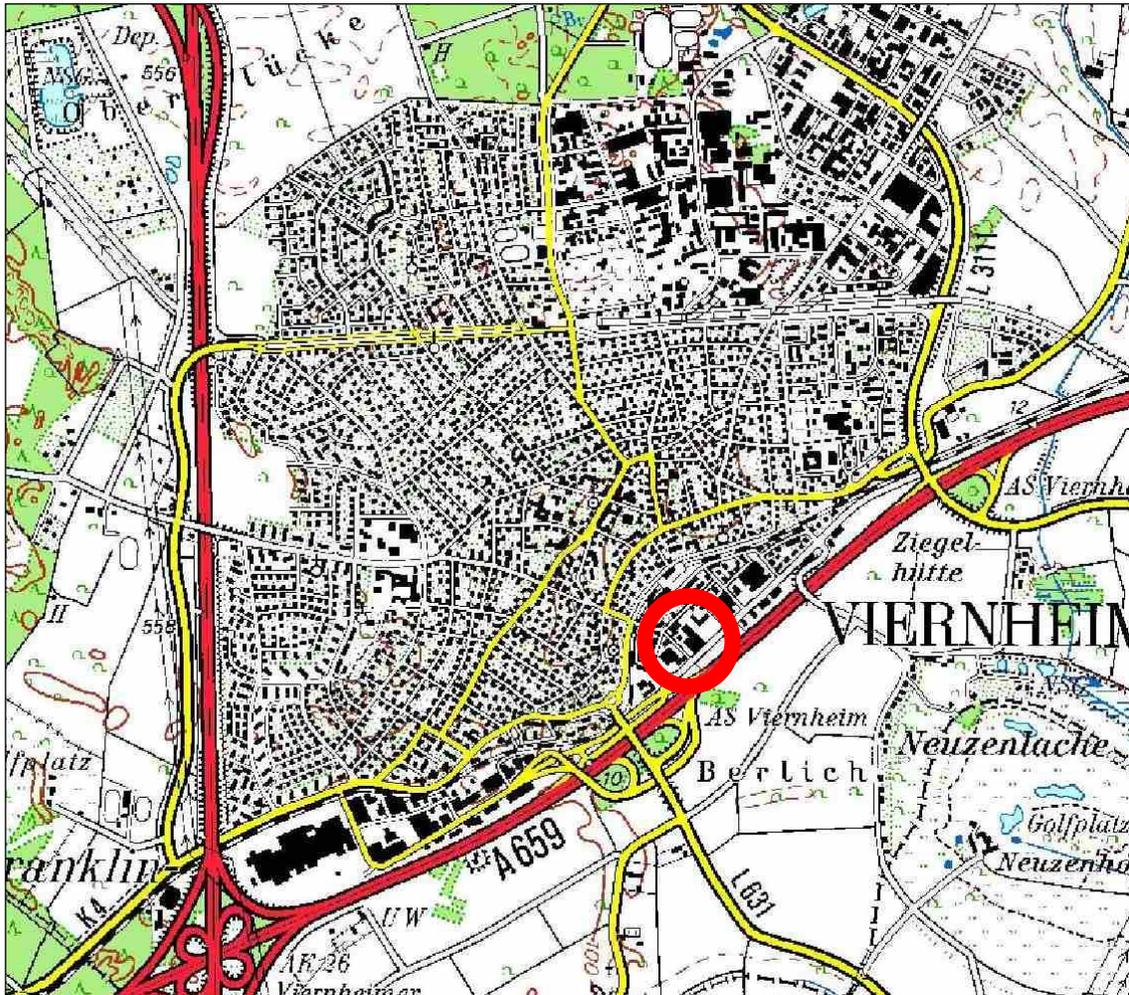
**SEPTEMBER 2017**

**INHALT**

<b>1. Lage des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Bebauungsplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Zusammenfassung .....</b>	<b>10</b>

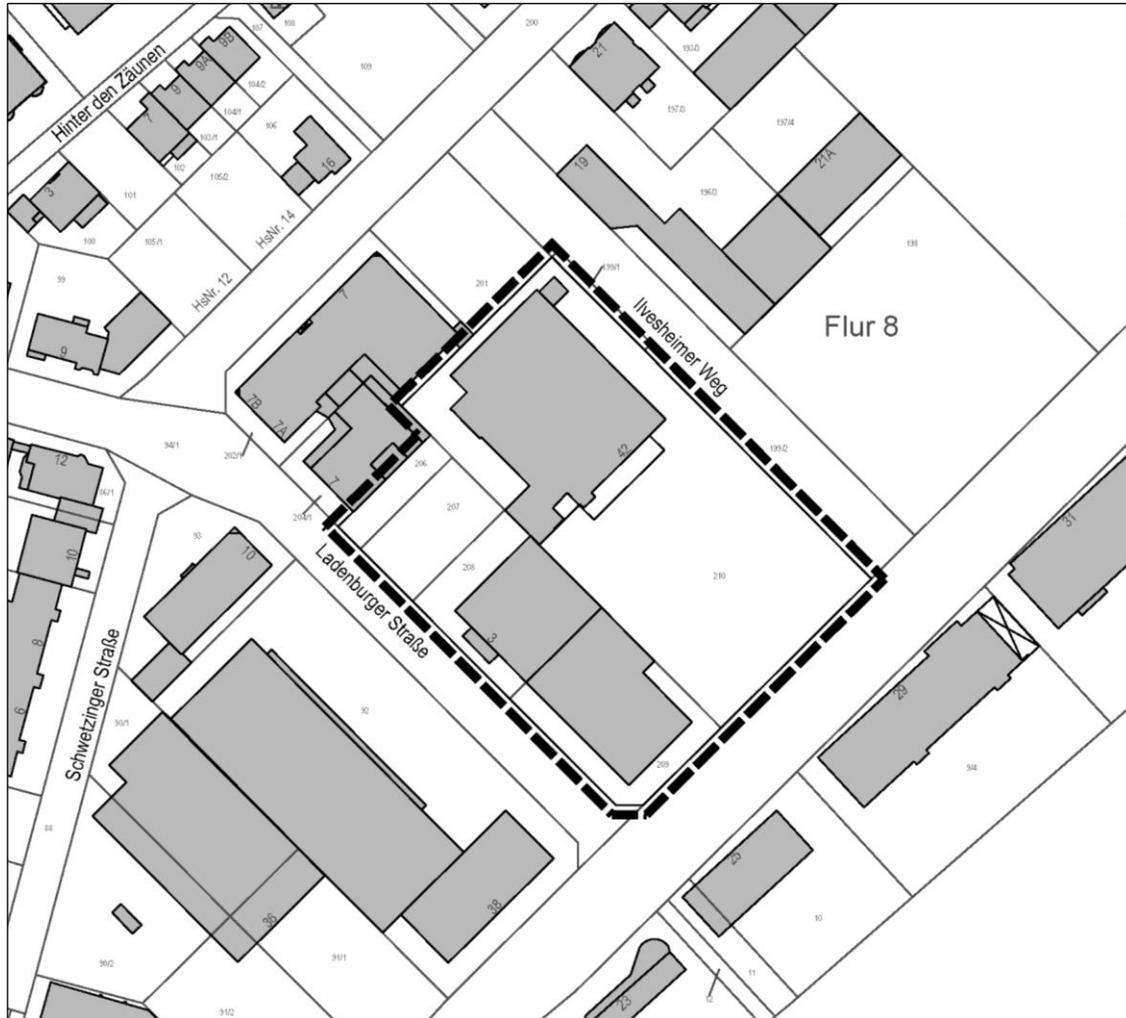
## 1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet zwischen der Trasse der OEG und der Autobahn A 659 nördlich der Heidelberger Straße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 8 die Flurstücke Nr. 206, 207, 208, 209 und 210 und weist eine Größe von ca. 8.300 m<sup>2</sup> auf.



Beabsichtigter Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-12 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße / Ladenburger Straße“

## 2. Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. LIDL betreibt auf dem Flurstück 210, Heidelberger Straße 42, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. LIDL einen Neubau des Marktes am bisherigen Standort an. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche von bislang 980 m<sup>2</sup> auf 1.280 m<sup>2</sup> erweitert werden. Zielsetzung der Fa. LIDL ist es, den vorhandenen

Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. LIDL widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 231 „Hinter den Zäunen“ insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, da ein Markt in dieser Größenordnung aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig nicht in einem – wie bislang festgesetzten - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig ist. Allerdings ist bereits der jetzige Markt großflächig im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO.

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgt in Form der Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aus Sicht der Stadt Viernheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von Viernheim ausreichend gerecht wird. Zugleich unterstützt die Stadt die Absicht, den Markt durch breitere Gänge und niedrigere Regale sowie eine Kundentoilette generationenfreundlicher auszubilden. Die Planungen der Fa. LIDL decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Stadt Viernheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Viernheim
- ein Schutz der innerstädtischen Versorgungsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten durch eine Konzentration des zulässigen Angebots auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

### **3. 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.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

#### 4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.280 m<sup>2</sup> zugelassen. Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der konkreten Gebäudeplanung eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,85 festgesetzt und umfasst auch die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

#### 5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 2 zum UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1 Größe des Vorhabens	Das Planungsgebiet umfasst 8.300 m <sup>2</sup> , von denen im Bestand ca. 7.820 m <sup>2</sup> versiegelt sind. Durch die Planung kommt es zu einer Minderung der Versiegelung um ca. 820 m <sup>2</sup> .
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<b>Wasser:</b> es kommt nicht zu keiner zusätzlichen Ableitung von Niederschlagswasser. <b>Boden:</b> es werden keine Bodenflächen zusätzlich versiegelt. <b>Natur und Landschaft:</b> Es werden vorrangig bislang bereits versiegelte Flächen und nur in Randbereichen auch Ziergrünflächen in Anspruch genommen.
1.3 Abfallerzeugung	Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 31 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
<b>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>	<p><b>Luftschadstoffe:</b> Durch die Maßnahme ist nicht mit einer relevanten Zunahme der Luftschadstoffemissionen zu rechnen.</p> <p><b>Geräusche:</b> Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des Markts. In der Folge ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.</p>
<b>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b>	Durch die Erweiterung des Einzelhandelsmarkts entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
<p><b>2.1. Nutzungskriterien</b> bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	Das Planungsgebiet ist vollständig als Siedlungsfläche genutzt (bestehender Einzelhandelsbetrieb).
<p><b>2.2. Qualitätskriterien</b> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Die Fläche ist weitgehend versiegelt; es bestehen nur in geringem Umfang Zier- und Randgrünflächen
<p><b>2.3 Schutzkriterien</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes</p>	
<b>2.3.1 Natura 2000-Gebiete</b> nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
<b>2.3.2 Naturschutzgebiete</b> gemäß § 23 BNatSchG	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen
<b>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente</b> gemäß § 24 des BNatSchG	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen
<b>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</b> gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
<b>2.3.5 Naturdenkmäler</b> nach § 28 BNatSchG	Naturdenkmäler sind nicht betroffen
<b>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen</b> nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen
<b>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope</b> gemäß § 30 BNatSchG	gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen
<b>2.3.8 Wasserschutzgebiete</b> nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Heilquellenschutzgebiete</b> nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, <b>Risikogebiete</b> nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie <b>Überschwemmungsgebiete</b> nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die Nutzung des Planungsgebiets durch einen Nahversorgungsmarkt.
<b>2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
<b>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte,</b> insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Viernheim weist mit 670 Einwohnern/km <sup>2</sup> eine hohe Bevölkerungsdichte auf (Kreis Bergstraße: 364 EW/km <sup>2</sup> ; Land Hessen: 286 EW/km <sup>2</sup> ) Viernheim ist als Mittelzentrum eingestuft.
<b>2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete,</b> die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.

### **Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt - soweit möglich - schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

In der Tabelle werden entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung differenziert in:

- a) erheblich:                   **+**  
b) unerheblich:                 **-**

	<b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>	<b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b>
Boden	Keine Neuversiegelung	-
Wasser	Keine zusätzliche Niederschlagswasserableitung	-
Luft/Klima	Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.	-
Tiere	Sofern Vorkommen streng geschützter Arten gegeben sein sollten, ist gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG aufgrund der Gleichartigkeit umgebender Strukturen gewährleistet, dass die ökologischen Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Gleiches gilt für die - anzunehmenderweise im Planungsraum vorkommenden - europäischen Vogelarten.	-

	<b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>	<b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b>
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert. Die Randeingrünung wird als zu erhalten festgesetzt; die Gebäudehöhe bleibt unverändert.	-
Kultur/ Sachgüter	Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.	-
Mensch	Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.	-

## 6. Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.