



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 229-1 „Erweiterung Penny“**

### **Inhaltsverzeichnis:**

- Begründung zum Bebauungsplan ab Seite 2
- Allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ab Seite 31
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ab Seite 41
- Auswirkungenanalyse (Einzelhandel) ab Seite 44

**STADT VIERNHEIM**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
und  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**Nr. 229-1 "Erweiterung Penny" (1. Änderung)**

**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss  
Stand: 15.04.2021

KLAUS NACHTRIEB  
Städtebau . Umweltplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren.....</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauungsplanverfahren	4
3.2	Baulasten	5
3.2.1	Heinkelstraße Nr. 4	5
3.2.2	Heinkelstraße Nr. 2	6
3.2.3	Wiesenstraße Nr. 71	7
<b>4</b>	<b>Regionalplan Südhessen 2010 .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Informelle Planungen.....</b>	<b>10</b>
6.1	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2030)	10
6.2	Einzelhandel	10
<b>7</b>	<b>Planungskonzeption .....</b>	<b>11</b>
7.1	Vorhaben	11
7.2	Einzelhandelsnutzung	11
7.3	Standort/Verkehr	14
7.4	Ver- und Entsorgung	15
7.5	Außenanlagen und Grünflächen	15
<b>8</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>16</b>
8.1	Umweltprüfung	16
8.2	Umweltbelange	16
<b>9</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
9.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	19
9.2	Art der baulichen Nutzung	19
9.3	Maß der baulichen Nutzung	20
9.3.1	Höhe der baulichen Anlage	20
9.3.2	Grundflächenzahl	21
9.4	Bauweise	21
9.5	Überbaubare Grundstücksfläche	22
9.6	Stellplätze	22
9.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
9.7.1	Bodenfunktionszahl (BFZ)	23
9.7.2	Außenbeleuchtung	23
9.8	Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
9.8.1	Baumpflanzungen	24
9.8.2	Dachbegrünung	24
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>26</b>
10.1	Werbeanlagen	26
10.2	Einfriedungen	27
10.3	Stellplätze	27
<b>11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>28</b>
<b>14</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>28</b>
<b>15</b>	<b>Planstatistik .....</b>	<b>29</b>
<b>16</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>30</b>

## 1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ausschließlich das Grundstück des vorhandenen Penny-Marktes, Wiesenstraße Nr. 71A, Flurstück 230/1 im Bereich der Einmündung Zeppelinstraße/Wiesenstraße. Die Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes "Das Lohfeld", Nr. 229 und ist von einer überwiegend ein- bis zweigeschossigen, gewerblich geprägten Bebauung umgeben. Die Fläche ist über Zufahrten von der Zeppelinstraße sowie über eine Zufahrt von der Wiesenstraße erschlossen.

## 2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- Die Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes (hier Stadtentwicklungskonzept und beschlossene Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim),
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung und Nachverdichtung einer bereits bebauten und versiegelten Fläche.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt soll von einer Verkaufsfläche mit derzeit ca. 734 m<sup>2</sup> auf insgesamt max. 940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Die Erweiterung dient der Modernisierung und zeitgemäßen Warenpräsentation, insbesondere einer verbesserten Pfandrückgabe, einer neu organisierten Backvorbereitung, der Erweiterung von Lagerflächen, sowie der Gestaltung eines großzügigeren Eingangsbereiches.

Die beabsichtigte Erweiterung ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zulässig, da die geplante Erweiterung mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1.450 m<sup>2</sup> die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Baunutzungsverordnung überschreitet.

Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen insbesondere die Gebietsart, einschließlich der Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente, die Anpassung der überbaubaren Fläche, die Reduktion der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen. Weiterhin werden Festsetzungen zur Bauweise, zur Zulässigkeit und Gestaltung der Stellplätze, zur Außenbeleuchtung und zur Anpflanzung von Bäumen getroffen. In Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gibt es Regelungen zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen und zur notwendigen Zahl der Stellplätze.

Die Erweiterung des vorhandenen Marktgebäudes erfolgt am nordöstlichen Kopfende (Eingangsbereich) und nimmt die Fläche der in diesem Bereich liegenden Stellplätze in Anspruch. Die Zufahrten von der Zeppelinstraße bleiben erhalten, die Zufahrt von der Wiesenstraße wird zugunsten einer verbesserten Stellplatzorganisation um ca. 6 m nach Süden verschoben. Die vorhandenen Stellplätze werden zugunsten einer kundenfreundlicheren Lösung (größere Breite der Stellplätze, Behindertenparkplätze, familienfreundliche Parkplätze, Fahrradstellplätze, sowie Flächen für zusätzliche Baumpflanzungen) neu errichtet. Durch diese Neuorganisation sowie den Verlust von Stellplätzen im Bereich der baulichen Erweiterung

rung können statt der derzeit insgesamt ca. 67 Stellplätze künftig maximal 62 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim, 1. Änderung, Anlage 2, bekannt gemacht am 16.07.2020, beträgt die rechnerisch erforderliche Stellplatzanzahl 63; es fehlt somit 1 Stellplatz.

Trotz dieses rechnerisch fehlenden Stellplatzes ist das künftige Stellplatzangebot aufgrund der Kundenfrequenz des Nahversorgungsmarktes auch in Spitzenzeiten völlig ausreichend (siehe auch örtliche Bauvorschriften Nr. 10.3 Stellplätze).

Entsprechend der oben genannten Stellplatzsatzung werden 4 Stellplätze mit Einrichtungen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet. Alternative sind 2 Schnellladestationen zulässig. Zur Lage und technischen Umsetzung werden derzeit Gespräche mit einem Energieversorgungsunternehmen geführt.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren**

#### **3.1 Bebauungsplanverfahren**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Das Lohfeld" Nr. 229 vom 22.04.1994. Der derzeitige Bebauungsplan setzt für den zu überplanenden Bereich "eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)" fest.

Aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 940 m<sup>2</sup> ist das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig. Der Magistrat der Stadt Viernheim hat daher in öffentlicher Sitzung am 09.09.2019 die Einleitung eines Änderungsverfahrens beschlossen. Entgegen der ursprünglichen Absicht, den Änderungsbedarf durch textliche Festsetzungen im Rahmen des gesamten Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 229 "Das Lohfeld" durchzuführen, soll nun der rechtskräftige Bebauungsplan ausschließlich für den Bereich des betroffenen Grundstücks geändert werden. Die erforderlichen Änderungen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans können nun zielgerichtet auf die Rahmenbedingungen der Grundstückssituation sowie auf die Erfordernisse des Vorhabens abgestimmt werden. Die Reduktion des Planungsumgriffs trägt zudem zu einer größeren Rechtssicherheit und einer angemessenen Verfahrensökonomie bei.

Der Vorhabenträger hat daher auf Anraten der Stadtverwaltung einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wird zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB),
- die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,

- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung; eine UVP-Vorprüfung entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVBG) wurde bereits durchgeführt,
- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz) liegen nicht vor.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Das betroffene Baugrundstück ist bereits bebaut bzw. überwiegend befestigt. Mit Ausnahme von Randstreifen, Pflanzbeeten sowie Bäumen im Parkplatzbereich ist die Fläche befestigt und weitgehend frei von Vegetation.

Die UVP-Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass nach Prüfung der in Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Kriterien keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorliegen, die zu berücksichtigen wären. Im weiteren Verfahren ist daher eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wird verzichtet.

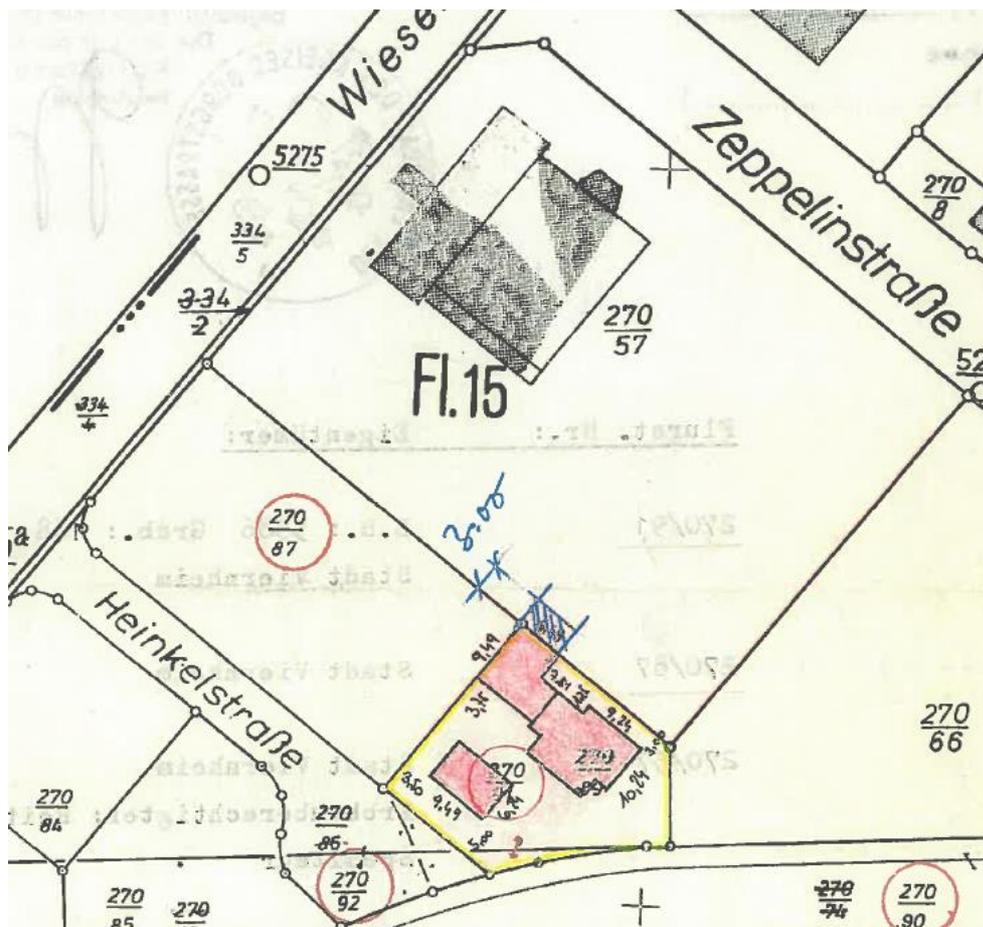
Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

## **3.2 Baulasten**

Das Vorhabengrundstück Wiesenstraße Nr. 71A, Flurstück 230/1, ist durch Baulasten zugunsten der Nachbargrundstücke Heinkelstraße Nr.4, Flurstück 223, Heinkelstraße Nr.2, Flurstück 229 und Wiesenstraße Nr.71, Flurstück 230/2 belastet.

### **3.2.1 Heinkelstraße Nr. 4**

An der südwestlichen Grenze des Vorhabengrundstücks wurde auf dem Grundstück Heinkelstraße Nr.4, Flurstück 223, ein eingeschossiger Anbau/Doppelgarage ohne Grenzabstand genehmigt und errichtet. Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Das Lohfeld" Nr. 229 vom 22.04.1994. Die betreffende Grenzwand ist ohne Fenster- oder Türöffnungen. Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich im Anschluss an die Flächenbaulast das vorhandene Marktgebäude, ebenfalls ohne Fenster- oder Türöffnungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in diesem Bereich keine Änderungen gegenüber dem Bestand vor. Die eingetragene Baulast ist von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.



Heinkelstraße Nr 4, Auszug Baulastenblatt Nr.89, Seite 1, laufende Nr.1 (ohne Maßstab)

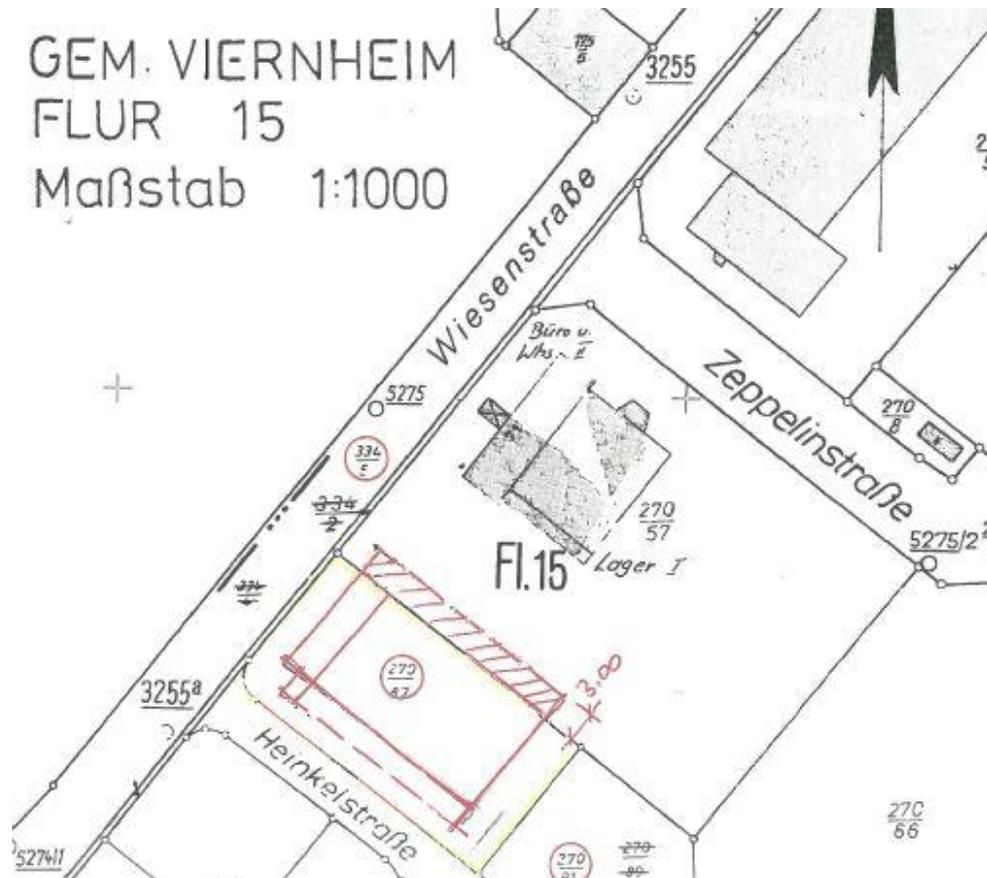
### 3.2.2 Heinkelstraße Nr. 2

Entlang der südwestlichen Grenze des Vorhabengrundstücks wurde eine eingeschossige Gewerbehalle ohne Grenzabstand genehmigt und errichtet. Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Das Lohfeld" Nr. 229 vom 22.04.1994 und wird überwiegend als KfZ-Werkstatt mit Eingang und Zufahrt von der Heinkelstraße genutzt. In einem Gebäudeteil mit Zugang von der Wiesenstraße ist ein Sportmodehandel untergebracht. Die betreffende Grenzwand ist ohne Fenster- oder Türöffnungen. Auf der Abstandsfläche mit ca. 3 m Tiefe und ca. 44 m Länge sind derzeit befestigte Stellplätze angeordnet. Diese Stellplätze werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans neu geordnet und durch einen ca. 1,0 tiefen Grünstreifen von der Grenze abgerückt. Die neu angeordneten Stellplätze (12 Senkrechtparker) ragen etwa 2 m in die genannte Abstandsfläche hinein. Eine alternative Stellplatzaufstellung mit einer völligen Freihaltung der Abstandsflächenbaulast würde insgesamt deutlich weniger Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück ermöglichen. Ein Stellplatznachweis wäre nicht möglich; die Nutzung des Vorhabengrundstücks würde unzumutbar eingeschränkt werden.

Die geplanten Stellplätze sind planungsrechtlich entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Darstellung im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

Nachbarliche Belange, etwa der Belichtung und Belüftung, sind angesichts der fensterlosen Wand und der gewerblichen Nutzung nicht betroffen.

Belange des Brandschutzes sind angesichts der vollständig geschlossenen Brandwand, sowie der unveränderten Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr- bzw. Rettungsfahrzeuge ebenfalls nicht betroffen.

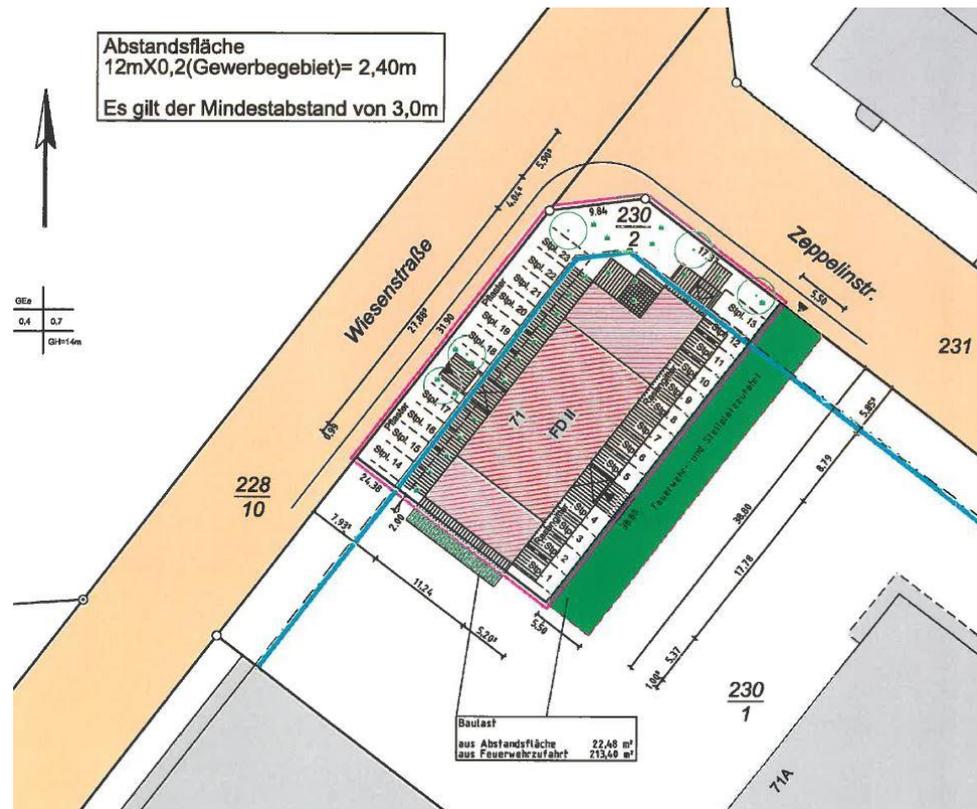


Heinkelstraße Nr.2, Auszug Baulastenblatt Nr.89, laufende Nr. 2 (ohne Maßstab)

### 3.2.3 Wiesenstraße Nr. 71

An der nordöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks ist zugunsten des Flurstücks 230/2 eine Abstandsflächenbaulast eingetragen. Die Tiefe der Baulastfläche beträgt 2,00 m, die Länge 11,24 m. Auf der Fläche liegt derzeit ein Teil der Zufahrtsfläche für den bestehenden Parkplatz des Einzelhandelsmarktes. Durch die geplante Neuordnung der Stellplätze ist in diesem Bereich entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Grünfläche vorgesehen. Die eingetragene Baulast ist daher von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

An der nordwestlichen Grenze des Vorhabengrundstücks ist zugunsten des Flurstücks 230/2 eine Baulast für eine notwendige Feuerwehr- und Stellplatzzufahrt eingetragen. Die Tiefe der Baulastfläche beträgt 5,50 m, die Länge 18,80 m. Auf der Fläche liegt derzeit bereits eine Zufahrtsfläche für den bestehenden Parkplatz des Einzelhandelsmarktes. Die vorhandene Situation bleibt bestehen. Entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auch künftig eine Zufahrt mit entsprechender Breite vorgesehen. Die eingetragene Baulast ist daher von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.



Wiesenstraße Nr.71,  
Auszug Baulastenblatt Nr.89, laufende Nr.4 und 5 (ohne Maßstab)

#### 4 Regionalplan Südhessen 2010

Das Vorhaben entspricht dem genannten raumordnerischen Grundsatz zur räumlichen Konzentration ("Zentralitätsgebot") und zum Vorrang der Innenentwicklung.

Entsprechend des einheitlichen Regionalplans Südhessen 2010 sind im Mittelzentrum Viernheim großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Lebensmittelvollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gelten als raumverträglich und nicht regional bedeutsam sofern sich ihr Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und die Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden.

Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in der Region Südhessen nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des "Vorranggebietes Siedlung" zulässig.

Weiterhin sollen in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe keine großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden; für bestehende Betriebe gilt aber Bestandsschutz (vgl. Regionalplan Südhessen Z 3.4.3-3). Im vorliegenden Fall kann angesichts des vielfältigen und leistungsstarken Angebots anderer Lebensmittel-Discounter und Lebensmittelmärkte und der insgesamt intensiven Wettbewerbssituation der bestehende Betrieb nur durch eine Neuorganisation und Modernisierung (zeitgemäße und kundenfreundliche Warenpräsentation und Kassenzone, Kunden-/Behinderten WC sowie Personal- und Büroräume, verbesserte Pfandrückgabe, neu organisierten Backvorbereitung, Erweiterung von Lagerflächen, großzügigere Gestaltung Eingangsbereiches/Windfangs, neue energie- und ressourcensparende Heizungs- und Lüftungsanlage, neue LED-Beleuchtung sowie neue Wand- und Deckenbeläge) gesichert werden.

Der Vorhabenstandort an der Wiesenstraße liegt in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand). Durch die punktuelle, grundstücks- und vorhabenbezogene Überplanung

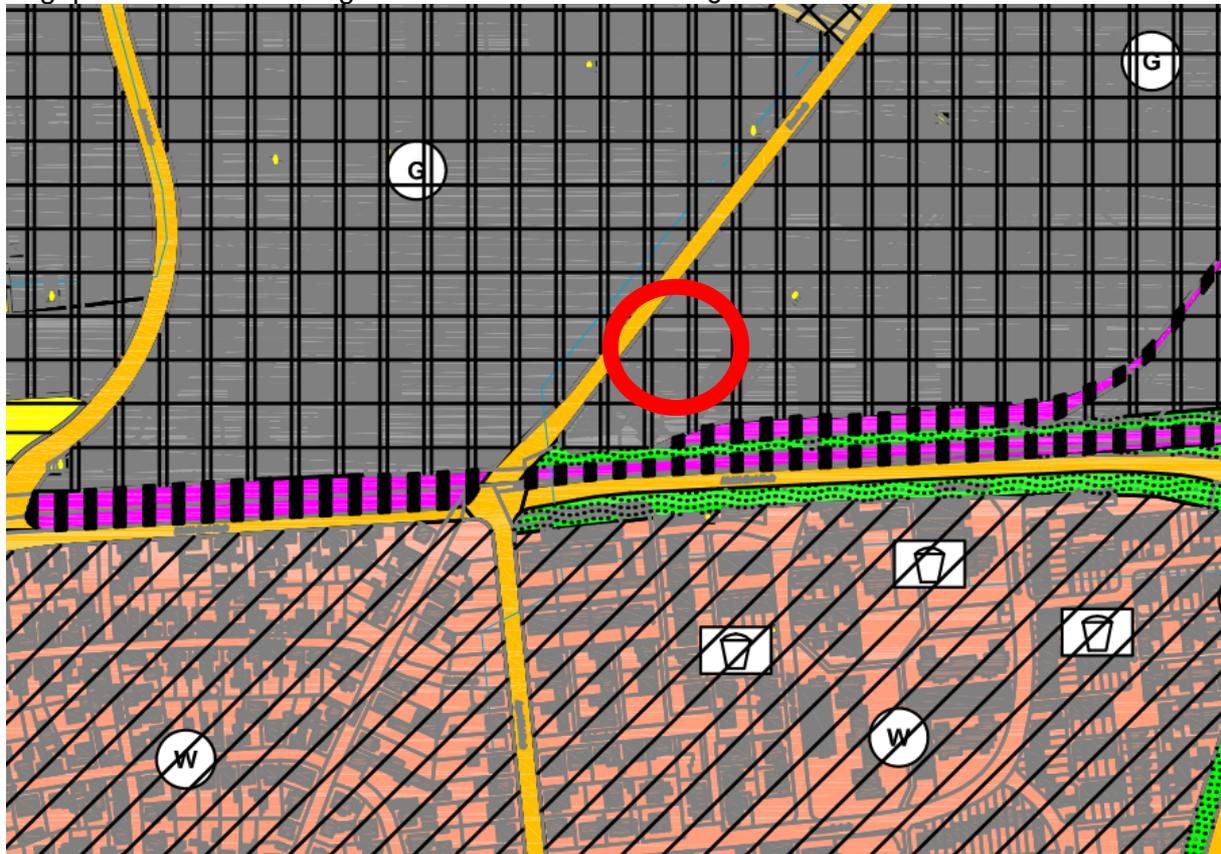
einer Bestandssituation mit einer vergleichsweise geringen Fläche, tritt das Vorhaben nicht in direkte Nutzungskonkurrenz zu Industrie- und Gewerbebetrieben. Weitere Einzelhandelsnutzungen oder sonstige nicht-gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht zulässig. Das Vorhaben steht dem regionalplanerischen Ziel zur Sicherung des Flächenbedarfs für Industrie- oder Gewerbebetriebe insgesamt nicht entgegen.

Insgesamt wurden die im Regionalplan Südhessen 2010 genannten Ziele (Regionalplan, Kap. 3.4.3) zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt (siehe auch Kap. Nr. 7.2, Einzelhandelsnutzung).

## 5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1979, stellt für den betroffenen Bereich und dessen Umgebung eine "gewerbliche Baufläche (G)" im Bestand dar.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.



Ausschnitt digitalisierter FNP vom 03.05.2011

## 6 Informelle Planungen

### 6.1 Stadtentwicklungskonzept (STEK 2030)

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe (STEK 2030) soll die Grundlage für eine zukunftsweisende Flächenpolitik der Stadt Viernheim legen, da sich in den vergangenen Jahren Wohnungsbau- und Gewerbeflächennachfrage strukturell verändert haben.<sup>1</sup> Das STEK 2030 enthält keine konkreten Aussagen und städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung.

Im Stadtentwicklungskonzept werden Entwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe aufgezeigt, bewertet und unterschiedliche Entwicklungsszenarien und mögliche Folgewirkungen dargelegt.

Insgesamt zeichnet sich die Stadt Viernheim durch

- positive Makrolage,
- gute verkehrliche Erreichbarkeit in einem wirtschaftlich dynamischen Umfeld,
- anhaltendes Bevölkerungswachstum,
- wachsende Anzahl von Arbeitsplätzen und eine geringe Arbeitslosigkeit aus.

Für die künftige Wohnungsbauentwicklung wurden innerstädtisches Nachverdichtungspotenzial, Aktivierung von Baulücken und Brachflächen sowie potenzielle Wohnbauflächen insbesondere am östlichen und westlichen Siedlungsrand vorgeschlagen. Eine weitere Entwicklung von Gewerbeflächen soll perspektivisch nördlich der Robert-Bosch-Straße und entlang der A659 erfolgen.

Für den Standort Wiesenstraße und dessen Umgebung gibt es im Stadtentwicklungskonzept keine konkreten Aussagen oder Darstellungen, insgesamt lässt aber die Bevölkerungsprognose eine weiterhin hohe Nachfrage für Anbieter der Nahversorgung, erwarten.

### 6.2 Einzelhandel

Die Ziele und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Viernheim sind durch die Beschlüsse der Eckpunkte zum Einzelhandelskonzept (Beschluss vom 29.09.2017), einschließlich der Sortimentsliste vom September 2016, dargelegt. Aktuell wird hierzu eine städtebauliche Begründung erarbeitet.

Als städtebauliche Ziele werden im o.g. Eckpunktepapier u.a. die "Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und der Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben", die "Sicherung und ggf. Ausbau eines Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet" sowie die "gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" genannt. Mit diesen Zielen befindet sich das Vorhaben in Einklang, da es die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet sichert. Durch die Auswirkungsanalyse der GMA wurde belegt, dass das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Stadtzentrums und der übrigen Nahversorgungsstandorte bewirkt.

Für den Standort Wiesenstraße und dessen Umgebung werden im "Eckpunktepapier" keine eindeutigen Aussagen getroffen. In der Karte zur Zentrenstruktur und im Text finden sich keine dezidierten Hinweise zur konkreten Einordnung des Penny-Marktes an der Wiesenstraße; alle anderen Lebensmittelmärkte sind dagegen in Standortkategorien erfasst. Im Baustein 2 zu den "Nahversorgungsstandorten" wird der Penny-Markt an der Wiesenstraße zwar nicht als solcher namentlich genannt, jedoch in den Karten aufgeführt. Als eines der Entwicklungsziele für die Nahversorgungsstandorte wird "Bestandsschutz für bestehende Nahversorgungsbetriebe in den Gewerbegebieten" genannt; dies lässt darauf schließen,

<sup>1</sup> Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe, Georg Consulting, Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie, Hamburg, August 2017

dass es tatsächlich auch Nahversorgungsstandorte in Gewerbegebieten gibt (so wie der Standort des Vorhabens).

Im "Baustein 4 – Grundsätze der räumlichen Entwicklung" sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zwar nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden, der Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen sollen jedoch ausdrücklich ermöglicht werden, wenn, wie im vorliegenden Fall (siehe Kap. 7.2), keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und "kritische Sortimente" durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

## **7 Planungskonzeption**

### **7.1 Vorhaben**

Die Erweiterung des vorhandenen Marktes erfolgt an der Nordostseite (Eingangsbereich) in Richtung Zeppelinstraße. Der eingeschossige Anbau mit Flachdach hat eine Grundfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>. Die zusätzliche Fläche beinhaltet insbesondere eine Neuorganisation des Eingangsbereichs einschließlich Vordach und Leergutraum, die künftige Kassenzone, Kunden-/Behinderten WC sowie Personal- und Büroräume. Im Zuge des Anbaus und der Modernisierung sollen unter anderem eine neue energie- und ressourcensparende Heizungs- und Lüftungsanlage, eine neue LED-Beleuchtung sowie neue Wand- und Deckenbeläge und ein neuer Außenanstrich angebracht werden. Ebenso werden die Außenanlagen und Parkplätze neu gestaltet werden. Dies umfasst insbesondere familien- und behindertengerechte Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze im Eingangsbereich, eine LED-Parkplatzbeleuchtung sowie ergänzende Baumpflanzungen.

Für den Anbau werden bisher bereits befestigte und versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die Höhe des geplanten Anbaus bleibt unterhalb der vorhandenen Gebäudehöhen.

Der Anlieferungsbereich und dessen Zufahrt bleiben unverändert. Die Zufahrten von der Zeppelinstraße bleiben unverändert. Die Zufahrt an der Wiesenstraße wird geringfügig nach Süden verschoben, um eine bessere Organisation der Stellplatzanordnung zu erreichen.

Die hinzu gewonnenen Flächen dienen neben der Modernisierung insbesondere der verbesserten Organisation und zeitgemäßen Warenpräsentation. Insgesamt sollen die Kundentreue des Marktes erhöht und ein einheitlicher Marktauftritt für die Filiale erreicht werden. Eine Sortimentsveränderung oder -erweiterung soll mit der Verkaufsflächenänderung nicht einhergehen.

### **7.2 Einzelhandelsnutzung**

Angesichts der Erweiterungsabsicht des vorhandenen Marktes und der Klassifizierung als Standort in "städtebaulich nicht integrierter Lage" sowie den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan war für die weitere Beurteilung des Vorhabens eine "Auswirkungsanalyse" erforderlich. Die Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2018<sup>2</sup> im Rahmen des damaligen Bauantragsverfahrens wurde 2020 vollständig überarbeitet und aktualisiert<sup>3</sup>. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Fragestellungen wurden bei der genannten Aktualisierung berücksichtigt. Die Gesamtbewertung blieb unverändert und es wurden

---

<sup>2</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Penny-Lebensmitteldiscounters in Viernheim, Wiesenstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 14.05.2018

<sup>3</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Penny-Lebensmittelmarktes in Viernheim, Wiesenstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 02.12.2020

keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Stadtzentrums und der übrigen Nahversorgungsstandorte festgestellt.

Durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs auf über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. auf über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, unterliegt das Vorhaben der sogenannten "Regelvermutung" des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Danach wird bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben regelmäßig vermutet, dass sie sich auf die "Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können". Als Rechtsfolge ist das Vorhaben nur in einem Kerngebiet oder in einem sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, nicht aber in dem bestehenden Gewerbegebiet zulässig. Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse der Auswirkungsanalyse zusammenfassend dargestellt.

Derzeit ist im bestehenden Marktgebäude eine Verkaufsfläche von 695,36 m<sup>2</sup> genehmigt. Diese wurde der aktuellen Auswirkungsanalyse vom 02.12.2020 zugrunde gelegt. In der vorausgegangenen Auswirkungsanalyse der GMA, vom 14.05.2018 wurde die Verkaufsfläche im Bestand mit ca. 730 m<sup>2</sup> VK angenommen. Die Abweichung zwischen genehmigter und erhobener Bestandsfläche dürfte sich durch den Windfang (Ein- und Ausgangsbereiche) und das Einkaufswagen-Depot erklären, welche vermutlich bei der ursprünglichen Baugenehmigung nicht als Verkaufsflächen galten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nicht der prozentuale Zuwachs der Verkaufsflächen maßgebend ist für eine Bewertung des Vorhabens, sondern vielmehr die zu erwartenden Auswirkungen.

Auch in der neuen Auswirkungsanalyse der GMA ergaben sich keine Hinweise zu Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches und der örtlichen und überörtlichen Nahversorgungsstrukturen.

Ebenfalls wurden in der neuen Auswirkungsanalyse die veränderten Wettbewerbsbedingungen, Einwohner- und Kaufkraftpotenziale und wesentliche Änderungen in den sonstigen Rahmenbedingungen des Einzelhandels berücksichtigt. Dies betrifft auch eine veränderte Umsatzprognose, die in strengerem Maße auf einen "Worst Case" ausgerichtet ist, allerdings unter Berücksichtigung der vorliegenden Standort- und Wettbewerbsbedingungen (sog. realitätsnaher Worst Case) (vgl. Kap.III der Auswirkungsanalyse, "Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben").

Im Einzelnen wurden folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- Darlegung des Rechtsrahmens und Vorhabenbeschreibung
- Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der aktuellen Versorgungsstrukturen in der Stadt Viernheim
- Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des Lebensmittelmarktes und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- Berechnung der Umsatzerwartung (mit Hilfe des Marktanteilkonzeptes)
- Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Viernheim und Nachbarkommunen
- Darstellung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens (Prüfkriterien gemäß Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan)
- Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Im Ergebnis der Untersuchung sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Auswirkungsanalyse, Kap. V, Nr.3 "Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen):

- Der Standort des Marktes ist zwar wegen seiner Lage im Gewerbegebiet als dezentrale Standortlage einzustufen, übernimmt aber wichtige Versorgungsfunktionen für Wohnquartiere in den Innenstadt-Randbereichen, der Oststadt und der untergeordneten Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Nord (Wiesenwegsiedlung). Auch die Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen, die schlechte Exposition des Standortes und die vergleichsweise geringe Zahl an Pkw-Stellplätzen zeigen an, dass es sich bei dem Markt vorwiegend um einen Nahversorger für die Bevölkerung in den umliegenden Wohnquartieren sowie für die Beschäftigten im Gewerbegebiet handelt.
- Das Einzugsgebiet des Standorts ist auch durch das vielfältige und leistungsstarke Angebot anderer Lebensmittel-Discounter und Lebensmittelmärkte begrenzt. Wegen des intensiven Wettbewerbs innerhalb und außerhalb von Viernheim sowie der Lage des Vorhabenstandorts abseits von Hauptverkehrsstraßen und seiner ungünstigen Exposition wird sich die Marktbedeutung des Vorhabens auf die unmittelbar umliegenden Quartiere in einem Radius von max. 1.000 m um den Standort beschränken.
- Aufgrund der prognostizierten, durchschnittlichen Umsatzverteilung zu Lasten vorhandener Anbieter von knapp 1% können Bestandsgefährdungen von Betrieben ausgeschlossen werden.
- In Nachbarstädten und –gemeinden sind aufgrund der Entfernung und des eigenen Angebotes keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung ergab, dass die geplante Erweiterung den landes- und regionalplanerischen Zielen überwiegend gerecht wird (vgl. Auswirkungsanalyse, Kap. V, Nr.4 "Prüfung der landes- und regionalplanerischen Kriterien):

- Mit einer Verkaufsfläche von max. 940 m<sup>2</sup> stellt das geplante Vorhaben kein regionalbedeutsames Einzelhandelsvorhaben gemäß Regionalplan Südhessen dar, da der Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> aufweisen wird und nach seinem speziellen Sortiment und Standort als reiner Nahversorger zu charakterisieren ist. Eine Abweichung von den im Regionalplan gebietsscharf festgelegten "zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte" ist daher vertretbar.
- Mit dem Standort des Vorhabens im Mittelzentrum Viernheim entspricht das Vorhaben dem Zentralitätsgebot.
- Die Anforderungen des Kongruenzgebots werden erfüllt, da der Einzugsbereich des Vorhabens nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Viernheim hinaus reicht.
- Das Integrationsgebot wird nur bedingt eingehalten, da der langjährig etablierte Standort des Penny-Markts sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in einem Gewerbegebiet befindet. Er liegt allerdings in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang innerhalb des Stadtgebietes sowie in fußläufiger Nähe zu Wohngebieten, für die er Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Der Standort ist in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestellen ca. 300 – 400 m entfernt) und, wegen der geringen Entfernung und der ebenen Topografie, auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Insofern kann von einem siedlungsstrukturell integrierten Standort gesprochen werden.
- Das Vorhaben liegt in einem im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Bestand), wo generell kein großflächiger Einzelhandel mit zen-

trenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Allerdings handelt es sich um einen Bestandsstandort eines dort bereits langjährig ansässigen Lebensmittelmarktes in einer entsprechend spezialisierten Immobilie. Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben am Standort wird bauplanerisch ausgeschlossen. Angesichts der begrenzten Fläche des Grundstücks, des bereits überbauten Zustands und der wenig prominenten Lage abseits von Hauptverkehrsachsen und in einem Gewerbegebiet ohne deutliche Profilierung, erscheint eine alternative Nutzung des Grundstücks für die Neuansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben sehr unwahrscheinlich. Das Vorhaben tritt damit nicht in direkte Nutzungskonkurrenz zu Industrie- und Gewerbebetrieben. Die punktuelle, grundstücks- und vorhabenbezogene Überplanung einer Bestandssituation steht den genannten Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

- Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden vollständig erfüllt. Durch das Vorhaben werden keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungsbereichen der Stadt Viernheim oder anderer zentraler Orte ausgelöst. Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Viernheim wird nicht beeinträchtigt. Die ermittelte Umsatzumverteilung liegt weit unterhalb des Anhaltswertes für städtebauliche Beeinträchtigungen. Der Markt an der Wiesenstraße ist langjährig etabliert, so dass Auswirkungen auf die übrigen Anbieter deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. Zudem bleibt die Sortimentsbreite und –struktur weitgehend unverändert. Damit sind weder städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich noch Gefährdungen der Nahversorgungsstruktur absehbar. Durch die Lage des Standorts abseits von Hauptverkehrsstraßen wird sich nur ein geringes überörtliches Kundenaufkommen ergeben. Daher können auch in umliegenden Orten wesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Viernheim oder andere zentrale Orte auslöst und, dass das Vorhaben nicht als regional bedeutsames Einzelvorhaben gemäß dem Regionalplan Südhessen zu bewerten ist. Sonstige Auswirkungen (schädliche Umwelteinwirkungen, Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt, Emissionen, Verkehr) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere der UVP-Vorprüfung, überprüft und stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

### 7.3 Standort/Verkehr

Der Standort an der Wiesenstraße befindet sich im "Gewerbegebiet 1" nordöstlich der Innenstadt bzw. der Oststadt. Der Standort ist über die Wiesenstraße als Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes gut erreichbar. Trotz der Lage im Gewerbegebiet ist der Markt wenig exponiert und liegt abseits von örtlichen Hauptverkehrsstraßen, etwa der Osttangente (L3111) bzw. der Friedrich-Ebert-Straße. Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt daher zum Ergebnis, dass der Markt trotz seiner Zugehörigkeit zu einem Gewerbegebiet nicht ausschließlich autokundenorientiert ist, sondern vielmehr eine erhebliche Nahversorgungsbedeutung aufweist. Hier sind insbesondere das Wohngebiet "Wiesenwegsiedlung", das Wohngebiet "Oststadt" sowie Wohngebiete nördlich der Innenstadt zu nennen. Weiterhin hat der Standort auch eine gewisse Versorgungsfunktion für Beschäftigte im Gewerbegebiet.

Die Auffassung, dass der Standort nicht ausschließlich autokundenorientiert ist wurde durch eine Untersuchung zur Stellplatzbelegung bestätigt.<sup>4</sup> Hier wurde an einem Spitzentag (Ostersonntag zwischen 12 und 13 Uhr lediglich ein Drittel der verfügbaren Stellplätze in Anspruch genommen.

<sup>4</sup> Anlage zur Stellplatzbelegung, KLAUS NACHTRIEB, Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 17.04.2020

Die Lage innerhalb des Gewerbegebietes gewährleistet, dass Störungen durch Kundenverkehr- oder Anlieferungsvorgänge weitgehend ausgeschlossen werden können.

Die nächstgelegenen Wohngebiete (Wiesenwegsiedlung, Oststadt und Randbereiche der Innenstadt) sind fußläufig in einer Entfernung von ca. 200-400 m über straßenbegleitende Gehwege oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in einer Entfernung von ca. 300-400 m (Lilienthalstraße und Melibokusstraße).

#### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist durch die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen.

#### **7.5 Außenanlagen und Grünflächen**

Die Außenanlagen, insbesondere Zufahrten und Stellplatzanordnung sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Insgesamt können maximal 62 Stellplätze inklusive behinderten- und familiengerechter Stellplätze im Eingangsbereich sowie ca. 10 Fahrradstellplätze im unmittelbaren Eingangsbereich erstellt werden.

Entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim, 1. Änderung, Anlage 2, bekannt gemacht am 16.07.2020, werden 4 der 62 Stellplätze mit Einrichtungen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet. Alternativ können 2 Schnellladestationen errichtet werden.

Im derzeitigen Eingangsbereich entfallen ca. 9 Stellplätze mit Schrägaufstellung zugunsten der geplanten baulichen Erweiterung. Stellplätze und Fahrflächen in Richtung der Einfahrt Wiesenstraße sind nicht markiert, sodass eine Aufstellung hier nach dem Zufallsprinzip erfolgt. Bei optimaler Aufstellung sind derzeit insgesamt ca. 67 Stellplätze vorhanden. Nach einer Erfassung der tatsächlichen Stellplatzbelegung in einer Spitzenstunde am Wochenende (Samstag 12:00 bis 13:00 Uhr) war etwa 1/3 der vorhandenen Stellplätze belegt. Die verbleibenden Stellplätze sind damit trotz einer geringfügigen Unterschreitung der Mindestwerte der städtischen Stellplatzverordnung mehr als ausreichend (vgl. Kapitel 10.3 zu Stellplatzfestsetzung).

Die vorhandenen Grünflächen bestehen aus schmalen Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze zur Zeppelinstraße bzw. entlang der südwestlichen und nordwestlichen Gebäudeseite sowie einzelnen Pflanzscheiben vorhandener Bäume. In der Planung wird der Grünflächenanteil deutlich erhöht. Neben den Pflanzbeeten für vorhandene und neu anzupflanzende Bäume, gibt es im Bereich der Ausfahrt Wiesenstraße eine größere Grünfläche. Zudem wird die Dachfläche des Anbau mit einer Dachbegrünung errichtet (vgl. Kap 7.2, 8.6, 8.7).

## **8 Umweltbelange**

### **8.1 Umweltprüfung**

Das Vorhaben zählt mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1.450 m<sup>2</sup> zu den "UVP-pflichtigen Vorhaben" entsprechend der Anlage 1, Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Es wurde daher eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" entsprechend der Anlage 1 zum UVPG durchgeführt und dokumentiert.<sup>5</sup>

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereits befestigte und überbaute Flächen umfasst und die bisher bereits festgesetzten Nutzungsziffern eingehalten bzw. unterschritten werden.

Nach Prüfung der in der Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Kriterien liegen beim Bau der geplanten Discounter-Erweiterung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vor, die zu berücksichtigen wären. Der Bau des Vorhabens unterliegt damit nicht der UVP-Pflicht. Das Vorhaben kann daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Nr.2 BauGB ist nicht erforderlich.

In Anbetracht der grundstücksbezogenen Bestandsüberplanung ergeben sich keine Standort- oder Flächenalternativen. Eine Prüfung von alternativen Konzepten ist angesichts der begrenzten Möglichkeiten auf dem Grundstück und der privat initiierten Investitionsabsicht nicht zielführend.

### **8.2 Umweltbelange**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme von Pflanzbeeten und Baumscheiben befestigt und weitgehend überbaut. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit in besonderem Maße den "ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz" entsprechend § 1a BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung,
- durch die "Nachverdichtung" werden vorhandene Ressourcen genutzt,
- eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle wird vermieden,
- Bodenversiegelungen werden auf das bereits vorhandene Maß begrenzt.

Der Bebauungsplan folgt damit dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Bestandssituation und der Art und Lage des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die Fläche des Plangebietes ist be-

---

<sup>5</sup> Allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflicht des Vorhabens, KLAUS NACHTRIEB, Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 24.07.2020

reits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 229 "Das Lohfeld" als Baugebiet mit einer großzügigen überbaubaren Fläche festgesetzt.

## **Vegetation und Grünflächen**

Im Bereich zur Zeppelinstraße sind derzeit 5 kleinkronige Roteichen (*Quercus rubra*), ein kleinkroniger Feldahorn (*Acer campestre*) sowie eine Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata"). Die Bäume haben einen Stammumfang von ca. 50-60 cm. Im Stellplatzbereich zur Wiesenstraße sind 4 klein- bis mittelkronige Platanen mit einem Stammumfang von ca. 45-75 cm. Im Pflanzstreifen entlang des Gehwegs zur Zeppelinstraße sind als "Unterpflanzung" der genannten Bäume geschnittene ca. 80-120 cm hohe Einzelsträucher (Hartriegel, Felsenbirne, Forsythie, Feldahorn, Wildrose) vorhanden.

Durch die geplante Erweiterung werden die Säulen-Hainbuche im Bereich der Anlieferungszufahrt sowie eine Roteiche im Bereich der Zufahrt Zeppelinstraße entfallen. Als Ersatz werden bei der Neugestaltung des Parkplatzes 6 neue Bäume angepflanzt. Künftig werden die Bäume und Pflanzbeete vor dem Überfahren und der Verdichtung des Erdreichs geschützt. Im Bereich der Zufahrt Wiesenstraße werden ca. 175 m<sup>2</sup> bisherige Parkplatz- und Zufahrtsfläche entsiegelt und als Grün- und Vegetationsfläche hergestellt.

Die Stellplatz- und Fahrflächen sind derzeit asphaltiert bzw. gepflastert. Lediglich 15 Stellplätze sind mit "Rasengittersteinen" belegt und damit versickerungsfähig. Durch die geplante Neugestaltung der Stellplätze werden die Fahrbahnenflächen asphaltiert und die Stellplatzflächen mit versickerungsfähigem Pflasterbelag hergestellt. Der Flächenanteil von nicht versiegelten Flächen und von versickerungsfähigen Flächen erhöht sich damit deutlich.

## **Artenschutz**

Das Vorkommen geschützter Arten ist aufgrund des bereits dargelegten Zustands der Grundstücksflächen sowie der vorhandenen Biotop-/Vegetationsstrukturen unwahrscheinlich. Die Gebäude- und Fassadenstruktur mit massiven, glatten Wandoberflächen, großflächigen Fensterelementen und fehlenden Einschlußmöglichkeiten in die Dachkonstruktion ist für Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Arten weitgehend ungeeignet. Auch in der Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope, die zu berücksichtigen wären, vorhanden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen. Hier sind insbesondere Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen, zur Vermeidung von Versiegelung sowie zu insektenschonender Beleuchtung zu nennen.

## **Klima**

Das Vorhaben hat keine signifikanten Auswirkungen auf Klima und Luftschadstoffe. Im Rahmen des Vorhabens sind keine klimaschädigenden Nutzungen vorgesehen. Die Modernisierungsmaßnahmen (LED Beleuchtung im Gebäude und im Außenbereich, Ersatz der Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen durch ein Kälte-Wärme-Kopplungssystem mit Pufferspeicher und Wärmepumpe) tragen zur Minderung der CO<sub>2</sub>- und Schadstoffemissionen bei. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen und zu versickerungsfähigen Flächen wird die sommerliche Aufheizung und Wärmespeicherung vermieden bzw. reduziert. Insgesamt sind von den geplanten Maßnahmen auch kleinklimatisch positive Effekte zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes sowie der bereits bestehenden baulichen Nutzung keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten.

Die Photovoltaikanlage auf dem vorhandenen Gebäude bleibt erhalten.

### **Boden/Bodenschutz**

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die vorangegangene bauliche Nutzung und die damit verbundene anthropogene Überformung bereits stark eingeschränkt bzw. verloren gegangen. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher sehr gering sein. Mit der geplanten Bebauung kommt es insgesamt zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden. Die Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche entspricht in hohem Maße dem Gebot des Baugesetzbuches hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Zum Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen wurde eine Bodenfunktionszahl in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (vgl. Kap. 9.7.1). Die BFZ gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf welchem Flächenanteil Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich sind. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs.3 BauNVO) berechnet und beträgt min. 0,25. Der Nachweis erfolgt auf der Grundlage der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen:

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 4.075 m<sup>2</sup>. Bei der Bodenfunktionszahl von 0,25 beträgt die erforderliche Fläche entsprechend der festgesetzten Gewichtung mindestens 1.019 m<sup>2</sup>:

Flächennutzung	Fläche	Faktor	gewichtete Fläche
Pflanz- und Grünflächen	ca. 590 m <sup>2</sup>	1,0	ca. 590 m <sup>2</sup>
Dachbegrünung	ca. 325 m <sup>2</sup>	0,85	ca. 276 m <sup>2</sup>
Versickerungsfähige Stellplatzflächen	ca. 811 m <sup>2</sup>	0,45	ca. 365 m <sup>2</sup>
			ca. 1.230 m <sup>2</sup>

### **Wasser/Grundwasser**

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt außerhalb von Flächen mit Hochwassergefährdung. Die baulichen Anlagen des Bestandes und der Erweiterung sind nicht unterkellert. Durch die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Stellplatzflächen sowie zur Dachbegrünung auf dem geplanten Anbau wird die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Grundwasser oder Beeinträchtigungen der Gebäude durch das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

### **Schallschutz**

Der rechtskräftige Bebauungsplan dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Das geplante Einzelhandelsvorhaben liegt deutlich unterhalb dieser Einstufung. Gewisse Störungen sind allenfalls von zufahrenden und parkenden Fahrzeugen sowie durch Anlieferungs- und Entladevorgängen zu erwarten. Eine nennenswerte Veränderung der bisher bereits vorhandenen Emissionen ist nicht zu erwarten.

## 9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

### 9.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

#### *Festsetzung:*

*Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.*

#### **Begründung:**

Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung der Vorhaben- und Erschließungsplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum an möglichen Vorhaben. Hierdurch soll über die konkrete Hochbauplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Stadt Viernheim möglich.

### 9.2 Art der baulichen Nutzung

#### *Festsetzung:*

*Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt / Nahversorgung" (SO).*

*Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt max. 940 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Randsortimente gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste sind auf insgesamt max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt:*

<i>Kategorie</i>	<i>Sortimente</i>
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Antiquitäten</i></li><li>▪ <i>Bekleidung</i></li><li>▪ <i>Bettwäsche</i></li><li>▪ <i>Bild- und Tonträger</i></li><li>▪ <i>Bücher</i></li><li>▪ <i>Computer und Zubehör</i></li><li>▪ <i>Elektrokleingeräte</i></li><li>▪ <i>Foto</i></li><li>▪ <i>Gardinen und Zubehör</i></li><li>▪ <i>Geschenkartikel</i></li><li>▪ <i>Glas/Porzellan/Keramik</i></li><li>▪ <i>Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle</i></li><li>▪ <i>Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)</i></li><li>▪ <i>Heimtextilien, Dekostoffe Haus- und Tischwäsche</i></li><li>▪ <i>Hörgeräte</i></li><li>▪ <i>Kunstgewerbe / Bilder/ Bilderrahmen</i></li><li>▪ <i>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</i></li><li>▪ <i>Musikinstrumente und Zubehör</i></li><li>▪ <i>Optik, Augenoptik</i></li><li>▪ <i>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</i></li></ul>

- 
- Sanitätsbedarf
  - Schuhe
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
  - Sportbekleidung
  - Sportschuhe
  - Telekommunikation und Zubehör
  - Uhren/Schmuck
  - Unterhaltungselektronik und Zubehör
  - Wäsche/Miederwaren/Bademoden
  - Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Quelle: Sortimentsliste der Stadt Viernheim, Einzelhandelskonzept, September 2016

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

### **Begründung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Dabei sind "Betriebe des Einzelhandels" ausdrücklich unzulässig sofern diese nicht im Zusammenhang mit Gewerbe oder Handwerksbetrieben und auf einem untergeordneten Teil der Geschossfläche untergebracht werden. Das Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist entsprechend der Baunutzungsverordnung ausschließlich in Kerngebieten oder in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Nutzungsart "Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung" entspricht der Bestandsnutzung und deren geplanter Erweiterung sowie der Empfehlung des Verträglichkeitsgutachtens.<sup>6</sup> Die Gesamtverkaufsfläche wird danach auf max. 940 m<sup>2</sup> begrenzt und sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Viernheim auf zusammen max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Bei dieser Begrenzung kann entsprechend der Auswirkungsanalyse davon ausgegangen werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Verbrauchernahversorgung nicht zu erwarten sind. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind auf das konkrete Vorhaben abgestimmt und dienen der Modernisierung und der verbesserten Organisation des vorhandenen Discountmarktes. Insgesamt soll mit der Markterweiterung ein zeitgemäßer, kundenfreundlicher Marktauftritt sowie eine langfristige Standortsicherung erreicht werden.

## **9.3 Maß der baulichen Nutzung**

### *Festsetzung:*

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur*

- *Höhe der baulichen Anlagen*
- *Grundflächenzahl (GRZ)*

### **9.3.1 Höhe der baulichen Anlage**

#### *Festsetzung:*

*Die Wandhöhe beträgt entsprechend Planeintrag max. 10,00 m. Die Wandhöhe ist entsprechend den Regelungen der HBO als die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert.*

*Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Wiesenstraße mit 99 m ü.NN.*

---

<sup>6</sup> Auswirkungsanalyse Erweiterung Penny-Lebensmitteldiscounter, Wiesenstraße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 14.05.2018

### 9.3.2 Grundflächenzahl

*Festsetzung:*

*Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.*

*Weitere Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen versickerungsfähig gestaltet sind.*

**Begründung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Grundflächenzahl festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, dass das Nutzungsmaß und die Gebäudedekubatur im Einklang mit den bereits errichteten Gebäuden der Umgebung und der Zulässigkeit in der Nachbarschaft stehen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt max. 10 m und liegt damit deutlich unterhalb der bisher zulässigen Höhe. Die Höhe des geplanten Anbaus liegt mit ca. 5,20 m deutlich unterhalb der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes. Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, aufgrund der geringen Aussagekraft verzichtet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück mit 0,7 festgesetzt. Da auch bei völliger Ausnutzung der überbaubaren Fläche dieser Wert bei weitem nicht zu erreichen ist, wird die GRZ reduziert und mit max. 0,5 festgesetzt. Damit bleibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan deutlich unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der "Kappungsgrenze" nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Grundflächen versickerungsfähig gestaltet werden, ist hier eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere eine ebenerdige Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowie eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet werden. Angesichts der geringfügigen Überschreitung, der Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit, den kompensatorisch wirkenden begrünten Dachflächen und Baumpflanzungen, der Erhöhung des Grünflächenanteils sowie der bisher bereits bebauten und erschlossenen Flächen, sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Im Zuge der Neugestaltung ergeben sich im Stellplatzbereich ca. 250 m<sup>2</sup> zusätzliche Vegetationsfläche, zuzüglich der Dachbegrünung auf dem geplanten Anbau.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und/oder der Baumassenzahl (BMZ) wird aufgrund der geringen städtebaulichen Aussagekraft verzichtet. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl werden sicher eingehalten.

### 9.4 Bauweise

*Festsetzung:*

*Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf über 50 m betragen.*

**Begründung:**

Durch den geplanten Anbau wird die Gesamtlänge des künftigen Gebäudes ca. 53 m betragen. Die in der Baunutzungsverordnung unter § 22 Abs. 2 genannte Gebäudelänge für "Einzelhäuser in der offenen Bauweise" wird damit geringfügig überschritten. Daher wird die "abweichende Bauweise" mit einer Gebäudelänge von über 50 m und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt keine Bauweise fest.

## 9.5 Überbaubare Grundstücksfläche

### *Festsetzung:*

*Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch den Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.*

### **Begründung:**

Die Festsetzung der Baugrenze ist so gewählt, dass der vorhandene Baukörper erfasst wird und gleichzeitig Raum für die geplante Erweiterung entsteht. Entlang der Zeppelinstraße entspricht die Lage der Baugrenze dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

## 9.6 Stellplätze

### *Festsetzung:*

- *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig*
- *Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.*
- *Zufahrten und Fahrwege sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zulässig.*

### **Begründung:**

Die Festsetzung der Stellplatzflächen berücksichtigt die vorhandenen Zufahrtsbereiche an der Zeppelinstraße sowie die Verschiebung des Zufahrtsbereichs an der Wiesenstraße. In der Stellplatzabgrenzung sind Stellplätze für Behinderte und Eltern-Kind-Parkplätze berücksichtigt. Grundstückszufahrten sind nur an den durch Planeintrag gekennzeichneten Stellen zulässig. Damit sollen weitere Überfahrten des Gehwegs mit entsprechenden Gefährdungen der Fußgänger vermieden werden und Direktzufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz Stellplätzen gleichfalls ausgeschlossen werden, um Konflikte mit Fußgängern und dem fahrenden Verkehr zu minimieren und gleichzeitig Stellplatzmöglichkeiten für Längsparker im Straßenraum zu erhalten.

Derzeit sind die Stellplätze nur teilweise markiert, sodass im günstigsten Fall maximal 67 Stellplätze zur Verfügung stehen. Durch den geplanten Neubau entfallen im Eingangsbereich 9 Stellplätze. Durch eine Neuorganisation der Stellplätze, insbesondere im Bereich der Zufahrt Wiesenstraße lassen sich zukünftig maximal 62 Stellplätze nachweisen.

Nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim vom 27.11.2017 ist für "Verbrauchermärkte" je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Bei der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von max. 940 m<sup>2</sup> wären danach 63 Stellplätze erforderlich; somit würde 1 Stellplatz fehlen.

Zur Überprüfung der tatsächlich erforderlichen Stellplatzanzahl wurde die Stellplatzbelegung an einem Spitzentag (Ostersamstag, 11.04.2020, 12:00 bis 13:00 Uhr) erfasst. In dieser Zeit waren ca. 22 Stellplätze belegt und damit etwa 2/3 der gesamten Stellplatzkapazität ungenutzt. (vgl. örtliche Bauvorschriften, Stellplätze).

Dies entspricht auch der Darstellung der Auswirkungsanalyse, dass hier kein ausschließlich autokundenorientierter Standort vorliegt. Die geplante Marktvergrößerung und Modernisierung dient insbesondere einem zeitgemäßen Marktauftritt und damit der Standortsicherung. Mit dem Flächenzuwachs ist bei weitgehend gleichbleibendem Sortiment und Einzugsbereich nicht in gleichem Maße mit einer Erhöhung des Umsatzes und der Kundenfrequenz zu rechnen. (vgl. auch Auswirkungsanalyse). Vor diesem Hintergrund ist auch bei einer reduzierten Stellplatzanzahl davon auszugehen, dass diese auch in den Hauptnachfragezeiten nicht vollständig belegt sein werden.

## **9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Festsetzung:*

### **9.7.1 Bodenfunktionszahl (BFZ)**

*Die Bodenfunktionszahl beträgt max. 0,25. Die BFZ gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich sind. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs.3 BauNVO) berechnet.*

*Auf die BFZ werden angerechnet:*

- 1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).*
- 2. begrünte, d.h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen (einschließlich Decken von Tiefgaragen) mit einem Faktor von 0,85.*
- 3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,75.*
- 4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen -wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel- mit einem Faktor von 0,45.*
- 5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird -sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt- mit einem Faktor von 0,15.*

*Die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen ("Steingärten") ist zur Gestaltung der Vegetationsflächen gemäß Nr. 1 unzulässig.*

### **9.7.2 Außenbeleuchtung**

*Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten und Leuchtmittel in insektenschonender Bauweise und mit nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten) zulässig.*

#### **Begründung:**

Über die Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, der Grundflächenzahl, der Versickerungsfähigkeit von Stellplatzflächen, der Baumanpflanzungen einschl. Baumscheiben und der Dachbegrünung hinaus erfolgt die Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (BFZ), mit der ein ökologischer Mindeststandard für das Plangebiet vorgegeben wird.

Die BFZ gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf welchem Flächenanteil Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich sind. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§19 Abs.3 BauNVO) berechnet.

Die festgesetzte BFZ von 0,25 bedeutet, dass entweder 25% der Grundstücksflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (Grünflächen) oder dass durch kompensatorische Maßnahmen vergleichbare Verhältnisse geschaffen werden. Dies kann durch eine Dachflächenbegrünung, durch eine Verwendung von wasserdurchlässig befestigten Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel sowie durch eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden.

Die Bodenfunktionszahl kann nur erreicht werden, wenn entweder die maximal zulässige Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft wird oder ergänzende Maßnahmen durchgeführt werden, mit denen eine weitgehende Kompensation der durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt werden.

Zum Insektenschutz werden entsprechende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Natur- und Artenschutz und wirkt sich positiv auf die Lebensbedingungen von Insekten, Vögeln und Fledermäusen aus.

## **9.8 Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **9.8.1 Baumpflanzungen**

*Festsetzung:*

*Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindestpflanzqualität dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können entsprechend angerechnet werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große Baumscheibe/Pflanzbeet für jeden Baum vorzusehen. Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben und Pflanzbeete vor dem Überfahren zu schützen.*

*Die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen:*

- |                                 |  |                                   |
|---------------------------------|--|-----------------------------------|
| - <i>Acer campestre</i>         | "Elsrijk"  | Feldahorn                         |
| - <i>Acer platanoides</i>       | "Columnare",<br>"Cleveland", "Emerald" Queen" oder<br>"Olmstedt" | Spitzahorn (schmalkronige Sorten) |
| - <i>Aesculus carnea</i>        | "Briotii"  | Scharlach-Kastanie                |
| - <i>Aesculus hippocastanum</i> | "Baumanii"   | gefülltblühende Roßkastanie       |
| - <i>Carpinus betulus</i>       | "Fastigiata"   | Säulen-Hainbuche                  |
| - <i>Corylus colurna</i>        |  | Baumhasel                         |
| - <i>Fraxinus angustifolia</i>  | "Raywood"  | schmalblättrige Esche             |
| - <i>Fraxinus excelsior</i>     | "Westhof's Glorie"   | nichtfruchtende Straßenesche      |
| - <i>Fraxinus excelsior</i>     | "Atlas",<br>"Diversifolia" oder "Geessink"                       | Esche                             |
| - <i>Prunus avium</i>           | "Plena"  | gefülltblühende Vogelkirsche      |
| - <i>Pyrus calleryana</i>       | "Chanticleer"  | Chinesische Wildbirne             |
| - <i>Pyrus communis</i>         | "Beech Hill"   | Wildbirne                         |
| - <i>Quercus cerris</i>         |  | Zerreiche                         |
| - <i>Sorbus aria</i>            | "Magnifica"  | Mehlbeere                         |
| - <i>Sorbus aria</i>            | "Majestica"  | Mehlbeere                         |
| - <i>Tilia cordata</i>          | "Roelvo", Greenspire"  | Winterlinde                       |

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung der Konzeption und der Gesamtanzahl variiert werden.*

### **9.8.2 Dachbegrünung**

*Festsetzung:*

*Die Dachflächen des geplanten Anbaus sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht beträgt mindestens 12 cm.*

### **Begründung:**

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Heimische Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereiche und dienen Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Fledermäusen. Durch die Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume und Vegetation das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maß zur Gliederung und Gestaltung des Vorhabens bei.

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume und Baumstandorte sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen des geplanten Anbaus festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte und versickerungsfähige Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt. Die Dachbegrünung wird für das Bestandsgebäude nicht festgesetzt, da diese Dachfläche bereits durch eine vorhandene Photovoltaikanlage belegt ist. Zudem ist die Dachkonstruktion im Bestand nicht für eine weitere Lastaufnahme ausgelegt.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Werbeanlagen

*Festsetzung:*

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

*Werbeanlagen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig:*

#### **Westfassade (Parkplatz):**

- *Flachtransparent 1, Schriftzug / Firmenlogo* max. 3,0 x 3,0 m
- *Flachtransparent 2, Schriftzug / Firmenlogo* max. 5,0 x 1,3 m
- *Hinweisschild "Öffnungszeiten"* max. 1,7 x 1,2 m

#### **Nordfassade (Eingangsbereich zur Zeppelinstraße):**

- *Flachtransparent mit Firmenlogo* max. 3,0 x 3,0 m
- *Plakatschaukasten* max. 1,4 x 1,1 m
- *Hinweisschild "Öffnungszeiten"* max. 1,7 x 1,2 m

#### **Stellplatzbereich, Zufahrten:**

- *Stele mit doppelseitigem Flachtransparent zur Wiesenstraße, Gesamthöhe* max. 1,5 x 3,0 m  
max. 6,0 m
- *Hinweisschild "Parkplatz Zufahrt", doppelseitig, beleuchtet, Gesamthöhe* max. 1,4 x 0,4 m,  
max. 1,9 m

*Die Oberkante der Werbeanlagen am Gebäude darf die festgesetzte Wandhöhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.*

*Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht und "Skybeamer" sind nicht zulässig. Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig.*

#### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltanspruch sowohl des Gewerbegebietes als auch des geplanten Projektes Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden. Die festgesetzten Werbeanlagen entsprechen dem Marktauftritt des Betreibers und sind auf das architektonische Konzept und die Fassadengestaltung abgestimmt. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassaden und Störungen durch besondere Lichteffekte oder grelle Farben vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden. Die Werbeanlagen sind daher entsprechend ihrem Anbringungsort, der maximalen Größe sowie der Höhe differenziert festgesetzt. Weiterhin sind akustische Außenwerbung sowie Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht nicht zulässig. Im Sinne des Artenschutzes sind auch bei der Beleuchtung von Werbeanlagen ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig.

## 10.2 Einfriedungen

### *Festsetzung:*

*Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als offene Einfriedungen (zum Beispiel als hecken- oder strauchhinterpflanzte Metallgitterzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m allgemein zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.*

### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen soll eine optisch abriegelnde bzw. abschottende Wirkung vermieden und eine gestalterisch adäquate Begrenzung ermöglicht werden. Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist keine Einfriedung entlang öffentlicher Flächen vorgesehen.

## 10.3 Stellplätze

### *Festsetzung:*

*Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt mindestens 60 Stellplätze.*

### **Begründung:**

Bei der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von max. 940 m<sup>2</sup> ist entsprechend der städtischen Stellplatz- und Ablösesatzung vom 27.11.2017 je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Bei einer zeitgemäßen Stellplatzbreite von 2,75 m, sowie 3 m breite Behindertenstellplätze und der städtebaulich gewünschten Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sowie dem Entgegenwirken einer weiteren Versiegelung, sind diese 63 Stellplätze nicht nachweisbar. Der tatsächliche Bedarf liegt auch in Spitzenzeiten deutlich unter den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung (vgl. Kap.6.5 und 8.5). Die erforderliche Mindestanzahl von Stellplätzen wird daher, entsprechend den Gegebenheiten des Grundstücks und der tatsächlichen Notwendigkeit, auf mindestens 60 Stellplätze festgesetzt.

## 11 Nachrichtliche Übernahmen

*Das Plangebiet liegt in der Zone III b des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen "Mannheim-Käfertal" der Stadt Mannheim zugunsten der Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG. Die entsprechende Verordnung vom 25.05.2009 (StAnz. 28/2009 S. 1537) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.*

### **Begründung:**

Das Wasserschutzgebiet wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und das geplante Vorhaben stehenden Zielen und Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet nicht entgegen.

## 12 Hinweise

Für die weitere Planung und Ausführung des Vorhabens werden Hinweise zu Niederschlagswasser, Grundwasser, Bodenschutz, Artenschutz, Denkmalschutz und Kampfmittel gegeben. Mit den Hinweisen im Bebauungsplan soll eine möglichst frühzeitige Beachtung der jeweiligen Fachbelange erreicht werden.

### **13 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen**

Die Baugebietsfläche ist vollständig erschlossen. Das betroffene Grundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **14 Durchführung und Kosten**

Zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

## 15 Planstatistik

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 230/1, Wiesenstraße 71a, mit einer Gesamtfläche (= Geltungsbereich) von ca. 4.075 m<sup>2</sup>.

	Bestandssituation	vorhabenbezogener Bebauungsplan/ VE-Plan
Grundstücks-/Geltungsbereichsfläche	ca. 4.075 m <sup>2</sup>	ca. 4.075 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	ca. 734 m <sup>2</sup>	max. 940 m <sup>2</sup>
Grundfläche Markt (GR)	ca. 1.115 m <sup>2</sup>	ca. 1.450 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ), festgesetzt	0,7	0,5
Grundfläche (GRZ) einschl. Stellplätze, Zufahrten	ca. 3.797 m <sup>2</sup>	ca. 3.485 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ) einschl. Stellplätzen und Zufahrten	ca. 0,93	ca. 0,86
Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt	2,1	-
Höhe baulicher Anlagen	Bestandshöhe ca. 8 m festgesetzt: max. 14 m	Bestandshöhe bleibt unverändert, festgesetzt: max. 10,0 m
Anzahl Stellplätze	ca. 67 St. im Bestand	62 im VEP Festgesetzt: min. 60
Grünfläche	ca. 278 m <sup>2</sup>	ca. 590 m <sup>2</sup>
Anzahl Bäume	11 Bestandsbäume	15 in B-plan; pro 5 Stellplätze mind. 1 Baum Insgesamt 13 Bäume erforderlich

## 16 Anlagen

- **Auswirkungsanalyse**  
Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters in Viernheim, Wiesenstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 14.05.2018
- **Aktualisierte Auswirkungsanalyse**  
Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters in Viernheim, Wiesenstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 02.12.2020
- **Stellplatzbelegung**  
KLAUS NACHTRIEB, Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 17.04.2020
- **Umweltverträglichkeitsvorprüfung**  
KLAUS NACHTRIEB, Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 15.04.2021

# **STADT VIERNHEIM**

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 229-1 "Erweiterung Penny" (1. Änderung)**

### **Allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(§ 7 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 und 3 zum UVPG)

Stand: 15.04.2021

#### **Vorhabenträger:**

ADLER Immobilien GmbH & Co. KG  
Walter-Oehmichen-Straße 14  
68519 Viernheim

#### **Bearbeitung:**

KLAUS NACHTRIEB  
Städtebau . Umweltplanung  
Am Weidenschlag 18  
67071 Ludwigshafen

## Einleitung, Verfahren

Für die Erweiterung des in der Wiesenstraße Nr. 71 a ansässigen Penny Lebensmitteldiscounters in der Stadt Viernheim soll die Verkaufsfläche von derzeit ca. 730 m<sup>2</sup> auf ca. 940 m<sup>2</sup> aufgestockt werden. Für das Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt.<sup>1</sup>

Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Viernheim oder anderer zentraler Orte ausgelöst werden. Weiterhin wird festgestellt, dass "schädliche Umwelteinwirkungen oder negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind". Die der Auswirkungsanalyse zugrunde liegende, geplante Verkaufsfläche von insgesamt 940 m<sup>2</sup> ist Gegenstand der Festsetzung der Bebauungsplanänderung. Die Geschossfläche beträgt künftig insgesamt ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben fällt damit in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) entsprechend der Vorhabenliste der Anlage 1 Nr. 18.6 zum UVPG. In Verbindung mit Nr. 18.8 der UVPG-Anlage ist damit einer Vorprüfungspflicht als "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" gegeben.

Nachfolgend wird unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien geprüft, ob das Vorhaben entsprechend § 7 UVPG "erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen" haben kann.

Ist eine erheblich nachteilige Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter nicht auszuschließen, so ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre dann unzulässig.

1.	<b>Merkmale der Vorhaben</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
	<b>Kriterien</b>	<b>Zusammenfassende Angaben und Bewertung</b>
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	<p>Die Grundstücksfläche beträgt ca. 4.075 m<sup>2</sup>. Die geplante Nutzungsart wird als Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt / Nahversorgung" festgesetzt.</p> <p>Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen die Erweiterung des vorhandenen Marktes von derzeit ca. 1.115 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf künftig ca. 1.450 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie die Neugestaltung der Stellplätze und Freiflächen.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche wird auf max. 940 m<sup>2</sup> begrenzt. Zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der "Viernheimer Sortimentsliste" werden auf insgesamt max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Mit der Geschoßfläche von insgesamt ca. 1.450 m<sup>2</sup> trifft das in Anlage 1 zum UVPG unter 18.6 genannte Kriterium eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu. In Verbindung mit Nr. 18.8 ist damit eine Vorprüfungspflicht als "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" gegeben.</p>

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse Erweiterung Penny-Lebensmitteldiscounter, Wiesenstraße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 14.05.2018

		Abrissarbeiten, bzw. Teilabbruch betreffen insbesondere die nördliche Außenwand zur Zeppelinstraße sowie den bisherigen Eingangsbereich des Bestandes.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten ist nicht gegeben.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<p><b>Fläche:</b>                  Die Fläche des Vorhabens liegt in einem überwiegend bebauten Gewerbegebiet, ist vollständig erschlossen und annähernd vollständig überbaut bzw. befestigt und versiegelt.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p> <p><b>Boden:</b>                  Der Geltungsbereich ist derzeit bereits nahezu vollständig versiegelt und überbaut; die natürlichen Bodenfunktionen sind dementsprechend weitgehend verloren gegangen. Die bauliche Erweiterung des Vorhabens erfolgt auf einer bisher bereits befestigten Fläche. Im Zuge der baulichen Erweiterung und Stellplatzneuordnung entstehen ca. 300 m<sup>2</sup> neue, zusätzliche Grün- und Pflanzflächen.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p> <p><b>Wasser:</b>                  Abwasser mit haushaltsähnlicher Belastung werden wie bisher in die örtliche Kanalisation entwässert. Eine nennenswerte Veränderung der Abwassermenge ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Dachflächen der geplanten Erweiterung werden mit einer Dachbegrünung hergestellt. Das Niederschlagswasser dieser Fläche wird entsprechend zurückgehalten bzw. verzögert abgegeben. Auf dem Hauptdach des Bestandes ist aufgrund der vorhandenen Photovoltaikanlage keine Dachbegrünung möglich. Durch die Neugestaltung des Parkplatzes erhöht sich zudem der Anteil von versickerungsfähigen Vegetationsflächen.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Wasserschutz- / Trinkwasserschutzgebietes WW Käfertal-Neuaufstellung, Nr. 431-148, Rechtsverordnung vom 25.05.2009, Schutzzone III b.</p> <p>Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Die baulichen Anlagen werden nicht unterkellert.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p>

		<p><b><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></b></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Gewerbegebietsbebauung und ist vollständig befestigt. Die vorhandene Vegetation beschränkt sich auf stellplatzbegleitende Rasen- und Krautflächen sowie 10 kleinkronige Bäume im Bestand. Durch die bauliche Erweiterung müssen 2 kleinkronige Bäume entfernt werden. Der Verlust wird durch die Anpflanzung von 6 Bäumen auf dem Vorhabengrundstück kompensiert.</p> <p>Vegetations- und Fassadenstruktur sind für potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend ungeeignet.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind daher nicht zu erwarten.</p> <p><b><i>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></b></p> <p><b><u>Nutzung sonstiger natürlicher Ressourcen:</u></b></p> <p>Nennenswerte Auswirkungen auf sonstige natürliche Ressourcen wie Rohstoffe, Energieressourcen, Luft oder andere Ökosystemressourcen sind nicht zu erwarten.</p> <p><b><i>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></b></p>
<p>1.4</p>	<p>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,</p>	<p>Während der Erschließungs- bzw. Bauphase sind bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen.</p> <p>In der Nutzungsphase entstehen wie bereits bisher weitgehend haushaltsähnliche Abfälle wie Verpackungsmaterialien, Bioabfälle, Restmüll etc. die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt bzw. verwertet werden. Eine nennenswerte Veränderung der Abfallmenge oder -zusammensetzung ist nicht zu erwarten.</p> <p><b><i>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></b></p>
<p>1.5</p>	<p>Umweltverschmutzung und Belästigungen,</p>	<p>Umweltverschmutzung und Belästigungen finden durch den Kunden-, Mitarbeiter und Anlieferungsverkehr sowie durch Kühl- und Lüftungstechnik statt. Insgesamt bleiben diese Auswirkungen innerhalb des bereits vorhandenen Rahmens.</p> <p>Aufgrund der Lage im bestehenden Gewerbegebiet, der weitgehenden Einhausung der Anlieferungszone, der Lage von Zufahrts- und Parkierungsflächen sowie der Entfernung von schützenswerten Nutzungen, sind von dem geplanten Vorhaben insgesamt keine unzumutbaren Geräuschbelastungen zu erwarten.</p> <p>Bei Luftschadstoffen und Klima ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und Vorhabengröße nicht mit signifikanten Änderungen zu rechnen. Das Plangebiet und dessen Umgebung haben keine klimatische Ausgleichsfunktionen</p>

		<p>und keine Funktionen für die Frischluftversorgung umliegender Flächen. Insgesamt sind keine klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten. Die festgesetzten Baumpflanzungen, die Dachbegrünung der Erweiterung sowie der zusätzliche Grünflächenanteil wirken diesbezüglich positiv. Dies gilt ebenso für die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Nahverkehr sowie für die Vorbereitung von künftigen Ladestationen zur Elektromobilität.</p> <p>Die Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen entfällt und wird durch ein Kälte-Wärme-Kopplungssystem mit Pufferspeicher und Wärmepumpe ersetzt.</p> <p>Die Beleuchtung im Gebäude und auf dem Parkplatz wird durch stromsparende und insektenschonende LED-Beleuchtung ersetzt.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	<p>Ein besonderes, anlagebedingtes Unfallrisiko ist nicht gegeben.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p>
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	<p>Die Lagerung oder Verwendung von umweltgefährdenden Stoffen, besonderen Gefahrenstoffen oder die Anwendung risikobehafteter Technologien sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p>
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	<p>Keine Störfallbetriebe im Umfeld, keine Sicherheitsabstände betroffen.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p>
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	<p>Von dem Vorhaben gehen keine erkennbaren Risiken für die menschliche Gesundheit aus.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p>

<p><b>2.</b></p>	<p><b>Standort der Vorhaben</b></p> <p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbe- reich zu beurteilen:</p>	
	<p><b>Kriterien</b></p>	<p><b>Zusammenfassende Angaben und Bewertung</b></p>
<p><b>2.1</b></p>	<p><b>Nutzungskriterien:</b></p> <p>bestehende Nutzung des Gebie- tes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaft- liche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung,</p>	<p>Das Plangebiet des Vorhabens liegt im Bereich des Ge- werbegebietes mit Zufahrt von der Wiesenstraße sowie der Zeppelinstraße.</p> <p>Die Fläche des Plangebietes ist nahezu vollständig über- baut und befestigt. Das Plangebiet ist derzeit bereits voll- ständig erschlossen.</p> <p>Die Fläche hat keine Bedeutung für land-, forst-, oder – fischereiwirtschaftliche oder sonstige wirtschaftliche Nut- zung.</p> <p>Der geplante Anbau erfolgt an der nördlichen Gebäu- deseite zur Zeppelinstraße und ordnet sich in Umfang und Höhenentwicklung dem bestehenden Gebäude unter.</p> <p>Das Vorhaben dient der Modernisierung und Standorts- sicherung hat damit eine positive Auswirkung auf die ver- brauchernahe Versorgung der Bevölkerung.</p> <p>Das Vorhaben ist mit den Bushaltestellen Lilienthalstraße und Melibokusstraße mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 53 bis ca. 400 m an den öffentlichen Personennah- verkehr angebunden.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhan- dene Infrastruktur. Her ergeben sich durch das Vorhaben keine nennenswerten Änderungen.</p> <p><b><i>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></b></p>
<p><b>2.2</b></p>	<p><b>Qualitätskriterien:</b></p> <p>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbe- sondere Fläche, Boden, Land- schaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds,</p>	<p>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfä- higkeit der genannten Schutzgüter sind im Plangebiet angesichts der vorhandenen Überbauung und Versiege- lung nicht in nennenswertem Umfang vorhanden:</p> <p><b><u>Fläche:</u></b></p> <p>Die Fläche des Vorhabens ist auf die Fläche des Bau- grundstücks mit insgesamt ca. 4.075 m<sup>2</sup> begrenzt. Sie liegt in einem überwiegend bebauten Gewerbegebiet, ist vollständig erschlossen und annähernd vollständig über- baut bzw. befestigt und versiegelt.</p> <p><b><i>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></b></p> <p><b><u>Boden:</u></b></p> <p>Der Boden ist aufgrund der vorangegangenen Nutzung</p>

		<p>und Versiegelung bereits deutlich beeinträchtigt. Die bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften wurden bereits in der Vergangenheit stark verändert bzw. sind weitgehend verloren gegangen.</p> <p><b><i>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></b></p> <p><b><u>Landschaft:</u></b></p> <p>Das Vorhaben liegt inmitten eines bereits bebauten Gewerbegebietes. Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Landschaftsbild sind damit nicht gegeben.</p> <p>Für das Ortsbild bzw. die Ortsgestaltung ergeben sich gewisse positive Veränderungen durch die neu gestaltete Nordfassade und den Eingangsbereich. Baumpflanzungen tragen zur gestalterischen Aufwertung und Gliederung des Parkplatzbereiches bei. Größe, Art und Umfang der Werbeanlagen orientieren sich am Rahmen der bereits vorhandenen Anlagen und werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b><i>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></b></p> <p><b><u>Wasser:</u></b></p> <p>Mit der vorhandenen Versiegelung und Überbauung ist die Grundwasserneubildung in diesem Bereich bereits lokal unterbunden. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Die geplante Erweiterung wird nicht unterkellert.</p> <p>Niederschlagswasser der geplanten Erweiterung wird auf der begrünten Dachfläche zurückgehalten und verzögert an die Kanalisation abgegeben.</p> <p>Angesichts der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Versiegelung ist nicht mit einer Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.</p> <p>Oberflächengewässer sind nicht betroffen.</p> <p><b><i>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></b></p> <p><b><u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u></b></p> <p>Aufgrund des vorhandenen Bebauungs- und Versiegelungsgrades und fehlender Biotopstrukturen sind Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt nicht nennenswert betroffen.</p> <p>Für die geplante Erweiterung werden keine Vegetationsflächen in Anspruch genommen.</p> <p>Im Zuge der Neuplanung entstehen neue Vegetations- und Pflanzflächen. Von dem vorhandenen Baumbestand entfallen 2 kleinkronige Bäume im Bereich der geplanten Erweiterung. Als Ersatz sind 6 Neupflanzungen mit</p>
--	--	--

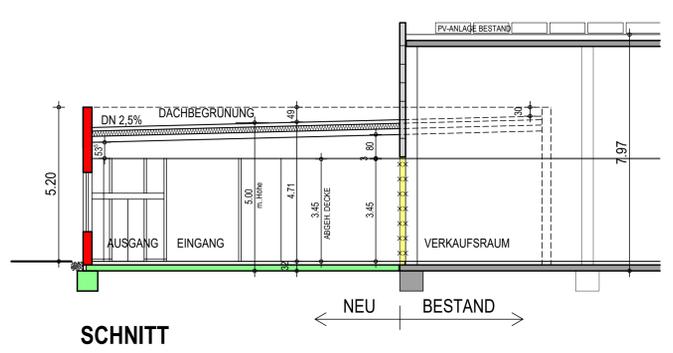
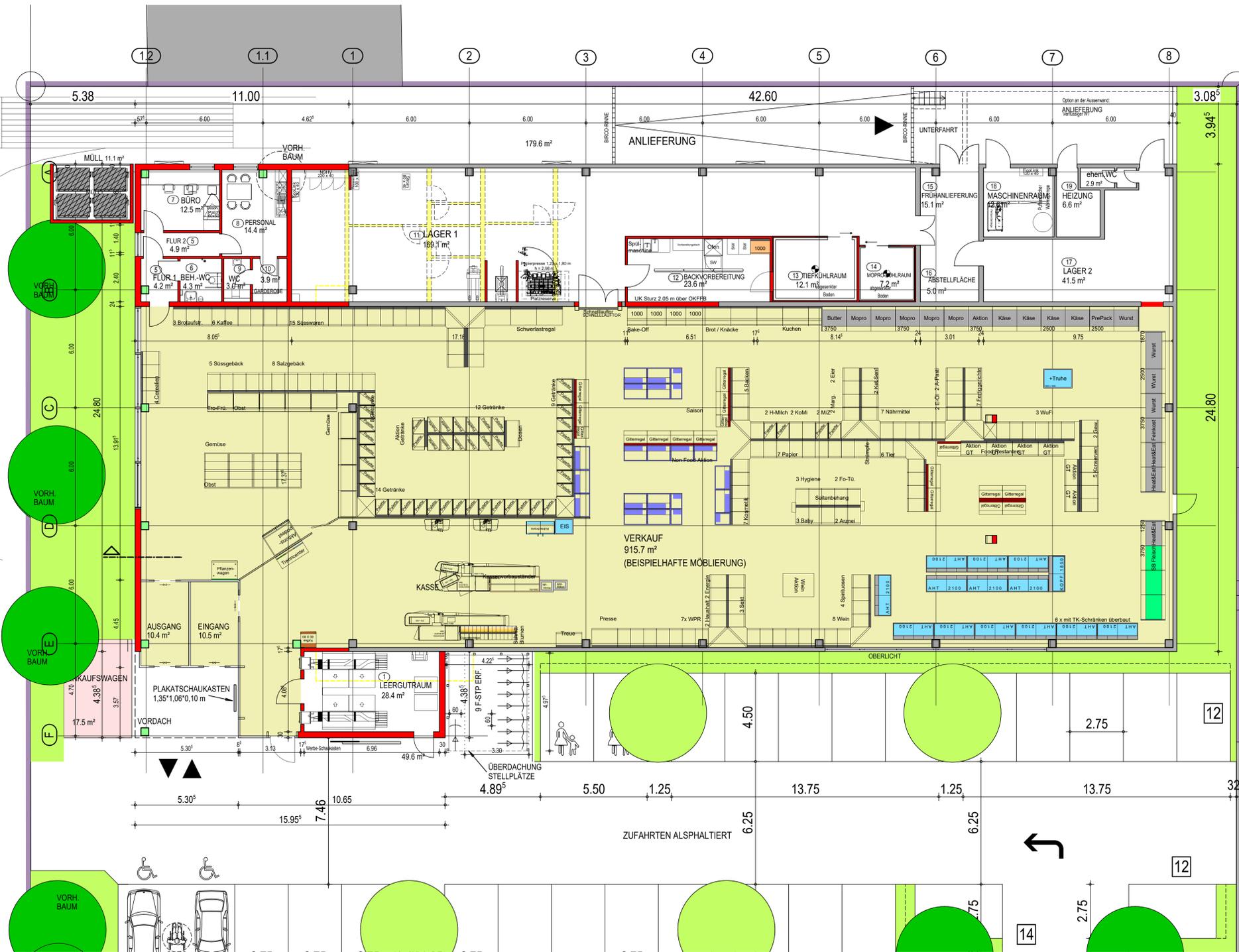
		<p>Baumscheiben vorgesehen. Insgesamt erhöht sich der vorhandene Baumbestand von derzeit 10 Bäumen auf künftig insgesamt 14 Bäume. Die Gesamtanzahl der Bäume, Baumart, Pflanzgröße und Schutzmaßnahmen werden entsprechend festgesetzt.</p> <p>Das Vorkommen geschützter Arten ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotop-/Vegetationsstrukturen nicht zu erwarten. Zum Artenschutz werden insekten-schonende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt. Baumpflanzungen, Vegetationsflächen und Dachbegrünung bieten ein gewisses Potenzial für Insekten, Vögel und Fledermäuse.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p> <p><b><u>Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit sonstiger natürlicher Ressourcen:</u></b></p> <p>Nennenswerte Auswirkungen auf "Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit" sonstiger natürliche Ressourcen sind angesichts der bestehenden Nutzung und der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.</p> <p><b>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</b></p>
<b>2.3</b>	<b>Schutzkriterien:</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<b>Keine Betroffenheit</b>
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	<b>Keine Betroffenheit</b>
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	<b>Keine Betroffenheit</b>
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<b>Keine Betroffenheit</b>
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<b>Keine Betroffenheit</b>

2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<b>Keine Betroffenheit</b>
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<b>Keine Betroffenheit</b>
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	<p>Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes / Trinkwasserschutzgebietes Nr. 431-148, WW Käfertal Neuaufstellung, Schutzzone III b.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans und das geplante Vorhaben stehenden Zielen und Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet nicht entgegen.</p> <p>Das Wasserschutzgebiet wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><b>Keine Betroffenheit</b></p>
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<b>Keine Betroffenheit</b>
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	<p>Das Vorhaben entspricht dem genannten raumordnerischen Grundsatz zur räumlichen Konzentration ("Zentralitätsgebot") und zum Vorrang der Innenentwicklung. Im Mittelzentrum Viernheim sind entsprechend des einheitlichen Regionalplans Südhessen 2010 großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die im Regionalplan Südhessen 2010 genannten Ziele (Kap. 3.4.3) zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben wurden berücksichtigt.</p> <p><b>Keine Betroffenheit</b></p>
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<b>Keine Betroffenheit</b>
<b>3.</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	<b>Keine Betroffenheit</b>

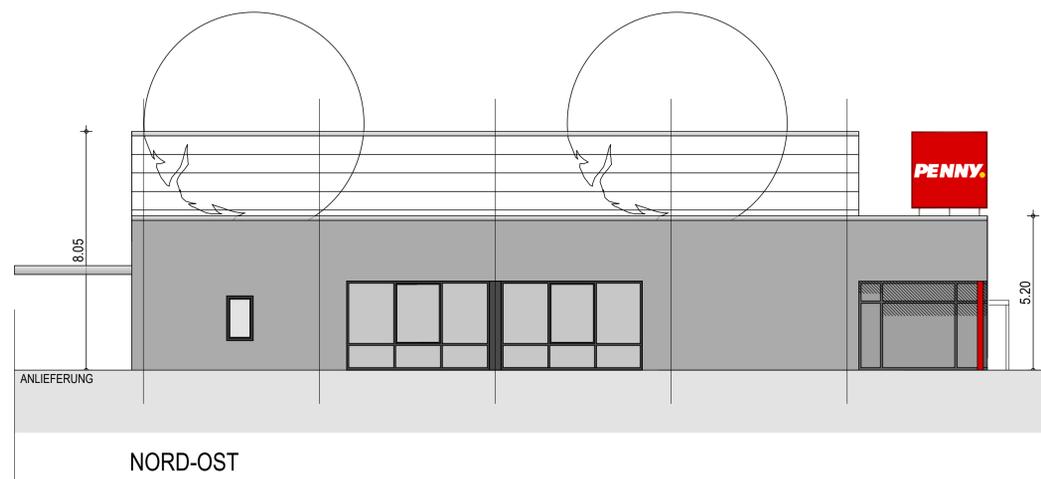
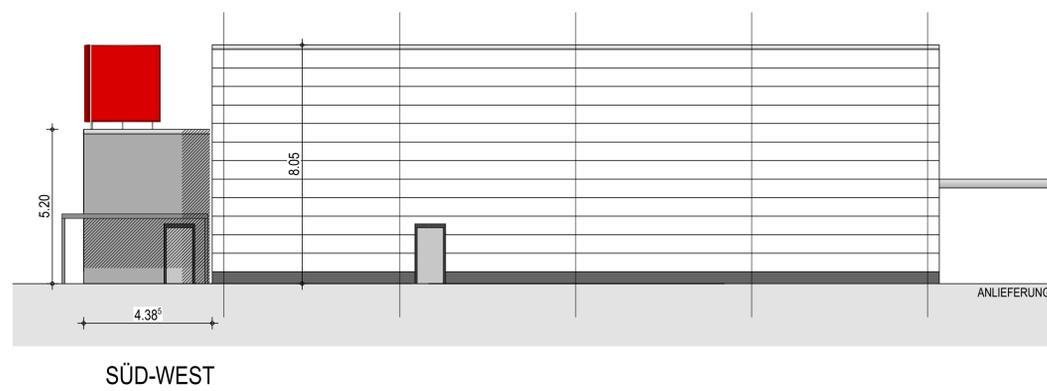
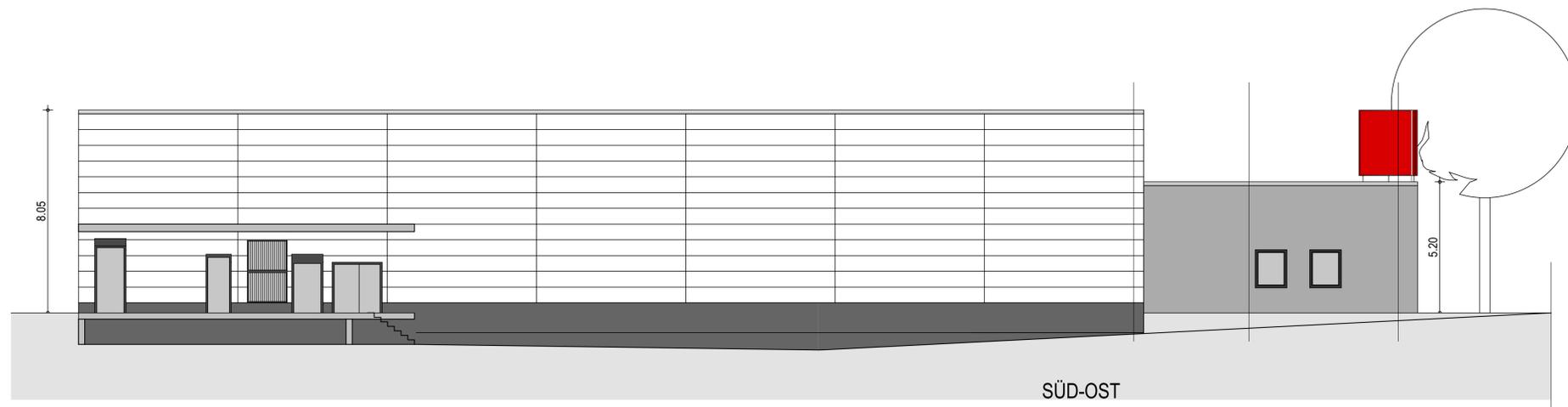
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	<b>Keine Betroffenheit</b>
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	<b>Keine Betroffenheit</b>
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	<b>Keine Betroffenheit</b>
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	<b>Keine Betroffenheit</b>
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	<b>Keine Betroffenheit</b>
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	<p><b>Nicht erforderlich</b></p> <p>Das Vorhaben wird auf einem Standort der Innenentwicklung errichtet.</p> <p>Allgemeine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch Bebauungsplanfestsetzungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art und Maß der baulichen Nutzung</li> <li>- Überbaubaren Flächen</li> <li>- Artenschutz</li> <li>- Baum- und Pflanzmaßnahmen</li> <li>- Teilbegrünung von Dachflächen</li> <li>- Wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Oberflächen</li> </ul>

### Fazit:

- Nach Prüfung der in der Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Kriterien liegen **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** vor, die zu berücksichtigen wären.
- Der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der entsprechenden Geschossfläche **unterliegt damit nicht der UVP-Pflicht**.
- Die in Anspruch genommene Fläche ist derzeit bereits nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eingriffe in Natur- und Landschaft entstehen nicht.
- Die wesentlichen Elemente einer UVP werden mit den Instrumenten des Bebauungsplanes abgearbeitet. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.



<p><b>TRÄGER ARCHITEKTEN</b></p> <p>TRÄGER ARCHITEKTEN GMBH GF: ROLAND TRÄGER DIPL.-ING. ARCHITEKT WASSERSTRASSE 45, 68519 VIERNHEIM T +(49)6204-96290, F +(49)6204-78116 EMAIL: INFO@ARCHITEKT-TRAEGER.DE</p>	
BAUHERR:	<p>ADLER IMMOBILIEN GmbH &amp; Co.KG. VERTR. D. ALEXANDER ADLER WALTER-OEHMICHEN-STRASSE 14 68519 VIERNHEIM</p> <p style="text-align: right;">TELEFON 06204 / 60 66 0</p>
STATIK:	<p style="text-align: right;">UNTERSCHRIFT BAUHERR</p> <p>BL/SS INGENIEURE GMBH HEINRICH-LANZ-RING 49 68519 VIERNHEIM</p> <p style="text-align: right;">TELEFON 06204/9774-0</p>
<p><b>VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 229-1 "ERWEITERUNG PENNY" (1.ÄNDERUNG) PLAN NR. 1 VON 3 STAND 15.04.2021</b></p>	
PROJEKTMANNR:	<p>ERWEITERUNG PENNY- MARKT WIESENSTRASSE 71A 68519 VIERNHEIM</p>
16-34	
<p><b>ERDGESCHOSS, SCHNITT</b></p>	
PLANUNGSSTAND:	<p>BAUANTRAG</p>
GEZ.:	<p>br/HA</p>
DATUM:	<p>31.07.2020</p>
GEÄNDERT:	<p>15.04.2021</p>
GEPR.:	<p>DATUMNAME: MARSZTAB 1/100</p>
	<p>BLATTGRÖSSE:</p>



	TRÄGER ARCHITEKTEN GMBH GF: ROLAND TRÄGER DIPL.-ING. ARCHITEKT WASSERSTRASSE 45, 68519 VIERNHEIM T +49(0)6204-96290, F +49(0)6204-78116 EMAIL: INFO@ARCHITEKT-TRAEGER.DE		
	BAUHERR:	ADLER IMMOBILIEN GmbH & Co.KG. VERTR. D. ALEXANDER ADLER WALTER-OEHMICHEN-STRASSE 14 68519 VIERNHEIM TELEFON 06204 / 60 66 0	
STATIK:	BLÄSS INGENIEURE GMBH HEINRICH-LANZ-RING 49 68519 VIERNHEIM TELEFON 06204/9774-0		
<b>VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN          ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN          NR. 229-1 "ERWEITERUNG PENNY" (1.ÄNDERUNG)          PLAN NR. 2 VON 3          STAND 15.04.2021</b>			
PROJEKTNUMMER: <b>16-34</b>	ERWEITERUNG PENNY- MARKT WIESENSTRASSE 71A 68519 VIERNHEIM		
<b>ANSICHTEN</b>			
PLANUNGSSTAND: GENEHMIGUNGSPLANUNG	PLANNUMMER: <b>16-34-02</b>		
GEZ.: HA	DATUM: 31.07.2020	GEÄNDERT: 15.04.2021	GEÄNDERT:
GEPR.:	DATENNAME:	MASSSTAB:	BLATTGRÖSSE:

**LEGENDE:**

- BESTAND
- NEU, DACHFLÄCHE MIND. 80% BEGRÜNT
- NEU, ÜBERDACHTE FLÄCHE
- ABBRUCH
- BAUM - BESTAND
- BAUM - NEU
- BAUM - RODUNG
- NEU ANGELEGTE GRÜNFLÄCHE
- NEU VERSIEGELTE FLÄCHE

	BESTAND:	ZU-/ABGANG:	NEU:
NUTZFLÄCHE	1005 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>	1307 m <sup>2</sup>
DAVON VERKAUFSFLÄCHE	732 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>
ÜBERBAUTE FLÄCHE	1114 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	1452 m <sup>2</sup>
STELLPLÄTZE	74 Stp	-12 Stp	62 Stp
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	4077 m <sup>2</sup>		4077 m <sup>2</sup>



**TRÄGER ARCHITEKTEN**  
 TRÄGER ARCHITEKTEN GMBH  
 GF: ROLAND TRÄGER DIPL.-ING. ARCHITEKT  
 WASSERSTRASSE 45, 68519 VIERNHEIM  
 T +(49)6204-96290, F +(49)6204-78116  
 EMAIL: INFO@ARCHITEKT-TRAEGER.DE

**BAUHERR:** ADLER IMMOBILIEN GmbH & Co.KG.  
 VERTR. D. ALEXANDER ADLER  
 WALTER-OEHMICHEN-STRASSE 14  
 68519 VIERNHEIM  
 TELEFON 06204 / 60 66 0

**STATIK:** BLÄSS INGENIEURE GMBH  
 HEINRICH-LANZ-RING 49  
 68519 VIERNHEIM  
 TELEFON 06204/9774-0

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
 NR. 229-1 "ERWEITERUNG PENNY" (1.ÄNDERUNG)  
 PLAN NR. 3 VON 3  
 STAND 15.04.2021**

PROJEKTNUMMER: **16-34**  
 ERWEITERUNG PENNY-MARKT  
 WIESENSTRASSE 71A  
 68519 VIERNHEIM

PLANBEZEICHNUNG: <b>ÜBERSICHTSPLAN AUSSENANLAGE</b>			
PLANUNGSSTAND: GENEHMIGUNGSPLANUNG	PLANNUMMER: 16-34-03		
GEZ: HA	DATUM: 31-07-2020	GEÄNDERT: 15.04.2021	
GEPRL:	DATENNAME:	MASSSTAB: 1/200	BLATTGRÖSSE:



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Penny-Lebensmittelmarkts in Viernheim, Wiesenstraße

AUFTRAGGEBER: Adler Immobilien GmbH & Co. KG, Viernheim

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg , den 02.12.2020

---

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Im April 2018 erteilte die Adler Immobilien GmbH & Co. KG, Viernheim, der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Erweiterung eines Penny-Lebensmitteldiscountmarkts am Standort Wiesenstraße in Viernheim. Mit der angestrebten Nettogeschossfläche von ca. 1.305 m<sup>2</sup> bzw. einer Verkaufsfläche von ca. 940 m<sup>2</sup> VK für den Penny-Markt liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zu dem Vorhaben legte die GMA am 11.05.2018 eine Auswirkungsanalyse vor.

Das Vorhaben soll nun durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden, der hierfür ein „Sondergebiet Lebensmittelmarkt / Nahversorgung“ ausweist. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens gingen mehrere Anregungen und Stellungnahmen ein. Somit ist eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse vom 11.05.2018 erforderlich.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Hessischen Statistischen Landesamtes und des Auftraggebers, Branchenkenntzahlen des EHI und des Hahn-Verlages sowie Erhebungsdaten und Erkenntnisse aus früheren GMA-Untersuchungen in Viernheim und umliegenden Kommunen zur Verfügung. Die Untersuchungserkenntnisse basieren außerdem auf einer Besichtigung des Vorhabenstandorts von Penny, einer Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe und einer Überprüfung der im Einzelhandelskonzept Viernheim ausgewiesenen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, die im April 2018 vorgenommen wurde und deren Ergebnisse für die Erstellung dieses Berichts im November 2020 erneut überprüft wurden.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Viernheim und des zuständigen Landkreises Bergstraße. Alle Informationen im vorliegenden Dokument wurden sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 02.12.2020  
BE SC wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik	5
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Definitionen	10
4. Marktdaten zum Lebensmittelhandel	10
5. Vorhabenbeschreibung	12
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>15</b>
1. Makrostandort Viernheim	15
2. Mikrostandort Wiesenstraße	18
3. Fazit der Standortbewertung	20
<b>III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben</b>	<b>22</b>
1. Wettbewerbssituation in Viernheim	22
2. Überörtliche Wettbewerbssituation	24
<b>IV. Nachfragesituation</b>	<b>25</b>
1. Einzugsgebiet	25
2. Relevantes Kaufkraftpotenzial	27
<b>V. Auswirkungsanalyse</b>	<b>28</b>
1. Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben	28
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	29
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen	31
3.1 Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich von Viernheim	31
3.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen von Viernheim	32
3.3 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden	32
4. Prüfung der landes- und regionalplanerischen Kriterien	33
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>36</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik

Für die Verwirklichung des Vorhabens wird nunmehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt / Nahversorgung“ ausweist. Diese geänderte Aufgabenstellung erfordert eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse vom 11.05.2018. Zudem gingen im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens in Stellungnahmen von Trägern Öffentlicher Belange mehrere Anregungen zu dem GMA-Gutachten vom 11.05.2018 ein; auch diese sollen mit dem vorliegenden Bericht eingearbeitet werden.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darlegung des Rechtsrahmens
- /// Vorhabenbeschreibung
- /// Beurteilung des Makro- und Mikrostandortes, einschließlich der aktuellen Versorgungsstrukturen in der Stadt Viernheim
- /// Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets des Lebensmittelmarktes und Ermittlung der dort vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale
- /// Berechnung der Umsatzerwartung (mit Hilfe des Marktanteilkonzeptes)
- /// Darlegung der von dem Vorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen
- /// Untersuchung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Viernheim und Nachbarkommunen
- /// Darstellung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens (Prüfkriterien gemäß Regionalplan Südhessen / Regionalem Flächennutzungsplan)
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

### 2. Rechts- und Planungsrahmen

Generell ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die **Baunutzungsverordnung** zu beachten, im Besonderen der § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus<sup>1</sup>:

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

---

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Der Vorhabenstandort in Viernheim befindet sich im Geltungsbereich der Region Südhessen und der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar. Einschlägig sind hier die Regelungen im **Regionalplan Südhessen 2010**. Die Bestimmungen im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ haben ergänzenden Charakter.

Im Regionalplan Südhessen 2010 gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben folgende Maßgaben (vgl. Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2):

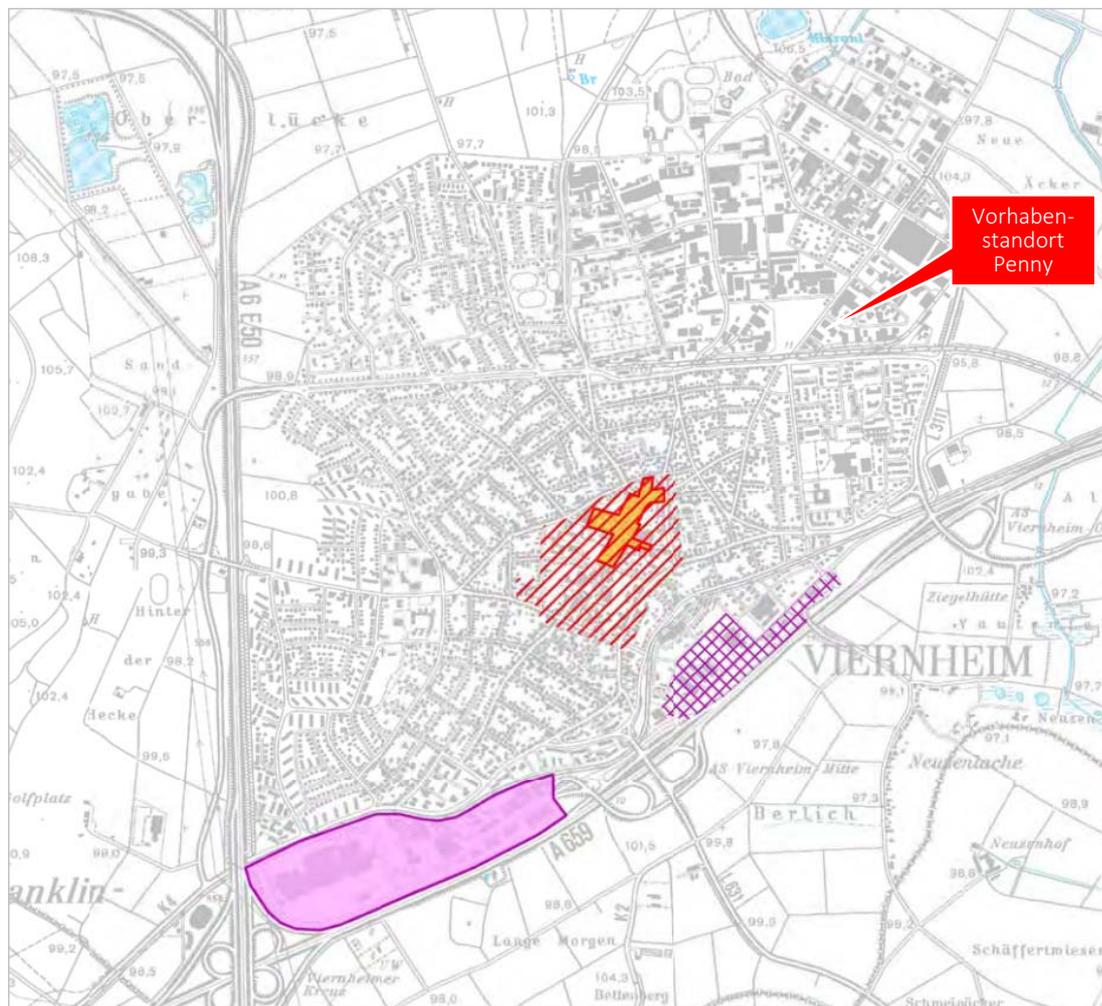
- Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig<sup>2</sup>.
- Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- Beeinträchtigerungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde nicht beeinträchtigt werden.

Eine räumliche Lenkung tritt im Regionalplan Südhessen zudem bei **regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben** ein (d. h. bei Einzelhandelsvorhaben, bei denen zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwe-

<sup>2</sup> Ausnahmen für Lebensmittelmärkte zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung möglich.

sentlichen auswirken können). Als raumverträglich und somit nicht regionalbedeutsam können Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VK und Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> VK angesehen werden, sofern sich ihr Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet und die Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-2). Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in der Region Südhessen nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung“ zulässig (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-4). Für die Stadt Viernheim als Mittelzentrum ist im Regionalplan Südhessen 2010 ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt (vgl. Abbildung 1).

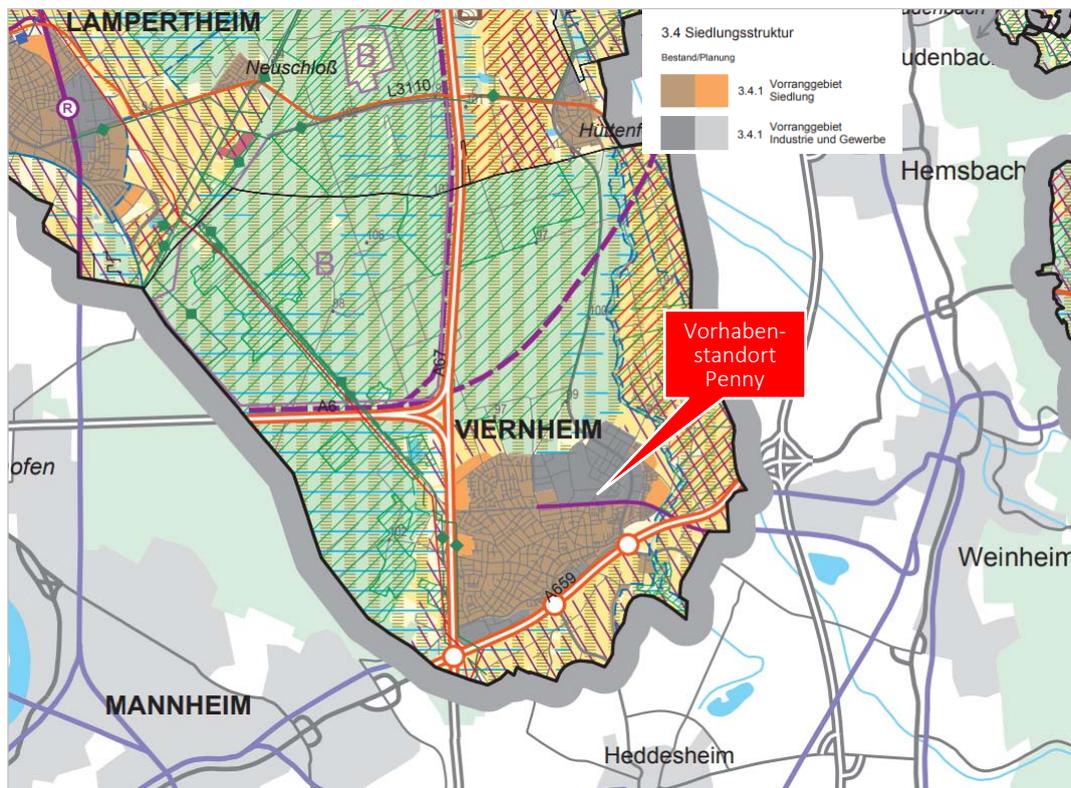
**Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 zum großflächigen Einzelhandel im Mittelzentrum Viernheim**



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Abb. 5-8

In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe dürfen keine großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden; für bestehende Betriebe gilt aber Bestandsschutz (vgl. Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3). Gemäß Abbildung 2 gehört der Vorhabenstandort an der Wiesenstraße zu einem im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand).

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen zur Siedlungsstruktur in Viernheim



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Teilkarte 3 (Ausschnitt)

Bei der räumlichen Steuerung des Einzelhandels sind außerdem etwaige **kommunale Einzelhandelskonzepte oder andere städtebauliche Planungskonzepte** zu beachten. Hierzu sind folgende Punkte festzuhalten:

- / Eine Grundlage für die Flächenpolitik der Stadt Viernheim legt das „Stadtentwicklungskonzept“ (STEK 2030), welches sich aber auf die Teilbereiche Wohnen und Gewerbe beschränkt, ohne die Teilbereiche Umwelt, Landschaft, Verkehr, Einzelhandelsentwicklung, Innenstadtentwicklung, Bildung, Kultur, Sport und Freizeit zu betrachten<sup>3</sup>. Das STEK 2030 enthält daher keine konkreten Aussagen und städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung.
- / Die Stadt Viernheim verfügt aktuell über kein gültiges Einzelhandelskonzept, da der hierzu 2016 vorgelegte Entwurf nicht vom Stadtrat verabschiedet wurde.
- / Im August 2016 wurden vom Stadtrat „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“ beschlossen. Als städtebauliche Ziele werden hierin u. a. „Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und der Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben“, „Sicherung und ggf. Ausbau eines Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet“ sowie „gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ genannt.<sup>4</sup> Die Standortstruktur umfasst außer den zentralen Versorgungsbereichen noch Nahversorgungsstandorte in

<sup>3</sup> Vgl. Stadt Viernheim / Georg Consulting: Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe – STEK Viernheim 2030, Ergebnisbericht August 2017.

<sup>4</sup> Vgl. Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung: Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim, Stand August 2016.

städtebaulich integrierten Lagen, den Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum sowie Ergänzungsstandorte (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Räumlich-funktionale Gliederung der Versorgungsstruktur in Viernheim**



Quelle: Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung: Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim, Stand August 2016, S. 4

Das „Eckpunktepapier“ ist allerdings in Bezug auf den Vorhabenstandort an der Wiesenstraße nicht eindeutig:

- In der Karte zur Zentrenstruktur auf S. 4 und im Text finden sich keine dezidierten Hinweise zur konkreten Einordnung des Penny-Marktes an der Wiesenstraße. Alle anderen Lebensmittelmärkte sind dagegen in Standortkategorien erfasst.
- Im Baustein 2 zu den „Nahversorgungsstandorten“ auf den S. 12 und 13 wird der Penny-Markt an der Wiesenstraße zwar nicht als solcher namentlich genannt, jedoch in den Karten (ohne Legende) aufgeführt. Als Entwicklungsziele für die Nahversorgungsstandorte werden genannt: „Sicherung der Nahversorgungsfunktion“, „moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen, wenn keine negativen Auswirkungen“, „keine weitere Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Einzelhandel“ sowie „Bestandsschutz für bestehende Nahversorgungsbetriebe in den Gewerbegebieten“. Der letztgenannte Punkt lässt darauf schließen, dass es tatsächlich auch Nahversorgungsstandorte in Gewerbegebieten gibt (so wie Penny im GE 1).
- Im Baustein 3 werden als sog. Tabubereiche die Gewerbegebiete Nord, Das Lohfeld, Das kleine Bruchfeld und Bannholzgraben genannt, die für Gewerbe aller Art gesichert werden sollen. Hier sollen keine Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden, bestehende Einzelhandelsbetriebe aber Bestandsschutz genießen. Gemäß der Karten- und Bild-Darstellung auf S. 20f. gehört auch der Penny-Standort an der Wiesenstraße zu einer solchen Tabuzone.

### 3. Definitionen

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, sowie die hierfür erforderlichen, den Kunden zugänglichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen, Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozial- und Toilettenräume.<sup>5</sup>

Die von der GMA erhobenen Betriebe wurden folgenden **Lagekategorien** zugeordnet:

- /// **zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt
- /// **siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)

**siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung). Bei den **Sortimenten** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Dabei wird nach der GS1-Warengruppenklassifizierung unterschieden zwischen
  - **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
  - **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.).<sup>6</sup>

### 4. Marktdaten zum Lebensmittelhandel

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel konnte mit zunehmend attraktiver werdenden Läden seine Umsatzleistung in den letzten Jahren stetig vergrößern (+19 % zwischen 2012 und 2019). Unter den **Betriebsformen** entfällt nach wie vor der größte Marktanteil auf Discounter (ca. 45 % des Umsatzvolumens im Jahr 2019); Supermärkte kommen auf ca. 31 %, Große Supermärkte auf ca. 10 %, SB-Warenhäuser auf ca. 11 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 %.<sup>7</sup> Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Vollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte)

<sup>5</sup> Definition gemäß EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

<sup>6</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Köln 2020, S. 363.

<sup>7</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78; Köln 2020; GMA-Berechnungen.

profilieren sich v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service, Ladenatmosphäre und persönliche Kundenansprache; um diese Vorteile auszubauen, benötigen Vollsortimenter zunehmend größere Flächen. Zunehmende Nachfrage erfahren spezialisierte Anbieter von Biolebensmitteln (Biosupermärkte und Naturkostläden mit Käse- und Fleischtheke und integrierter Bio-Bäckerei, Hofläden, Reformhäuser, Unverpacktläden).

Beim Einkauf von Lebensmitteln des täglichen Bedarfs spielt der **Onlinehandel** in Deutschland aber wegen der hohen Verbraucheransprüche an Frische, Aussehen und Preis der Waren sowie der zusätzlichen Umweltbelastung durch Lieferung und Verpackung bislang keine weit verbreitete Rolle (Umsatzanteil des Onlinehandels im deutschen Lebensmitteleinzelhandel derzeit ca. 1,1 %). Allerdings ist auch hier eine langsam steigende Tendenz festzustellen, wozu zum einen Nischenanbieter (z. B. Delikatessen, Bio- und Erzeuger-Produkte) beitragen, zum anderen Online-Vertriebskanäle der etablierten Lebensmittelketten (z. B. mit Liefer- und Abholdiensten in Ballungsgebieten) sowie auch Amazon. Bei Drogeriewaren und Hygienepapier liegt der Online-Marktanteil aktuell bei ca. 1,7 %.<sup>8</sup>

In Reaktion auf die zunehmende Konkurrenz von Onlineanbietern bei Nonfoodartikeln haben sowohl Vollsortimenter als auch Discounter ihr Angebot umstrukturiert; beide profilieren sich jetzt deutlich stärker als noch vor 10 Jahren durch ein **qualitätsvolleres und ausdifferenzierteres Lebensmittelangebot** (z. B. durch hohen Anteil an Frischeprodukten, Markenartikeln, Biolebensmitteln, regional erzeugten Lebensmitteln, fair gehandelten Waren usw.). Zugleich haben die deutschen Lebensmittelmärkte im vergangenen Jahrzehnt ihre Umsatzanteile mit Nahrungs- und Genussmitteln deutlich ausgebaut, während die Umsätze mit Nonfood sanken.

Als **Verkaufsfläche** weisen Discounter heute im Durchschnitt ca. 790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>9</sup> auf, wobei mittlerweile Größen zwischen 1.000 und 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von den Betreibern als marktgerecht angestrebt werden. Supermärkte verfügen über eine Durchschnittsgröße von ca. 1.030 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; bei neuen Objekten werden von den Betreibern aber nach Möglichkeit Einheiten von ca. 1.500 – 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Hinzu kommen ggf. Flächen für ergänzende Betriebe wie etwa Backshops.

Der **wachsende Flächenbedarf** von modernen Lebensmittel- und Drogeriemärkten ist v. a. auf die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben zurückzuführen, die auch eine Ausweitung der Sortimente mit sich brachten, außerdem auf steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation sowie Optimierungsvorgaben der internen Logistik. Große Lebensmittel- und Drogeriemärkte benötigen zudem eine problemlose verkehrliche Erreichbarkeit, so dass gut angebundene Standorte mit guter Lage zu Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden.

<sup>8</sup> Marktanteile: Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2020, S. 16, 18.

<sup>9</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 79 f.; Köln 2020; GMA-Berechnung.

## 5. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben betrifft eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Penny an der Wiesenstraße 71 a im Nordosten von Viernheim. Das aktuell ca. 1.005 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassende Gebäude soll durch einen eingeschossigen Anbau auf **künftig ca. 1.307 m<sup>2</sup> Nutzfläche** vergrößert werden. Derzeit ist im bestehenden Marktgebäude eine Verkaufsfläche von ca. 695,36 m<sup>2</sup> genehmigt, sie soll durch den Anbau auf **künftig max. 940 m<sup>2</sup> VK**<sup>10</sup> erweitert werden (gemäß Planzeichnung ca. 915 m<sup>2</sup> Verkaufsraum, ca. 21 m<sup>2</sup> Ein- und Ausgang, ca. 4 m<sup>2</sup> Einkaufswagen-Abstellplatz außen). Gegenüber der bisher genehmigten Fläche entspricht dies einer relativ moderaten Zunahme von max. 245 m<sup>2</sup> VK. Die Erweiterung erfolgt vollständig auf dem bisherigen Grundstück.

Im Zuge der **Modernisierung** sollen u. a. eine neue Heizungsanlage (reversible Wärmepumpe in Verbindung mit einer Cool2Heat-Wärmerückgewinnung), eine neue Lüftungsanlage, LED-Beleuchtung, neue Deckenplatten und moderne Fliesen im Verkaufsraum sowie eine neue Windfanganlage eingebaut werden. Außerdem soll ein Leergutraum angebaut und ein neuer Außenanstrich angebracht werden. Außerhalb des Gebäudes sollen die Außenanlagen und Parkplätze neu gestaltet werden (u. a. Behinderten-Stellplätze, Fahrradständer für 9 Fahrräder, LED-Parkplatzbeleuchtung). Durch den entstehenden Anbau muss die Parkierungsfläche von heute 74 auf künftig 62 Pkw-Stellplätze verringert werden. Die beiden Zufahrten zum Grundstück (von der Wiesenstraße und von der Zeppelinstraße) sowie die Lage der Anlieferzone bleiben unverändert.

**Ziel** der Modernisierung der Penny-Filiale und Erweiterung auf max. 940 m<sup>2</sup> VK ist es, durch eine verbesserte Warenpräsentation und großzügigere Verkehrs- und Gangflächen die Kundenfreundlichkeit des Markts zu erhöhen. Der bisherige Markt entspricht den Ansprüchen der Kunden und den Konzernvorgaben für moderne, wirtschaftliche Filialen nicht mehr. Die künftige Größe von max. 940 m<sup>2</sup> VK ist weder im Durchschnitt der Lebensmittelbranche noch im Vergleich mit anderen Discountern ungewöhnlich groß. Tatsächlich sind viele Discounter in Viernheim und Nachbarstädten (besonders die Filialen der Marktführer Aldi und Lidl) größer als die hier beantragte Dimensionierung. Die Modernisierung und Anpassung der Verkaufsfläche ist zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Marktes erforderlich.

**Unmittelbare Sortimentsänderungen sind mit dem Modernisierungsvorhaben jedoch nicht verbunden.** Es bleibt bei dem Markt an der Wiesenstraße bei dem betreibertypischen Sortimentsspektrum, das auch die anderen Penny-Filialen in Viernheim und in der Region anbieten. Penny-Märkte sind Filialen, deren Ursache für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch künftig wird es sich bei dem Markt an der Wiesenstraße also um eine für Penny typische Filiale handeln. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Vorhabenstandort vom Kunden nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte.

---

<sup>10</sup> In der Architektenzeichnung zum Vorhaben ist nicht zu erkennen, ob der hierin dargestellte Leergutraum mit ca. 28 m<sup>2</sup> von Kunden betretbar sein wird. Aufgrund der Erfahrung mit anderen Penny-Märkten, wo die Leergutannahme für Kunden nur durch einen in der Wand bündig integrierten Automaten erfolgt, wird im vorliegenden Bericht davon ausgegangen, dass auch bei dem Vorhaben in Viernheim für Kunden kein Zutritt in den Leergutraum erfolgen wird. Der Leergutraum wird daher nicht zur Verkaufsfläche gerechnet.

Karte 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zur geplanten Penny-Erweiterung in Viernheim, Wiesenstraße 71 a



Quelle: Träger Architekten GmbH, Viernheim: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229-1 „Erweiterung Penny“ (1. Änderung) Plan Nr. 3 von 3, Stand 31.07.2020; GMA-Bearbeitung 2020

Die Firma **Penny** betreibt derzeit rund 2.200 Filialen in ganz Deutschland<sup>11</sup>. Der durchschnittliche Umsatz einer Penny-Filiale beträgt derzeit ca. 3,7 – 3,8 Mio. € (brutto), die durchschnittliche Größe ca. 730 m<sup>2</sup> VK. Es ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 5.170 € je m<sup>2</sup> VK. Damit bleibt Penny sowohl größen- als auch umsatzmäßig deutlich unter den Leistungskennzahlen der Branchenführer im deutschen Lebensmitteldiscount, Aldi und Lidl.<sup>12</sup>

Wesentliche Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz der Penny-Märkte liegen in ihrem standardisierten Sortiment (etwas über 2.000 Artikel, **im Wesentlichen Artikel des Grundbedarfs** in eingeschränkter Sortimentsbreite und -tiefe), dem Discounter-üblichen niedrigen Preisniveau und der ökonomischen, übersichtlichen Sortiments- und Ladengestaltung. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im Lebensmittelbereich (rund 85 % der Umsätze). Zum übrigen ständigen Sortiment gehören nahversorgungsrelevante Nonfood-Artikel (Drogeriewaren / Kosmetik, Haushaltskleinartikel, Heimtiernahrung und Zeitschriften). Hinzu kommen wöchentlich wechselnde Aktionsartikel, hauptsächlich aus den Bereichen Lebensmittel und Nonfood II (z. B. Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Textilien).

Im hart umkämpften Wettbewerb der Discounter versucht sich Penny – besonders in dicht besiedelten Städten – als **Nachbarschaftsmarkt** zu profilieren, wozu auch besondere Maßnahmen der Kundenbindung beitragen sollen (z. B. individuelle Namensgebung jeder Filiale, Bonuspunkte für Stammkunden, Ansprache-Aktion „Willkommen Nachbarn“). Penny versteht sich als Bestandteil des jeweiligen Viertels und will sich mit lokalen, sozialen und ökologischen Projekten im direkten Umfeld seiner Märkte engagieren<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Quelle: [www.penny.de/ueber-uns](http://www.penny.de/ueber-uns); abgerufen am 24.11.2020.

<sup>12</sup> Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, Bergisch Gladbach 2020, S. 31; Angaben für 2019.

<sup>13</sup> Quelle: <https://www.Rewe-group.com/de/unternehmen/vertriebslinien/penny>, abgerufen am 24.11.2020.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Viernheim

Die Stadt Viernheim grenzt an die Städte Mannheim, Lampertheim (LK Bergstraße), Hemsbach und Weinheim sowie die Gemeinde Heddesheim (LK Rhein-Neckar-Kreis) an. In der Landes- und Regionalplanung ist Viernheim als **Mittelzentrum** in der Region Südhessen sowie im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar eingestuft. Die regionalplanerischen Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums sind auf das eigene Stadtgebiet beschränkt.

Die überörtliche **Verkehrsanbindung** Viernheims erfolgt über die Autobahnen A 659 (Mannheim – Weinheim) und A 6 (Kaiserslautern – Mannheim – Heilbronn) sowie mehrere Landes- und Kreisstraßen in die Nachbarorte Mannheim, Lampertheim, Weinheim und Heddesheim. Im ÖPNV ist Viernheim sowohl mit der Überlandstraßenbahn (RNV 5, Weinheim – Viernheim – Mannheim) als auch mit einer Regionalbuslinie (Worms – Lampertheim – Viernheim) aus den umliegenden Städten erreichbar. Zwei Stadtbuslinien und zwei Ruf-Taxi-Linien erschließen zusätzlich das Stadtgebiet.

Mit **aktuell 34.330 Einwohnern** ist Viernheim zweitgrößte Stadt im Landkreis Bergstraße<sup>14</sup>. Aufgrund von deutlichen Wanderungsgewinnen stieg das Bevölkerungsaufkommen in Viernheim in den vergangenen 10 Jahren mit +5,2 % überdurchschnittlich stark an (zum Vergleich: LK Bergstraße +2,9 %) <sup>15</sup>. In der Einwohnerprognose der Hessen Agentur wird nach einem stabilen Verlauf bis zum Jahr 2025 dann ein leichter Rückgang auf ca. 33.900 Einwohner Ende 2035 (-1,3 %) erwartet. Die Prognose für Viernheim fällt damit günstiger aus als die für den gesamten Landkreis Bergstraße (-1,7 % bis Ende 2025, -2,5 % bis Ende 2035) <sup>16</sup>.

Als Stadt mit einer **ausgeprägten Wohnfunktion** weist Viernheim einen Auspendlerüberschuss auf (aktuell ca. 9.970 Auspendler, ca. 6.150 Einpendler). Jedoch ist die Stadt mit ca. 9.950 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort, wo die Zahl der Arbeitsplätze seit dem Jahr 2015 um mehr als 630 anstieg. Besonders mit der Nachbarstadt Mannheim bestehen starke Pendlerverflechtungen, außerdem mit Weinheim. <sup>17</sup>

Die Siedlungsstruktur der Stadt umfasst eine **kompakte Kernstadt**, außerdem wenige außen liegende Siedlungsstellen. Das Stadtgebiet gliedert sich im Wesentlichen durch die Hauptverkehrsachsen, wozu neben dem Stadtring (Wormser Straße – Nibelungenstraße - Friedrich-Ebert-Straße – Janusz-Korczak-Allee – Weinheimer Straße – Berliner Ring – Mannheimer Straße – Entlastungsstraße West) noch die Achse Kreuzstraße – Am Königsacker, die August-Bebel-Straße und die Lorscher Straße gehören. Die wichtigsten innerörtlichen Zufahrten zur Innenstadt sind die Rathausstraße, Kettelerstraße, Kirschenstraße, Wasserstraße und Weinheimer Straße. An den Rändern der Kernstadt liegen große Gewerbegebiete, die im Norden (GE 1 und GE 2, GE Nord) v. a. von Industrie- und Handwerksbetrieben besetzt sind, im Süden (GE 3 und GE 4) v. a. von Einzelhandelsbetrieben (vgl. Karte 3).

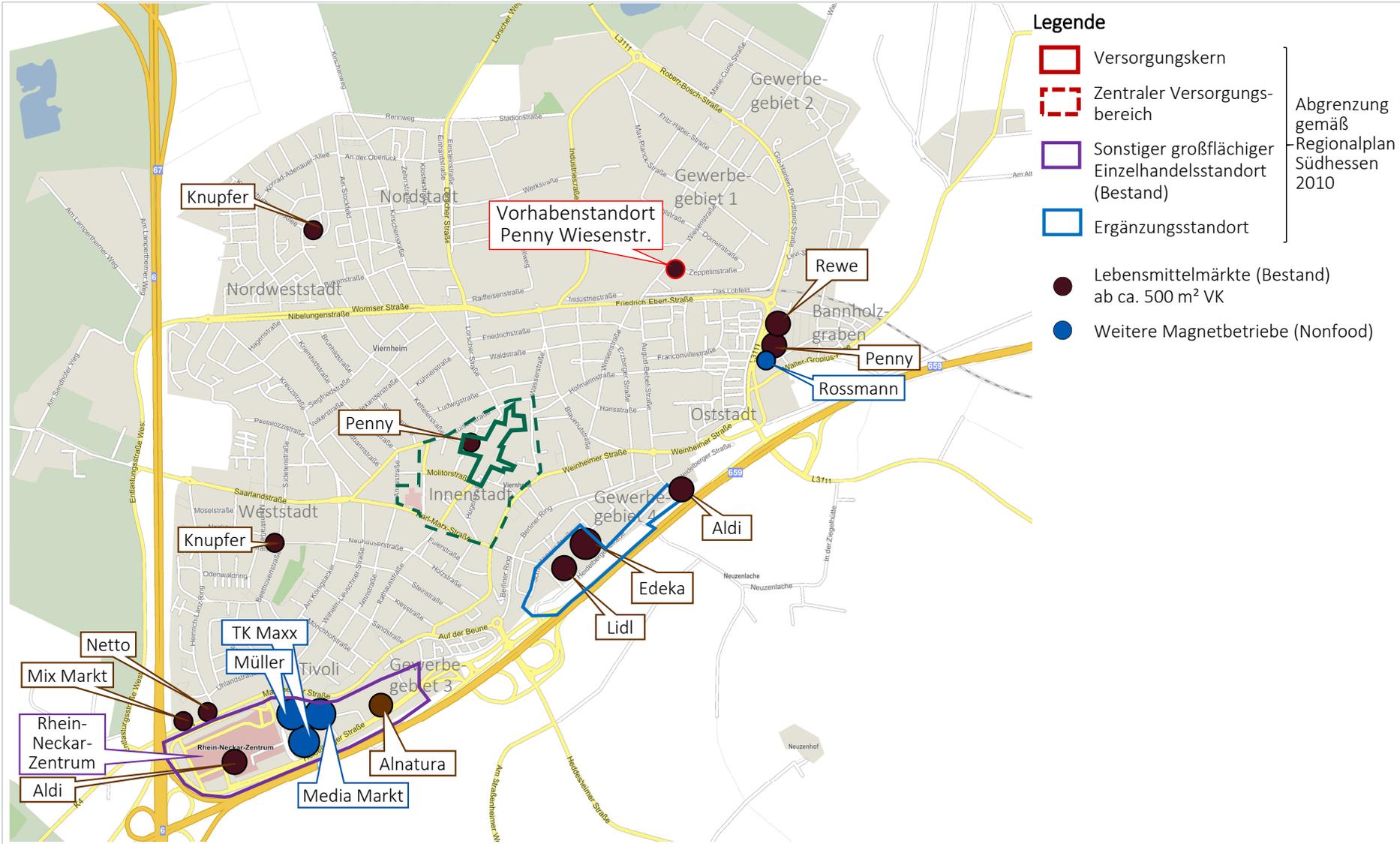
<sup>14</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 30.06.2020; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

<sup>15</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stand 30.06.2020 bzw. 30.06.2010; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz; GMA-Berechnung, ca.-Werte gerundet.

<sup>16</sup> Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur, Stand Oktober 2020.

<sup>17</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2019.

**Karte 2: Siedlungsstruktur und wesentliche Versorgungslagen in Viernheim**



Kartengrundlage: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2020

Die **gegenwärtige Versorgungssituation** in Viernheim ist v. a. von folgenden Einzelhandelschwerpunkten geprägt (vgl. auch Karte 3):

- 
 Im südwestlichen Teil des Stadtgebiets, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnknotenpunkt Viernheimer Kreuz, befindet sich im Gewerbegebiet 3 das Rhein-Neckar-Zentrum. Es wurde 1972 als eines der ersten Einkaufszentren der Bundesrepublik errichtet und stellt mit seinen heute rund 60.000 m<sup>2</sup> VK das größte Shopping Center im Rhein-Neckar-Raum dar. Angebotsschwerpunkte des Centers sind v. a. Bekleidung (u. a. Galeria Karstadt Kaufhof, Engelhorn, C&A, Peek & Cloppenburg, H&M), Schuhe und Lederwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Lebensmittel (u. a. Aldi). Weitere Fachmärkte, darunter die Magnetbetriebe Müller Drogerie, TK-Maxx und Mediamarkt, befinden sich im östlichen Teil des Gewerbegebiets 3, teilweise in direkter Nähe zum Rhein-Neckar-Zentrum. Hier ist auch ein Alnatura-Biosupermarkt ansässig.
- 
 In der Innenstadt befindet sich der zentralörtliche Versorgungsbereich<sup>18</sup> von Viernheim. Neben öffentlichen Einrichtungen (u. a. Rathaus, Kirche, St. Josef-Krankenhaus, Hallenbad, Altenheim) sind dort zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig (u. a. Kreditinstitute, Arztpraxen, Dienstleister, Gastronomie). Der Branchenmix im Einzelhandel umfasst größtenteils Anbieter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (u. a. Lebensmittelmarkt, Obst- und Gemüsehandel, Teegeschäft, Weinanbieter, Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien, Apotheken, Modegeschäfte, Geschenkanbieter). Der Bestand wird ganz überwiegend von Kleinstbetrieben geprägt; größte Anbieter sind ein Woolworth-Kaufhaus und eine Penny-Filiale. Haupteinkaufslage ist die Rathausstraße, die im Abschnitt zwischen Wasserstraße und Hügelstraße einen fast durchgehenden Geschäftsbesatz bietet, außerdem die Kettelerstraße bis zur Einmündung der Luisenstraße. In den Querstraßen und den südlichen Randbereichen der Rathausstraße dünnt der Einzelhandelsbesatz merklich stark aus, sodass dort nur noch geringe Passantenfrequenzen vorliegen. Als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB ist in etwa der Bereich entlang der Achsen Rathausstraße und Kettelerstraße – Apostelplatz – Schulstraße zwischen Wasserstraße, Am Neuen Markt, Am Schillerplatz und Einmündung Hügelstraße einzustufen, wo die höchste Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorliegt.
- 
 Südlich der Innenstadt befinden sich im Gewerbegebiet 4 an der Heidelberger Straße die Lebensmittelmärkte Edeka und Lidl, außerdem eine Filiale des Dänischen Bettenlagers. Etwas abgesetzt liegt außerdem am Nordende der Heidelberger Straße eine modernisierte Aldi-Filiale. Diese Standorte versorgen vornehmlich die südliche und südöstliche Kernstadt, sprechen wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage in der Nähe zu den Autobahnauffahrten aber auch Streukunden aus anderen Stadtbereichen und aus der südlichen Nachbargemeinde Heddesheim an.
- 
 Im Osten der Kernstadt, liegt am Rand des Wohnquartiers Bannholzgraben, zwischen Walter-Oehmichen-Straße und Janusz-Korzak-Allee, eine Agglomeration von Lebensmittel- und Fachmärkten. An standortprägende Anbieter sind ein REWE-Supermarkt, eine Penny-Filiale, der Drogeriemarkt Rossmann und die Textil- und Haushaltswarendiskonter Kik und Tedi hervorzuheben. Mit seinem relativ breiten Angebot strahlt dieser Standort über das Quartier Bannholzgraben hinaus bis in die Oststadt hinein.
- 
 Die Nahversorgungslage Theodor-Heuss-Allee liegt eingebettet in die Wohngebiete der Nordweststadt. Neben einem Knupfer-Lebensmittelmarkt und zwei Filialen von Kreditinstituten sind hier nur wenige Kleinstbetriebe (Bäckereien, Kiosk, Apotheke) ansässig.

<sup>18</sup> Etwa zwischen der Wasserstraße, Weinheimer Straße, Karl-Marx-Straße, Seegartenstraße, Molitorstraße und Luisenstraße. Vgl. Abgrenzung den Regionalplan Südhessen (2010).

Auch wegen der sehr geringen Parkierungsmöglichkeiten beschränkt sich die Versorgungsbedeutung dieser Lage auf die unmittelbar umliegenden Wohnquartiere.

In Streulagen des Stadtgebiets befinden sich weitere kleinflächige Nahrungs- und Genussmitelanbieter, u. a. Bäckereifilialen, Tankstellen und Getränkeanbieter. Im Untersuchungszusammenhang sind die Lebensmittelmärkte Netto und Mix Markt an der westlichen Mannheimer Straße sowie ein Knupfer-Supermarkt an der Beethovenstraße hervorzuheben; alle genannten Lebensmittelmärkte bleiben aber unterhalb der Großflächigkeit. Während der Mix Markt mit seinem speziellen, auf russischstämmige Kunden ausgelegten Angebotskonzept durchaus ein weiterreichendes Einzugsgebiet bis in die umliegenden Städte hinein bedient, sind Netto und Knupfer v. a. auf die Versorgung der umliegenden Wohnquartiere ausgerichtet.

## 2. Mikrostandort Wiesenstraße

Der Vorhabenstandort an der Wiesenstraße 71 a befindet sich im nordöstlichen Teil des Viernheimer Stadtgebiets **im Gewerbegebiet 1**, zwischen der Wiesenstraße und der Zeppelinstraße (vgl. Karte 4). Die Wiesenstraße ist eine der Haupteerschließungsstraßen in das Gewerbegebiet 1. Der Markt liegt zurückgesetzt von der Wiesenstraße, hinter einem mehrgeschossigen Büro- und Gewerbegebäude, und ist von der Straße aus kaum sichtbar. Wegen seiner **schlechten Exposition** ist der Vorhabenstandort für Ortsfremde nicht ohne weiteres auffindbar.

Weitere Nachbarnutzungen des Penny-Grundstücks sind eine Wohnmobilvermietung, ein Autohandel, ein Fabrikverkauf für Sportbekleidung und ein Baustoff-Großhandel (Union Bauzentrum). Das **Gewerbegebiet 1 zeigt insgesamt keine eindeutige Prägung**; hier sind u. a. Betriebe des Kfz-Gewerbes, des Groß- und Einzelhandels (italienische Weine und Lebensmittel, Baustoffe, Fliesen) sowie kleinere Industrie- und Handwerksbetriebe ansässig, außerdem zwei Fitnessstudios. Im westlichen Teil des Gewerbegebiets, rund 400 m entfernt vom Penny-Markt, befinden sich das Jobcenter, der städtische Bauhof und die Stadtwerke Viernheim (Energieversorger). In Mitten des Gewerbegebiets, zwischen Max-Planck-Straße, Stahlstraße und Wiesenstraße, liegt als „Enklave“ das Wohngebiet Wiesenwegsiedlung. Weitere Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des italienischen Lebensmittelhandels) befinden sich nicht im Nahumfeld. Der Standort ist damit als **Solitärlage** einzustufen. Auch mit den umliegenden Gewebennutzungen kann er **keine wesentlichen Agglomerationsvorteile** für sich in Wert setzen.

Foto 1: Penny-Markt Wiesenstraße

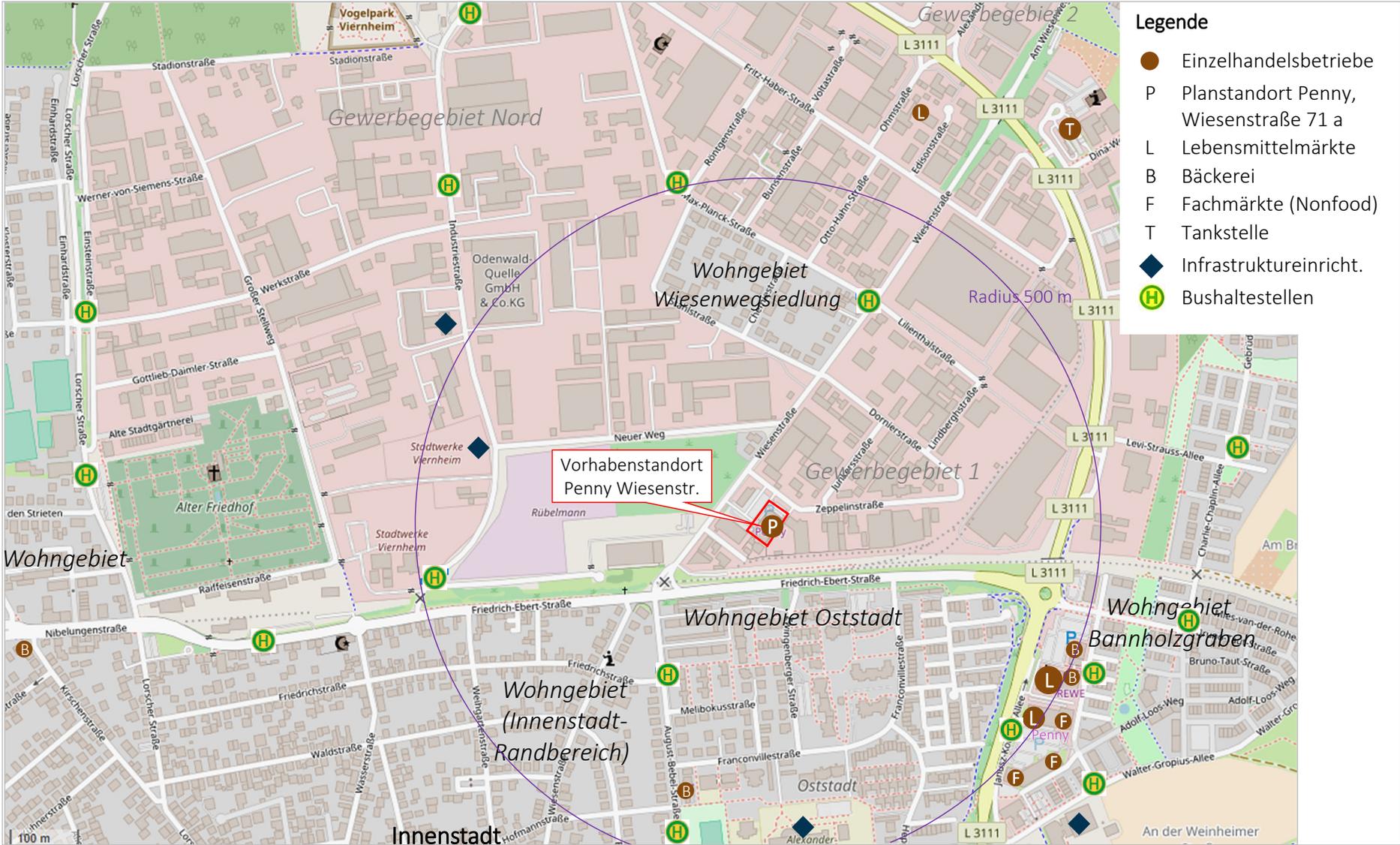


Foto 2: Parkplatz des Penny-Markts



GMA-Aufnahmen April 2018

**Karte 3: Siedlungsstruktur und wesentliche Versorgungslagen in Viernheim**



Kartengrundlage: OpenStreetMap.org; GMA-Bearbeitung 2020

Zur Friedrich-Ebert-Straße (nördlicher Kernstadtring mit Erschließungs- und Verteilungsfunktion für das gesamte nördliche Stadtgebiet) sind es ca. 200 m. Südlich der Friedrich-Ebert-Straße, **in fußläufiger Distanz zum Penny-Markt, liegen die verdichteten Wohngebiete der Oststadt** (überwiegend Geschosswohnungsbau) **und der nördlichen Randbereiche um die Innenstadt** (vornehmlich freistehende Wohnhäuser). In die Viernheimer Innenstadt ist es rund 1 km.

Aus den Wohngebieten der Innenstadt-Randbereiche und der Oststadt (Beginn ca. 200 m entfernt) und der Wiesenwegsiedlung (ca. 200 – 400 m entfernt) ist der Vorhabenstandort über straßenbegleitende Fußwege problemlos erreichbar. Die ebene Topografie am Ort begünstigt auch eine **gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad**. Die **nächstgelegenen Bushaltestellen liegen ca. ca. 300 – 400 m entfernt** an der Lilienthalstraße und Melibokusstraße (Stadtbuslinie 611 Viernheim). Auch mit dem MIV ist der Vorhabenstandort im Prinzip gut erreichbar. Allerdings liegt er **abseits von örtlichen Hauptverkehrsstraßen**. Zur Osttangente (L 3111) besteht keine Exposition des Penny-Markts und derzeit auch keine direkte Anbindung<sup>19</sup>. Trotz seiner Zugehörigkeit zu einem Gewerbegebiet kann daher nicht zwangsläufig der Schluss gezogen werden, dass der Vorhabenstandort ausschließlich autokundenorientiert wäre. Vielmehr weist er **erhebliche Nahversorgungsbedeutung** auf, insbesondere für die Oststadt und für die Wiesenwegsiedlung, teilweise auch noch für die Wohngebiete nördlich der Innenstadt, die den Standort ebenfalls noch fußläufig erreichen können (vgl. Karte 4). Zudem nimmt der Standort auch eine Versorgungsbedeutung für Beschäftigte in den Firmen im Gewerbegebiet 1 an.

### 3. Fazit der Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Faktoren gegliedert werden. Diese haben entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und damit auch auf die Umsatzerwartung des Planvorhabens.

#### Positive Standortfaktoren:

- /// hohe Arbeits- und Versorgungszentralität der Stadt Viernheim (Mittelzentrum)
- /// hohes Bevölkerungs- und Kaufkraftaufkommen im Stadtgebiet von Viernheim
- /// befriedigende verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts mit dem Pkw
- /// Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung
- /// fußläufige Nähe zu Wohnquartieren
- /// günstige Wettbewerbssituation im nördlichen Stadtgebiet

#### Negative Standortfaktoren:

- /// Lage in „zweiter Reihe“, abseits von Hauptverkehrsstraßen
- /// Grundstücksfläche beschränkt, dadurch geringe Zahl von Kundenstellplätzen
- /// keine Agglomerationsvorteile durch weitere Einzelhandelsbetriebe in direkter Nähe

<sup>19</sup> Derzeit überquert die Wiesenstraße die L 3111 über eine Brücke. Ein Umbau der Kreuzung in einen Kreisverkehr, mit direkter Zufahrt von der L 3111 in die Wiesenstraße, und ein Rückbau der Wiesenwegbrücke sind geplant.

- sehr starker Wettbewerb im Stadtgebiet (u. a. zwei weitere Penny-Filialen und weitere Discounter und Supermärkte) und außerhalb von Viernheim (u. a. Penny-Filialen in allen Nachbarkommunen (vgl. Kapitel III).

Zusammenfassend sind bei dem Vorhabenstandort von Penny **aus betriebswirtschaftlicher Sicht** v. a. die fußläufige Nähe zu Wohnquartieren und die günstige Wettbewerbssituation im nördlichen Stadtgebiet positiv hervorzuheben. So liegt der Markt an einem langjährig eingeführten Standort, wo er Bewohner der umliegenden Wohngebiete und Beschäftigte im Gewerbegebiet ansprechen kann. Wegen seiner Lage abseits von regionalen Verkehrsachsen, des Fehlens von Agglomerationsvorteilen mit weiteren Nahversorgern und der insgesamt sehr intensiven Wettbewerbssituation innerhalb und außerhalb von Viernheim ist absehbar, dass der Markt kein überörtliches Einzugsgebiet erschließen wird. Hierauf weist auch bereits die im Branchenvergleich geringe Zahl an Kundenstellplätzen (nach Umbau künftig nur noch 62) hin.

**Aus versorgungsstruktureller Sicht** ist darauf zu verweisen, dass es sich bei dem Standort um einen etablierten Versorgungsplatz im städtischen Angebotsgefüge handelt. An seinem Standort übernimmt der Penny-Markt wichtige Grundversorgungsfunktionen für die nördlichen Stadtbereiche von Viernheim im Sinne einer wohnortnahen Versorgung.

**Aus städtebaulicher Sicht** ist auf die nicht-integrierte Lage des Vorhabenstandorts im Gewerbegebiet 1 zu verweisen, sodass er als primär Autokunden-orientiert einzustufen ist. Allerdings liegen mehrere Wohnquartiere in fußläufiger bzw. mit dem Fahrrad gut zu bewältigender Distanz. Zudem ist der Standort auch mit dem Stadtbus gut erreichbar.

Die zum Vorhabenstandort führende Wiesenstraße ist eine hinreichend leistungsfähige Verkehrsachse, die auch etwaige zusätzliche Kundenverkehre zum Penny-Markt mühelos aufnehmen wird. Die kleinräumige Erschließung des Grundstücks ist langjährig gesichert und wird durch das Vorhaben nicht verändert.

Beeinträchtigungen des Stadtbilds werden durch das Modernisierungsvorhaben nicht eintreten, da dessen Grundstück außer Sichtweite von Hauptverkehrsachsen liegt. Die funktionale Architektur des Marktgebäudes wird nicht verändert, der auch künftig eingeschossige Markt wird nicht über die umliegenden Gebäude hinausragen.

Positiv hervorzuheben ist schließlich, dass durch das Modernisierungsvorhaben keine zusätzlichen Flächen verbraucht werden, da hiermit ein bereits bebautes Areal weitergenutzt wird. Der Anbau wird auf einer bereits asphaltierten Fläche erfolgen, die bisher Teil des Parkplatzes war.

### III. Projektrelevante Wettbewerbssituation für das Vorhaben

Die Beurteilung der relevanten Wettbewerbssituation für das Vorhaben beruht auf einer Erhebung des Viernheimer Einzelhandels, die im April 2018 durchgeführt wurde und deren Ergebnisse für diesen Bericht erneut überprüft wurden. Außerdem wurden Bestandsdaten zu den wesentlichen Wettbewerbern in den Nachbarkommunen verwendet, die aus anderen GMA-Untersuchungen vorliegen. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in Penny Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit dem vorliegenden Netto-Markt aufweisen. Hierzu zählen neben Fachanbietern für Lebensmittel und Getränke auch Mehrbranchenanbieter (z. B. Warenhäuser, Sonderpostenmärkte, Drogeriemärkte).

#### 1. Wettbewerbssituation in Viernheim

Als ausgewiesenes Mittelzentrum und Stadt mit mehr als 34.000 Einwohnern verfügt Viernheim über diverse Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Bei der Wettbewerbssituation für das Vorhaben sind besonders **12 konkurrierende Lebensmittelmärkte ab 500 m<sup>2</sup> VK** zu beachten. Hierbei sind v. a. Anbieter des gleichen Betriebstyps (6 Discounter, darunter auch zwei Penny-Filialen) als Hauptwettbewerber einzustufen. Eine Übersicht über die Hauptwettbewerber bieten die Karten 3 und 5 sowie die Tabelle 2. Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte befinden sich rund 1 – 2 km entfernt vom Vorhabenstandort an der Walter-Oehmichen-Straße (REWE und Penny in dem im Eckpunktepapier bezeichneten „Nahversorgungszentrum Bannholzgraben“), an der östlichen Heidelberger Straße (Aldi, EDEKA und Lidl im GE 4) und an der Kettelerstraße (Penny-Innenstadt-Filiale).

Neben den aufgeführten Lebensmittelmärkten gibt es in Viernheim weitere Kleinanbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Dies sind Getränkemarkte, diverse Bäckereien und Metzgereien, mehrere Tankstellen, ein Asia-Shop sowie verschiedene spezialisierte Fachgeschäfte im Rhein-Neckar-Zentrum und in der Innenstadt. Im Rhein-Neckar-Zentrum sind Verkaufshops für Feinkost, Fisch, Zigarren, Spirituosen, Reformwaren, Süßwaren, Tee, Kaffee, Back- und Konditorwaren sowie Fleisch- und Wurstwaren zu finden; außerdem werden Süßwaren, Nahrungsergänzungsmittel, Bio-Nahrungsmittel, Getränke, Wein und Babykost als Randsortimente bei Galeria Karstadt Kaufhof und den Drogeriemärkten Müller und dm angeboten. In der **Innenstadt** gibt es ausschließlich kleine Anbieter (Obst- und Gemüsehändler, Teefachgeschäft, Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien, Weinhändler). Insgesamt gibt es im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt derzeit 14 Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, darunter als einziger Lebensmittelmarkt eine Penny-Filiale in der Kettelerstraße.

**Insgesamt** wurde bei der Erfassung des aktuellen Wettbewerbsbestands im Stadtgebiet von Viernheim bei Anbietern mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsflächensumme von ca. 15.670 m<sup>2</sup> festgestellt (ohne Autobahntankstellen, einschließlich Penny-Filiale Wiesenstraße in der bisherigen Größe)<sup>20</sup>. Auf Lebensmittelmärkte entfallen davon ca. 77 % (ca. 12.120 m<sup>2</sup> VK).

<sup>20</sup> Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten. Ohne Warenhäuser und Drogeriemärkte.

**Tabelle 1: Lebensmittelmärkte ab 500 m<sup>2</sup> VK im Stadtgebiet von Viernheim**

Firma	Betriebstyp	VK in m <sup>2</sup> (gerundet)	Adresse	Lage / Standortbesonderheiten	Pkw-Distanz zum Vorhabenstandort
Penny	Discounter	730	Wiesenstraße (Vorhabenstandort)	Solitärstandort im Gewerbegebiet GE 1, Wohngebietsnähe	---
REWE	Supermarkt	1.300*	Walter-Oehmichen-Straße	Verbundstandort mit Sparkasse, Fitnessstudio und Freier Evangelischer Gemeinde in der Nähe von Penny, siedlungsräumlich integrierter Standort in Wohngebietsnähe („Nahversorgungszentrum Bannholzgraben“)**	1,0 km
Penny	Discounter	800	Walter-Oehmichen-Straße	Verbundstandort mit Rossmann, Apotheke, Kik und Tedi in der Nähe von REWE, siedlungsräumlich integrierter Standort in Wohngebietsnähe („Nahversorgungszentrum Bannholzgraben“)**	1,4 km
Aldi	Discounter	1.250	Heidelberger Straße	Solitärstandort im Gewerbegebiet GE 4, Wohngebietsnähe	1,1 km
EDEKA Zimmermann	Supermarkt	1.900*	Heidelberger Straße	Solitärstandort im Gewerbegebiet GE 4	1,4 km
Lidl	Discounter	1.250*	Heidelberger Straße	Solitärstandort im Gewerbegebiet GE 4	1,6 km
Penny	Discounter	700	Kettelerstraße	Zentraler Versorgungsbereich, Nahversorger für die Innenstadt	1,6 km
Knupfer	Supermarkt	550*	Theodor-Heuss-Allee	städtebaulich integrierter Standort in Mitten des Wohngebiets Nord-weststadt im „Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee“)**	1,8 km
Knupfer	Supermarkt	600*	Beethovenstraße	städtebaulich integrierter Solitärstandort in Mitten des Wohngebiets Weststadt	2,6 km
<b>Alnatura</b>	Bio-Supermarkt	800	Heidelberger Straße	Solitärstandort im Gewerbegebiet GE 3	2,6 km
Aldi	Discounter	1.000	Robert-Schuman-Straße	im geschlossenen Rhein-Neckar-Zentrum, erhebliche Agglomerationsvorteile, städtebaulich dezentrale Lage am äußersten Stadtrand	3,4 km
<b>Netto</b>	Discounter	700	Mannheimer Straße	Solitärstandort in siedlungsräumlich integrierter Lage in Wohngebietsnähe, neben Mix Markt, Nähe zum Rhein-Neckar-Zentrum	3,6 km
<b>Mix Markt</b>	Supermarkt für russ. Produkte	500	Mannheimer Straße	teilintegrierte Lage in Wohngebietsnähe, neben Netto und Gartencenter, Nähe zum Rhein-Neckar-Zentrum	3,6 km

\* zzgl. Konzessionär (Backshop)

\*\* Bezeichnung gemäß „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“ des Stadtplanungsamts Viernheim

Differenziert nach Lagen entfallen ca. 1.225 m<sup>2</sup> VK auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, ca. 7.540 m<sup>2</sup> VK auf sonstige integrierte Standorte (einschließlich der im Eckpunktetapier bezeichneten „Nahversorgungszentren“) und ca. 7.355 m<sup>2</sup> VK auf Gewerbegebietsstandorte (einschließlich Rhein-Neckar-Zentrum).

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl Viernheims errechnet sich ein Angebotsbestand bei Nahrungs- und Genussmittelhändlern von ca. 456 m<sup>2</sup> VK je 1.000 EW. Dies ist für ein Mittelzentrum dieser Größe ein relativ niedriger Wert. Die niedrige Flächenausstattung in Viernheim ist auf das Fehlen von Anbietern der Betriebstypen „SB-Warenhaus“ und „Großer Supermarkt“ zurückzuführen, was durch den intensiven überörtlichen Wettbewerb insbesondere in den Nachbarstädten Mannheim und Weinheim (zugleich regionale Arbeitsplatzschwerpunkte) bedingt ist. Auch hat die **allgemeine Flächenknappheit** im dicht bebauten Siedlungsgebiet von Viernheim hat in der Vergangenheit keine Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkte zugelassen.

Der mit Nahrungs- und Genussmitteln aktuell in Viernheim erzielte **Umsatz**<sup>21</sup> (bereinigt um Umsätze mit Nonfood) beläuft sich auf insgesamt ca. 75,8 Mio. € (ohne Autobahntankstellen, einschließlich Umsatz der Penny-Filiale Wiesenstraße in der jetzigen Größe). Etwa 7,0 Mio. € werden von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich erzielt, ca. 32,0 Mio. € von Anbietern an anderen integrierten Standorten (einschließlich „Nahversorgungszentren“) und ca. 36,8 Mio. € von Anbietern an Gewerbegebietsstandorten (mit Rhein-Neckar-Zentrum). Auf die o. g. Lebensmittelmärkte entfallen rund 72 % (ca. 54,9 Mio. €).

## 2. Überörtliche Wettbewerbssituation

Die Nachbarkommunen von Viernheim – Heddeshheim, Hemsbach, Lampertheim, Mannheim, Weinheim – sind vom Vorhabenstandort mehr als 5 km entfernt. In allen Nachbarkommunen ist mindestens ein Penny-Markt vorhanden, außerdem jeweils weitere Lebensmittelmärkte:

- /// Heddeshheim: Edeka, Lidl, Penny
- /// Hemsbach: Aldi, Edeka, Lidl, Norma, Penny, Rewe
- /// Lampertheim: Aldi, E-Center, Edeka, Knupfer, Lidl, Norma (2), Penny (2), Rewe
- /// Mannheim-Vogelstang, -Käfertal, -Walldorf (nächstgelegene Stadtteile in Mannheim): Aldi (3), Edeka, Lidl, Penny (2), real, Rewe (3); weitere Lebensmittelmärkte in anderen Stadtteilen, darunter 16 Penny-Filialen
- /// Weinheim: Aldi (3), Aroma Supermarkt (2), denn's Biomarkt, Edeka (2), Frischemarkt, Lidl, Norma, Penny (2), Rewe, Rewe-Center, Scheck-in Center

Da Penny-Märkte Filialen mit einem standardisierten Sortiment sind, welches sich nicht von anderen Penny-Filialen in der Region unterscheidet, und zudem die Penny-Filiale Wiesenstraße abseits von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen liegt, ist nicht zu erwarten, dass der Markt an der Wiesenstraße eine überörtliche Bedeutung annimmt.

<sup>21</sup> Einschließlich Umsätze von Nonfood-Anbietern mit Lebensmittel-Randsortimenten. Die mit dem Bestand verbundenen Umsätze wurden durch qualitative Schätzung ermittelt, bei der für jeden Einzelbetrieb individuelle Umsatzleistungen errechnet wurden, unter Berücksichtigung der Dimensionierung, der verkehrlichen Erreichbarkeit, Standort- und Wettbewerbsbedingungen sowie der branchen- und betreiberüblichen Flächenproduktivität des jeweiligen Betriebs.

## IV. Nachfragesituation

### 1. Einzugsgebiet

Wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für den Lebensmittelmarkt stellt die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebiets dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der gutachterlichen Bestimmung des Einzugsgebiets des vorliegenden Penny-Markts wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

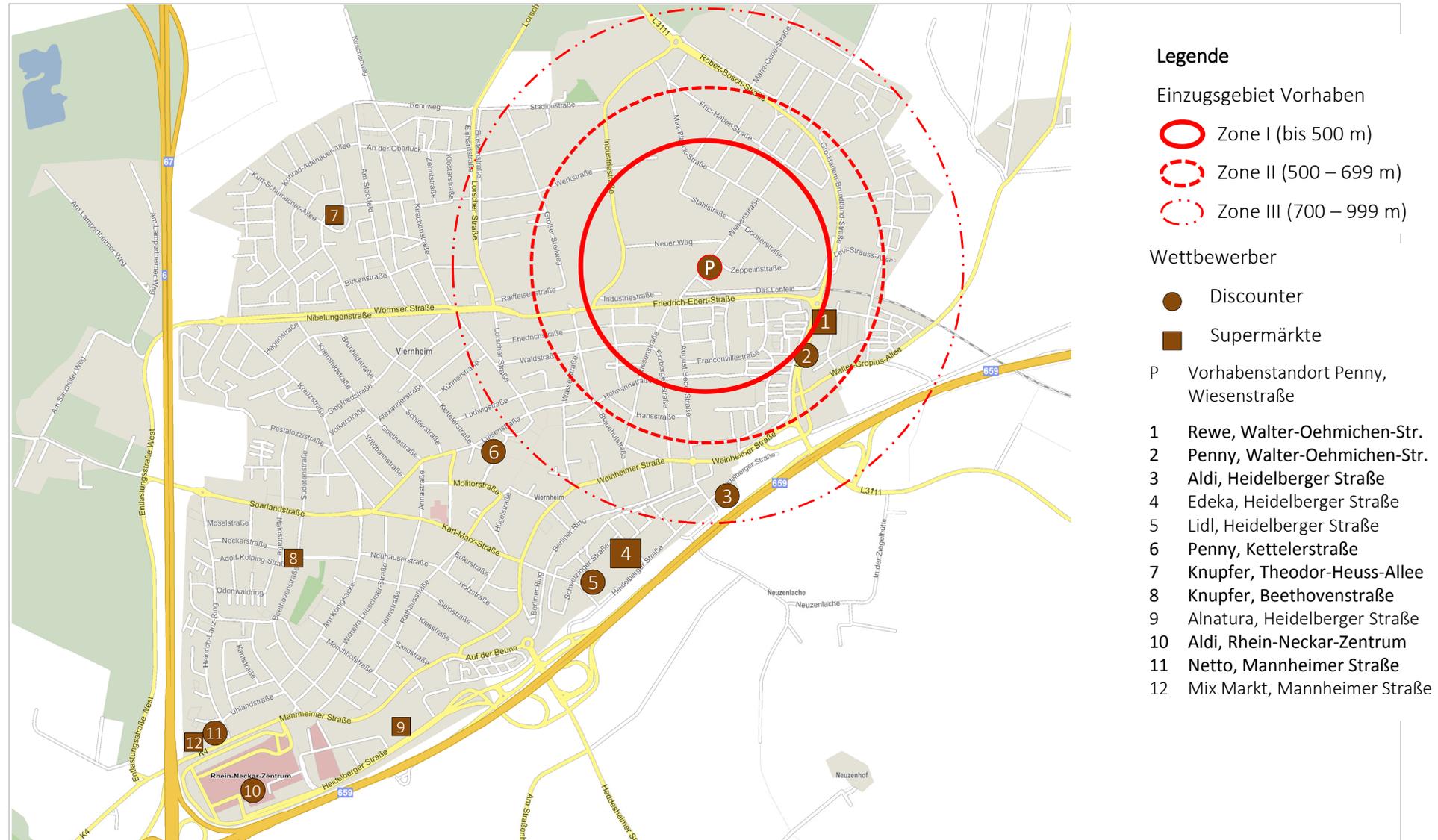
- /// Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Vertriebskonzept, künftige Verkaufsflächengröße, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage anderer Penny-Filialen und anderer Lebensmittelmärkte)
- /// Zuführungseffekte am Standort durch weitere Einzelhandelsmagneten im Nahumfeld
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen) und grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen)
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Generell bewegen sich Absatzradien bei Lebensmitteldiscountern, die standardisierte Sortimente mit gängigen, häufig nachgefragten Artikeln offerieren, zumeist nur im Bereich weniger Kilometer bzw. innerhalb von max. 5 – 8 Minuten Pkw-Fahrzeit. Die mögliche Marktreichweite des Planobjekts wird zudem durch die vorhandenen Wettbewerber begrenzt. Hierbei sind insbesondere die Angebotskonzentration von Rewe und Penny an der Walter-Oehmichen-Straße, die andere Penny-Filiale in der Innenstadt (Kettelerstraße) sowie die Wettbewerber Aldi, Edeka und Lidl an der Heidelberger Straße zu beachten. Mit Ausnahme des Penny-Marktes in der Innenstadt und der beiden Knupfer-Märkten an der Theodor-Heuss-Allee und der Beethovenstraße sind alle Wettbewerber an Hauptein- und -ausfallstraßen ansässig; sie verhindern daher wesentliche Kundenzuflüsse aus den Umlandkommunen.

Da sich weder die grundlegende Wettbewerbssituation noch das Sortimentsspektrum des bestehenden Penny-Marktes an der Wiesenstraße durch die Flächenerweiterung verändern wird, ist nicht zu erwarten, dass sich seine Marktbedeutung mit dem Modernisierungsvorhaben vergrößert. **Das Einzugsgebiet des erweiterten Markts entspricht also dem des bisherigen Betriebs.**

Für das Einzugsgebiet der Penny-Filiale an der Wiesenstraße ist aus seinen individuellen Standortbedingungen (Lage abseits von innerörtlichen Hauptverkehrsachsen, geringe Exposition) und der Wettbewerbssituation zu schlussfolgern, dass sich seine **Marktbedeutung ganz überwiegend auf die unmittelbar angrenzenden Quartiere innerhalb von Viernheim beziehen wird.**

**Karte 4: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber für das Vorhaben (Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m<sup>2</sup> VK)**



**Legende**

Einzugsgebiet Vorhaben

- Zone I (bis 500 m)
- ⋯ Zone II (500 – 699 m)
- ⋯ Zone III (700 – 999 m)

Wettbewerber

- Discounter
- Supermärkte

- P Vorhabenstandort Penny, Wiesenstraße
- 1 Rewe, Walter-Oehmichen-Str.
- 2 Penny, Walter-Oehmichen-Str.
- 3 Aldi, Heidelberger Straße
- 4 Edeka, Heidelberger Straße
- 5 Lidl, Heidelberger Straße
- 6 Penny, Kettelerstraße
- 7 Knipfer, Theodor-Heuss-Allee
- 8 Knipfer, Beethovenstraße
- 9 Alnatura, Heidelberger Straße
- 10 Aldi, Rhein-Neckar-Zentrum
- 11 Netto, Mannheimer Straße
- 12 Mix Markt, Mannheimer Straße

Kartengrundlage: OpenStreetMap.org; GMA-Bearbeitung 2020

Kartengrundlage: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2020

**Keinesfalls ist von einer Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebiets über die Stadtgrenzen hinaus auszugehen.** So verfügen die angrenzenden Kommunen selbst über eine ausdifferenzierte Nahversorgung (darunter auch Penny-Märkte). Daher sind aus dem Umland keine regelmäßigen Kaufkraftzuflüsse an den Planstandort zu erwarten. Eine Ausnahme könnte durch Beschäftigte in den umliegenden Gewerbebetrieben im GE 1 eintreten; diese werden als sog. „Streukunden“ im weiteren Verlauf der Analyse berücksichtigt. Umsätze mit Streukunden (z. B. Pendler, Zufallskunden, Arbeitnehmer aus anderen Stadtbereichen) sind erfahrungsgemäß immer möglich, werden aber im vorliegenden Fall wegen der Lage des Vorhabenstandorts abseits von überörtlichen Verkehrsadern nur im begrenzten Umfang eintreten.

In Abhängigkeit von der Intensität der Kundenbindung ist das Einzugsgebiet des Vorhabens anhand der fußläufigen Entfernung zum Vorhabenstandort **in drei Zonen** einzuordnen (vgl. auch Karte 5):

- /// Zone I: Distanz bis zu 500 m hier leben derzeit ca. 2.520 Einwohner
- /// Zone II: Distanz 501 – 700 m hier leben derzeit ca. 2.230 Einwohner
- /// Zone III: Distanz 701 – 1.000 m hier leben derzeit ca. 5.510 Einwohner.<sup>22</sup>

Insgesamt leben also rund 10.260 Einwohner im Einzugsgebiet des Vorhabenstandorts, d. h. in einem Radius von max. 1.000 m um den Penny-Markt Wiesenstraße.

## 2. Relevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.210 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 37 %, d. h. etwa 2.285 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in Viernheim liegt mit einem Wert von aktuell 99,6 um etwa 0,4 % unter dem Bundesdurchschnitt (100,0).<sup>23</sup>

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit dem Vorhaben an der Wiesenstraße 71 a in Viernheim **im Einzugsgebiet ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 23,3 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** zur Verfügung. Etwa 10,8 Mio. € davon befinden sich in fußläufig erreichbarer Entfernung in einem Radius von höchstens 700 m um den Vorhabenstandort.

<sup>22</sup> Einwohnerermittlung durch GMA 2020 mit Hilfe von Regiograph Planung (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, ca.-Werte gerundet).

<sup>23</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020.

## V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des erweiterten Lebensmittelmarkts an der Wiesenstraße wird mit Hilfe des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) gegenüber. Dabei wurden die konkreten Konzept-, Standort- und Wettbewerbsbedingungen berücksichtigt, insbesondere die jeweiligen Angebotskonzepte, gegebenen Standortbedingungen, Wettbewerbssituation (vgl. Kapitel I – III) und Distanzen für die Bevölkerung im Einzugsgebiets (vgl. Kapitel IV). Die Verwendung des Marktanteilkonzepts entspricht den höchst-richterlichen Anforderungen an eine Worst-Case-Analyse<sup>24</sup>.

Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Vorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert. Hieraus erfolgt die raumordnerische Bewertung.

### 1. Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben

In einer Worst-Case-Betrachtung werden für den erweiterten Lebensmittelmarkt an der Wiesenstraße maximal mögliche Marktanteile angesetzt. Für den Discounter sind nur in Zone I hohe Marktanteile (max. 25 %) absehbar, weil dort die Bevölkerung den Markt zu Fuß erreichen kann und keine anderen Lebensmittelanbieter ansässig sind. In der Zone II, wo andere Märkte stärker wirken (z. B. REWE und Penny im Bannholzgraben), wurde ein Marktanteil von ca. 15 % angesetzt. In der Zone III, wo die Bewohner sowohl zum Penny-Markt Wiesenstraße als auch zu anderen Lebensmittelmärkten (z. B. Penny-Filialen an der Walther-Oehmichen-Straße und Kettelerstraße, Aldi Heidelberger Straße, Edeka, Lidl) tendieren, ist nur noch ein Marktanteil von max. 10 % denkbar. Hiernach ergibt sich für den erweiterten Penny-Markt mit Kunden aus dem Einzugsgebiet eine Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 3,4 – 3,5 Mio. €.

Für Streukunden, v. a. Beschäftigte im Gewerbegebiet, ist für das Planobjekt außerdem ein Umsatzanteil von ca. 12 % anzusetzen. Diese Umsätze stammen sowohl von Pendlern aus dem Umland als auch von Personen aus den übrigen Teilen Viernheims. Es wird davon ausgegangen, dass mindestens ein Drittel der Streukunden in Viernheim lebt. Einschließlich Streuum-sätzen erhöht sich die Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf ca. 3,9 Mio. €.

Unter Berücksichtigung von Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Penny-Märkten ca. 15 %) ergibt sich **für den erweiterten Penny-Lebensmittelmarkt** am Standort Wiesenstraße 71 a in Viernheim im Worst Case eine **Gesamtumsatzerwartung von max. 4,6 Mio. €** (vgl. Tabelle 2).

<sup>24</sup> „Maßgeblich für die Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzverluste im Einzugsgebiet ist eine realitätsnahe Betrachtung des ‚Worst Case‘, also des aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigen Falles.“ (Quelle: OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.10.2013 - 7 D 19/13.NE). Demnach muss die gutachterliche Wirkungsprognose einen realistischen, standortadäquaten Worst Case abbilden. Eine völlig überhöhte, abwegig unrealistische Prognose ohne Standortbezug erfüllt nicht den Sinn einer Worst-Case-Prüfung.

**Tabelle 2: Umsatzerwartung eines erweiterten Penny-Markts am Standort Wiesenstraße 71 a, Viernheim (Worst Case)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Zone I	5,7	25	1,4 – 1,5	0,2 – 0,3	1,7	37
Zone II	5,1	15	0,7 – 0,8	0,1 – 0,2	0,9	19
Zone III	12,5	10	1,2 – 1,3	0,2	1,4 – 1,5	32
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>23,3</b>		<b>3,4 – 3,5</b>	<b>0,6</b>	<b>4,0 – 4,1</b>	<b>88</b>
Streuumsätze**			0,4 – 0,5	0,1	0,5 – 0,6	12
<b>Insgesamt</b>			<b>3,9</b>	<b>0,7</b>	<b>4,6</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Anbieter auf ca. 15 % zu veranschlagen.

\*\* Umsatzanteil hier ca. 12 %

GMA-Berechnung 2020 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Die ermittelte Umsatzerwartung liegt deutlich über dem Durchschnitt von Penny-Filialen (ca. 3,7 – 3,8 Mio. €<sup>25</sup>). Hierin spiegeln sich die hohe Bevölkerungsverdichtung im näheren Umfeld, die Distanzen zu anderen Lebensmittelmärkten sowie die zu Grunde gelegten Worst-Case-Parameter wider.

Umgerechnet auf die angestrebte Verkaufsfläche von max. 940 m<sup>2</sup> errechnet sich aus der Umsatzprognose (realistischer Worst Case) eine Flächenproduktivität von rund 4.900 € je m<sup>2</sup> VK.

Von der Umsatzerwartung am Standort stammen

-  mindestens 92 % von Kunden aus der Standortkommune Viernheim (Einzugsgebiet zzgl. Streukundenanteile)
-  höchstens 8 % von Kunden aus anderen Kommunen (Streu- und Zufallskunden).

## 2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Da sich der Penny-Markt mit einem integrierten Backshop bereits seit vielen Jahren am Standort Wiesenstraße befindet, ist für die weitere städtebauliche Bewertung entscheidend, inwiefern durch die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort generiert werden kann.

Nach den vorstehenden Berechnungen ist für den modernisierten Penny-Markt im Worst Case ein Gesamtumsatz von ca. 4,6 Mio. € p. a. zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 3,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,7 Mio. € auf Nonfood-Sortimente.

Jedoch wird hieraus **nur ein Teil wettbewerbswirksam**, da es sich nicht um eine Neuansiedlung sondern um eine Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Anbieters handelt. Ausgehend von einem Bestandsumsatz bei Penny von insgesamt ca. 3,7 – 3,8 Mio. €<sup>26</sup> (davon ca. 3,2 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln) ergibt sich somit **für die geplante Modernisierung im**

<sup>25</sup> Basierend auf einer Durchschnittsgröße von ca. 727 m<sup>2</sup> VK je Filiale. Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 31.

<sup>26</sup> Durchschnittliche Umsatzleistung einer Penny-Filiale in Deutschland; GMA-Berechnung nach Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 31.

im Worst Case ein zusätzlicher Umsatz von ca. 0,8 – 0,9 Mio. €. Davon entfallen ca. 0,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf Nonfood. Nur diese Umsatzanteile werden wettbewerbswirksam.

Dass aus dem Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben nur ein relativ geringer Zusatzumsatz abzuleiten ist, ist auf die unveränderte Sortimentszusammensetzung zurückzuführen. So soll die Verkaufsflächenerweiterung in erster Linie einer großzügigeren Warenpräsentation, der Schaffung breiterer Verkehrsflächen und der technischen Modernisierung des Marktes dienen. Auch weiterhin wird die Filiale an der Wiesenstraße das typische Sortimentsspektrum von Penny anbieten und sich diesbezüglich nicht von anderen Filialen im Untersuchungsraum unterscheiden. Auch in Anbetracht der hohen Dichte von Penny-Filialen und anderen leistungsstarken Lebensmittelmärkten in Viernheim und Umgebung sind nur geringe Umsatzzuwächse bei dem Planobjekt zu erwarten.

Mit Blick auf die Stadt Viernheim sind aus dem Vorhaben im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Umsatzanteil ca. 3,9 Mio. €) folgende **Kaufkraftbewegungen** zu erwarten:

- 
 Etwa 3,2 Mio. € werden von dem Penny-Markt schon heute am Standort mit Nahrungs- und Genussmitteln erzielt.
- 
 Da es sich bei dem Discounter Penny um kein außergewöhnliches Angebotskonzept handelt und auch andere Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum schon modernisiert wurden, ist keine wesentlich erhöhte Kaufkraftbindung in Viernheim absehbar.
- 
 Ebenso sind in Folge der Vorhabenrealisierung keine wesentlichen zusätzlichen Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach Viernheim zu erwarten. Auch im Worst Case werden die Kaufkraftumlenkungen unter 0,1 Mio. € bleiben.
- 
 Die verbleibenden Umsatzanteile (im Worst Case ca. 0,6 – 0,7 Mio. € im Kernsortiment) müssen aus Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter in Viernheim erzielt werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei anderen großflächigen Lebensmittelmärkten in Viernheim zu erwarten. Hauptsächlich wird dies die Anbieter Rewe und Penny (Walter-Oehmichen-Straße), Aldi, Edeka und Lidl an der Heidelberger Straße betreffen, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet den größten Teil ihres Nahrungs- und Genussmittelbedarfs deckt. Dagegen werden die übrigen in Viernheim ansässigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Penny Kettelerstraße, Knupfer an der Theodor-Heuss-Allee) nur wenig betroffen sein, da hier nur partielle Zielgruppenüberschneidungen bestehen bzw. sich die Wettbewerber bereits langjährig auf den örtlichen Anbieter Penny an der Wiesenstraße eingestellt haben.

Die aus dem Modernisierungsvorhaben von Penny resultierenden **Umsatzumverteilungen im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** werden in der Tabelle 3 zusammengefasst. Die stärksten Auswirkungen werden sich bei Wettbewerbern in der Standortkommune Viernheim zeigen, da hier ein Großteil der Kunden der Penny-Filiale lebt. Bei der derzeitigen Umsatzleistung der Wettbewerber mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 72,6 Mio. €<sup>27</sup>) errechnet sich im Worst Case für die Gesamtstadt eine **durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von knapp 1 %**.

<sup>27</sup> Ohne Penny-Filiale Wiesenstraße, einschließlich Anbietern, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente offerieren (z. B. Drogeriemärkte).

**Tabelle 3: Umsatzumlenkungen als Folge des Modernisierungsvorhabens des Lebensmittelmarkts an der Wiesenstraße in Viernheim (Worst Case)**

Standorte	Umlenkung bei Nahrungs- u. Genussmitteln in Mio. € (Worst Case)	Durchschnittliche Umverteilungsquote (Nahrungs- u. Genussmittel)
<b>Viernheim</b>	<b>0,6 – 0,7</b>	<b>1 %</b>
... davon zentraler Versorgungsbereich	0,1	1 – 2 %
... davon integrierte Streulagen	0,4	1 – 2 %
... davon Gewerbegebietsstandorte	0,1 – 0,2	< 1 %
<b>Auswärtige Standorte</b>	<b>&lt; 0,1</b>	
<b>Summe</b>	<b>0,7</b>	

GMA-Berechnung 2020

Im **Nonfoodbereich** ist aus dem Vorhaben ein zusätzlicher Umsatz von max. 0,1 – 0,2 Mio. € abzuleiten. Dieser Umsatz verteilt sich auf zahlreiche Branchen und Anbieter. Noch am ehesten werden davon andere große Lebensmittelmärkte betroffen sein, die eine ähnliche Sortimentsstruktur aufweisen wie Penny. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden bei den einzelnen Betrieben aber sehr gering ausfallen, sodass sie mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens bei Fachanbietern von Nonfood-Waren im Stadtgebiet von Viernheim, erst recht in angrenzenden Räumen, können daher ausgeschlossen werden.

### 3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen

Zur Beurteilung **eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen** infolge des Vorhabens sind die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich besonders geschützten Versorgungslagen auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der Penny-Markt von seinem künftigen Umsatz den größten Teil bereits heute auf der Bestandsfläche erzielen, d. h. diese Umsätze sind bereits am Markt „abgearbeitet“. Im Worst Case werden ca. 0,8 – 0,9 Mio. € (davon Nahrungs- und Genussmittel ca. 0,7 Mio. €) durch Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt.

#### 3.1 Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich von Viernheim

Der größte Teil der Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln in Viernheim wird nicht in der Innenstadt sondern bei großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb der Innenstadt erzielt, somit sind im zentralen Versorgungsbereich nur verhältnismäßig geringe Auswirkungen absehbar (max. 0,1 Mio. € Umverteilung, durchschnittliche Umverteilungsquote ca. 1 – 2 %). In der Innenstadt werden die Auswirkungen des Vorhabens in erster Linie die dortige Penny-Filiale an der Kettelerstraße betreffen. Die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sind Spezialanbieter, die nur bedingt Sortiments- und Konzeptüberschneidungen mit dem Penny-Markt an der Wiesenstraße aufweisen. Die durch die Nonfood-Sortimente in der Penny-Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber Fachanbietern in der Viernheimer Innenstadt sind minimal (weit unter 0,1 Mio. €) und können mit Mitteln der empirischen Sozialforschung nicht mehr gemessen werden.

Gefährdungen des Anbieterbestands oder der Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt sind insgesamt nicht zu erwarten. Somit sind Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich sicher auszuschließen.

### 3.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen von Viernheim

In Bezug auf die bestehenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet von Viernheim wurde durch das Vorhaben eine **durchschnittliche Umverteilungsquote von rund 1 %** ermittelt. Deutlich wird hieraus, dass das Vorhaben keine Verschiebungen im gesamtstädtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird.

Gegenüber Anbietern in integrierten Streulagen (einschließlich der im Eckpunktepapier benannten „Nahversorgungszentren“ Bannholzgraben und Theodor-Heuss-Allee) werden im Nahrungs- und Genussmittelbereich insgesamt ca. 0,4 Mio. € im Worst Case umverteilt. Es ergibt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 %. Eine übermäßige Betroffenheit einzelner „Nahversorgungszentren“ oder „Nahversorgungsstandorte“ (gemäß Ausweisung im Eckpunktepapier) mit der Folge einer Bestandsgefährdung ist hieraus nicht absehbar. Bei allen Hauptwettbewerbern des Vorhabens, d. h. den vorhandenen Lebensmittelmärkten, handelt es sich ganz überwiegend um leistungsstarke Anbieter. Sie werden daher durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet. Besonders die Betriebe an der Walther-Oehmichen-Straße (Bannholzgraben) und der Heidelberger Straße, auf die ein Großteil der Umverteilungseffekte entfallen wird, können von Zuführungseffekten durch weitere Einzelhandelsbetriebe in ihrem Nahumfeld profitieren.

Auch die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Viernheimer Stadtgebiet (u. a. Knupfer-Märkte an der Theodor-Heuss-Allee und der Beethovenstraße) werden von dem Modernisierungsvorhaben nur unwesentlich betroffen. Sie sind vornehmlich als reine Nahversorger einzustufen, die nur bedingt Zielgruppenüberschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen.

Es ist daher **in keinem Fall eine Bestandsgefährdung in Folge des Modernisierungsvorhabens an der Wiesenstraße 71 a zu erwarten**. Es wird allenfalls zu geringen wirtschaftlichen Auswirkungen, aber nicht zu Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen kommen.

Da der Penny-Markt an der Wiesenstraße seinen bisherigen, langjährig eingeführten Standort behalten wird und die Erweiterung nur moderat ausfällt, wird durch die Modernisierung des Marktgebäudes keine wesentlich neue Qualität erreicht. Vielmehr werden die Nahversorgungsstrukturen für die nördliche Kernstadt zukunftsfest aufgestellt. Damit kann auch weiterhin von einer stabilen städtebaulichen Situation ausgegangen werden; zu einem „Kippen“ der ausgewogenen Strukturen in Viernheim infolge des Vorhabens wird es nicht kommen.

### 3.3 Auswirkungen in umliegenden Städten und Gemeinden

Außerhalb von Viernheim liegt eine Vielzahl von Anbietern und Wettbewerbsstandorten vor. Zu Lasten von Standorten außerhalb Viernheims werden nur sehr geringe Umsatzumverteilungen ausgelöst (unter 0,1 Mio. €), die überall unterhalb der ermittelbaren Nachweisgrenze liegen (Umverteilungsquoten weit unter 1 %). Hieraus sind keine Bestandsgefährdungen zu erkennen. Demzufolge werden auch die Versorgungsfunktionen der umliegenden zentralen Orte

und die dortigen zentralen Versorgungsbereiche (Innenstädte, Ortszentren, Stadtteilzentren) nicht wesentlich tangiert.

Insgesamt können daher Beeinträchtigungen in den umliegenden Orten, insbesondere in dem Oberzentrum Mannheim und den Mittelzentren Lampertheim und Weinheim, aber auch in den Gemeinden Heddesheim und Hemsbach vollständig ausgeschlossen werden.

#### 4. Prüfung der landes- und regionalplanerischen Kriterien

Für die raumordnerische Beurteilung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind die Ziele und Grundsätze des einschlägigen Regionalplans Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplans (im Wesentlichen Z3.4.3-2 – Z3.4.3-4) und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2013 (Kapitel 1.7) als Maßgabe heranzuziehen. Hiernach ist das vorliegende Erweiterungsvorhaben wie folgt zu beurteilen:

- / **Das Vorhaben entspricht dem Zentralitätsgebot:** Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Viernheim, die als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
- / **Die Anforderungen des Kongruenzgebots werden erfüllt:** Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Viernheim hinaus, da andere Lebensmittelmärkte im Umland das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken. Mindestens 92 % der Umsätze des erweiterten Lebensmittelmarktes an der Wiesenstraße werden auf Kunden aus dem Stadtgebiet von Viernheim entfallen, davon die meisten aus dem fußläufig erreichbaren Nahumfeld des Marktes.
- / **Das Integrationsgebot wird nur bedingt eingehalten:** Der langjährig etablierte Standort des Penny-Markts befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in einem Gewerbegebiet. Er liegt allerdings in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang innerhalb des Stadtgebietes sowie in fußläufiger Nähe zu Wohngebieten, für die er Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Der Standort ist in das örtliche ÖPNV-Netz integriert (Bushaltestellen ca. 300 – 400 m entfernt) und, wegen der geringen Entfernung und der ebenen Topografie, auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Insofern kann von einem siedlungsstrukturell integrierten Standort gesprochen werden.
- / **Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden vollständig erfüllt:**
  - Durch den erweiterten Lebensmittelmarkt werden keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungsbereichen der Stadt Viernheim oder anderer zentraler Orte ausgelöst. Auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Viernheim wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der Standort des Lebensmittelmarkts, der Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung und die Beschäftigten im fußläufigen Umfeld erfüllt, zukunftsfähig aufgestellt.
  - In Viernheim besteht ein vielfältiger, räumlich differenzierter Besitz an Lebensmittelmärkten. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei Wettbewerbern in Folge des Erweiterungsvorhabens verteilen sich auf mehrere Standorte und Anbieter verteilt, wobei alle größeren Lebensmittelmärkte modern und leistungsstark auftreten. Im gesamtstädtischen Durchschnitt sind im Worst Case Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1 % zu erwarten. Auch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie an Nahversorgungsstandorten werden die Umsatzumverteilungen nur Durchschnittswerte von ca. 1 – 2 % (Worst Case) erreichen. Dieser Wert liegt weit unter-

halb des Anhaltswertes für städtebauliche Beeinträchtigungen (10 %). Geschäftsfährdungen sind in Anbetracht der gegebenen Stärke der betroffenen Wettbewerber nicht zu erwarten. Somit sind weder städtebaulichen Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich noch Gefährdungen der Nahversorgungsstruktur absehbar.

- Der Penny-Markt an der Wiesenstraße ist in der Viernheimer Versorgungsstruktur bereits langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrigen Anbieter deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. So sind die vorhandenen Wettbewerber und Nonfood-Anbieter bereits an die Präsenz der Penny-Filiale gewöhnt. Zudem wird bei Vorhaben die Sortimentsbreite und -struktur des bestehenden Lebensmittelmarkts nicht verändert. Daher sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter absehbar; versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.
- Da der Standort abseits von Hauptein- und -ausfallstraßen liegt, wird sich nur ein geringes überörtliches Kundenaufkommen ergeben. Die Nachbarkommunen (Oberzentrum Mannheim, Mittelzentrum Lampertheim und Weinheim, Gemeinden Hedesheim und Hemsbach) verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte, darunter mindestens eine Penny-Filiale in jedem Ort. Somit können wesentliche Auswirkungen in den umliegenden Städten und Gemeinden ausgeschlossen werden können. Die Umsatzverluste in Folge des Vorhabens bewegen sich in allen zentralen Orten in einem gutachterlich nicht mehr nachweisbaren Bereich (< 1 %). Auch in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden zentralen Orte werden keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern und somit keine städtebaulich relevanten Folgen eintreten.

**Zum Standort des Vorhabens** ist festzuhalten, dass er außerhalb des für Viernheim definierten zentralörtlichen Versorgungsbereichs in einem im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) liegt, wo generell kein großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Allerdings handelt es sich um einen Bestandsstandort eines dort bereits langjährig ansässigen Lebensmittelmarktes in einer entsprechend spezialisierten Immobilie. Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben am Standort wird bauplanerisch ausgeschlossen. Angesichts der begrenzten Fläche des Grundstücks (ca. 4.077 m<sup>2</sup>), seines bereits überbauten Zustands und der wenig prominenten Lage, abseits von Hauptverkehrsachsen, in einem Gewerbegebiet ohne deutliche Profilierung erscheint eine alternative Nutzung des Grundstücks für die Neuansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben sehr unwahrscheinlich. Das Vorhaben tritt damit nicht in direkte Nutzungskonkurrenz zu Industrie- und Gewerbebetrieben. Die punktuelle, grundstücks- und vorhabenbezogene Überplanung einer Bestandsituation steht den genannten Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

Gemäß Regionalplan Südhessen wäre der Lebensmittelmarkt mit künftig max. 940 m<sup>2</sup> VK üblicherweise nicht als regionalbedeutsames Einzelhandelsvorhaben zu bewerten. Eine Abweichung von den im Regionalplan gebietsscharf festgelegten „zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ erscheint somit vertretbar.

Auch aus übergeordneter Sicht handelt es sich bei der vorliegenden Planung um **kein „regionalbedeutsames Einzelhandelsvorhaben“**. Hierfür sprechen folgende Punkte:

- Das Planobjekt ist seinem Sortiment und Standort nach als Nahversorger zu charakterisieren. Weit über 90 % seiner Sortimente sind als Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf einzustufen (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren,

Wasch- und Putzmittel, Zeitungen / Zeitschriften. Sein Standort ist siedlungsräumlich integriert und übt Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im fußläufig erreichbaren Nahumfeld aus.

- Die Verträglichkeitsanforderungen werden von dem Vorhaben eingehalten. Das Erweiterungsvorhaben dient in erster Linie einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums, einer technischen Modernisierung und einer optimierten Bewirtschaftung des Ladenlokals, aber nicht unmittelbar einer Ausweitung der Sortimente. So handelt es sich bei dem geplanten Markt um eine Filiale einer in der Region vielfach vertretenen Lebensmittelkette, dessen standardisiertes Sortiment – wie auch in der bisherigen Filiale am Standort – nicht vom üblichen Konzernstandort abweichen wird. Von dem Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren und auf die verbrauchernahe Versorgung aus. So wurde für den zentralen Versorgungsbereich von Viernheim eine Umsatzumverteilungsquote von max. 1 – 2 % ermittelt. Bestandsgefährdungen und somit städtebaulich relevanten Folgen werden unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Anbieterstruktur nicht eintreten. Wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von umliegenden Kommunen sowie auf die Nahversorgungsstrukturen in Viernheim sind insgesamt nicht absehbar.
- Das Vorhaben wird keine überörtliche Ausstrahlung aufweisen. Das Einzugsgebiet bleibt auf die Standortkommune Viernheim beschränkt.
- Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung sondern um eine Erweiterung eines bereits Jahre am Standort etablierten Betriebs. Für bestehende Betriebe gilt gemäß Regionalplan Südhessen Z3.4.3-3 Bestandsschutz. Die Erweiterungsfläche umfasst gegenüber der bisher genehmigten Verlaufsfläche 245 m<sup>2</sup> VK. Auch die angestrebte Endgröße von max. 940 m<sup>2</sup> VK erscheint im gesamtstädtischen und überörtlichen Vergleich maßvoll (so wurden die Viernheimer Filialen der Discounter Aldi und Lidl an der Heidelberger Straße zuletzt auf jeweils mehr als 1.200 m<sup>2</sup> VK erweitert).
- Der Neubau wird vollständig auf dem von dem Lebensmittelmarkt bereits genutzten Grundstück vorgenommen werden. Er wird keine anderen Grundstücke beanspruchen, welche für gewerbliche Zwecke noch verfügbar wären.

Aus gutachterlicher Sicht wirkt sich das Einzelhandelsvorhaben nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung aus. Das Vorhaben stellt somit kein regional bedeutsames Einzelhandelsvorhaben dar.

## VI. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

In der Stadt Viernheim ist im Gewerbegebiet 1 an der Wiesenstraße 71 a die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes des Betreibers Penny geplant. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsobjekt. Damit sind die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen zu prüfen. Die Untersuchung kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Bei dem **Vorhaben** an der Wiesenstraße soll die derzeit mit ca. 695 m<sup>2</sup> genehmigte Verkaufsfläche des bestehenden Penny-Markts durch einen Anbau auf künftig max. 940 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ziele des Vorhabens sind die Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen, die Modernisierung der Verkaufsräume sowie die Implementierung eines nachhaltigen Technikkonzepts. Sortiment und Artikelzahl des Lebensmittelmarktes werden sich dagegen durch die geplante Flächenerweiterung nicht ändern, da Penny ein Filialbetrieb mit standardisiertem Sortiment ist, welches sich – unabhängig von der individuellen Größe des einzelnen Marktes – nicht von dem anderer Filialen in der Region unterscheidet.
- Der **Standort** des zu prüfenden Lebensmittelmarktes liegt im Norden des Stadtgebiets im Gewerbegebiet GE 1. Er ist zwar wegen seiner Lage im Gewerbegebiet als dezentrale Standortlage einzustufen, übernimmt aber wichtige Versorgungsfunktionen für Wohnquartiere in den Innenstadt-Randbereichen und der Oststadt (ca. 200 m entfernt) und der Wiesenwegsiedlung (ca. 200 – 400 m entfernt), für die er der nächstliegende Lebensmittelmarkt ist. Sowohl mit dem ÖPNV (Bushaltestellen ca. 300 – 400 m entfernt) als auch mit dem Fahrrad ist der Standort gut erreichbar. Auch die Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen, die schlechte Exposition des Standortes und die geringe Zahl an Pkw-Stellplätzen in der Planung (künftig nur noch 62) zeigen an, dass es sich bei dem Markt vorwiegend um einen Nahversorger für die Bevölkerung in den umliegenden Wohnquartieren sowie für die Beschäftigten im Gewerbegebiet 1 handelt. Das „Eckpunktepapier“ der städtischen Einzelhandelsentwicklungsplanung<sup>28</sup> trifft in Bezug auf den Vorhabenstandort an der Wiesenstraße keine eindeutigen Aussagen.
- Als Ergebnis der **Wettbewerbsuntersuchung** wurde im Viernheimer Stadtgebiet bei Fachanbietern von Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Penny Wiesenstraße, ohne Autobahntankstellen) ein Bestand von ca. 15.670 m<sup>2</sup> VK ermittelt. Etwa 8 % davon entfallen auf Anbieter in der Innenstadt, ca. 45 % auf Anbieter in sonstigen integrierten Streulagen (einschließlich der im Eckpunktepapier bezeichneten „Nahversorgungszentren“) und ca. 47 % auf Anbieter in Gewerbegebietslagen (einschließlich Rhein-Neckar-Zentrum). Insgesamt gibt es derzeit 13 Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet, darunter 3 Penny-Filialen und 4 weitere Discounter. Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte befinden sich rund 1 – 2 km entfernt vom Vorhabenstandort an der Walter-Oehmichen-Straße (Rewe und Penny in dem im Eckpunktepapier bezeichneten „Nahversorgungszentrum Bannholzgraben“), an der östlichen Heidelberger Straße (Aldi, Edeka und Lidl im GE 4) und an der Kettelerstraße (Penny-Innenstadt-Filiale). Der mit Nahrungs- und Genussmitteln aktuell in Viernheim erzielte Umsatz<sup>29</sup> (bereinigt um Umsätze mit Non-food) beläuft sich auf insgesamt ca. 75,8 Mio. €.

<sup>28</sup> Vgl. Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung: Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim, Stand August 2016.

<sup>29</sup> Einschließlich Umsätze von Nonfood-Anbietern mit Lebensmittel-Randsortimenten.

- /
 Das **Einzugsgebiet** der Penny-Filiale Wiesenstraße wird im Wesentlichen durch andere Penny-Filialen und andere Lebensmittelmärkte begrenzt. Wegen des intensiven Wettbewerbs innerhalb und außerhalb von Viernheim sowie der Lage des Vorhabenstandorts abseits von Hauptverkehrsstraßen und seiner ungünstigen Exposition wird sich die Marktbedeutung des Vorhabens auf die unmittelbar umliegenden Quartiere in einem Radius von max. 1.000 m um den Standort beschränken. Insgesamt leben in diesem Einzugsgebiet derzeit ca. 10.260 Einwohner. Diese verfügen im Nahrungs- und Genussmittelbereich über ein Kaufkraftpotenzial von ca. 23,3 Mio. €. Zusätzlich sind Streukundenpotenziale für Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets (v. a. Beschäftigte im umliegenden Gewerbegebiet) zu beachten.
  
- /
 Die **künftige Umsatzerwartung** des erweiterten Lebensmittelmarktes ist im Worst Case auf insgesamt ca. 4,6 Mio. € (brutto) p. a. zu veranschlagen. Davon entfallen ca. 3,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,7 Mio. € auf Nonfood-Waren.
  
- /
 Der **Anteil der Umsatzerhöhung**, der aus dem Erweiterungsvorhaben entsteht, beträgt im Worst Case ca. 0,8 – 0,9 Mio. € (davon ca. 0,7 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,1 – 0,5 Mio. € Nonfood). In Anbetracht der hohen Filialnetzdichte von Lebensmittelmärkten (auch Penny-Filialen) im Untersuchungsraum wird die Erweiterung den Umsatz der bestehenden Penny-Filiale an der Wiesenstraße nur im relativ geringen Umfang erhöhen können.
  
- /
 Die **Auswirkungsanalyse des Vorhabens** ergab eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote zu Lasten vorhandener Anbieter in Viernheim von knapp 1 %. Hieraus resultieren keine versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen (z. B. Bestandsgefährdungen strukturprägender Anbieter). Sowohl in der Viernheimer Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) als auch in städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen sind keine übermäßig hohen Umsatzumverteilungswirkungen zu erwarten. Bestandsgefährdungen von Betrieben in der Innenstadt können ausgeschlossen werden.

Außerhalb Viernheims sind wegen des dort vorhandenen eigenen Besatzes an leistungsfähigen Lebensmittelanbietern und der teils beträchtlichen Distanz zum Planstandort allenfalls minimale Auswirkungen durch die geplante Penny-Erweiterung an der Wiesenstraße absehbar. In allen Nachbarstädten und -gemeinden werden daher keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen oder der städtebaulich besonders geschützten zentralen Versorgungslagen eintreten.

Insgesamt sind aus der beabsichtigten Modernisierung und Vergrößerung der Penny-Filiale an der Wiesenstraße 71 a in Viernheim **keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Folgen** zu erwarten. Vielmehr dient das Vorhaben der Sicherung eines bestehenden Lebensmittelmarktes, der wichtige Versorgungsfunktionen im städtischen Angebotsgefüge übernimmt, insbesondere für die wohnortnahe Grundversorgung im nördlichen Stadtgebiet. Die Modernisierung und Anpassung der Verkaufsfläche ist zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Marktes erforderlich.

- /
 Die Prüfung der **Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung** ergab, dass das hier geprüfte Erweiterungsvorhaben von Penny am Standort an der Wiesenstraße 71 a den landes- und regionalplanerischen Ziele überwiegend gerecht wird. Der Vorhabenstandort ist siedlungsräumlich integriert und zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem Stadtbus gut erreichbar. Er wird vornehmlich von der Wohnbevölkerung im fußläufig erreichbaren Nahumfeld aufgesucht, wo er eine räumliche Lücke im örtlichen Standortgefüge abdeckt. Eine überörtliche Ausstrahlung wird nicht erzielt, das Einzugsgebiet bleibt im Wesentlichen auf die Standortkommune Viernheim beschränkt. Die Verträglichkeitsanforderungen werden

von dem Vorhaben vollständig eingehalten, schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren und auf die verbrauchernahe Versorgung sind nicht zu erwarten.

Zwar löst sein Standort im Gewerbegebiet eine formale Verletzung des Integrationsgebotes aus, jedoch gehen hiervon keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen im örtlichen oder überörtlichen Wettbewerbs- und Standortgefüge aus. Trotz seiner Lage im Gewerbegebiet ist der Lebensmittelmarkt konzeptionell als Nahversorger einzustufen, der sich ganz überwiegend an Bewohner und Beschäftigte im Nahumfeld (max. 1.000 m Radius) richtet. Hervorzuheben ist, dass aus der bestandsorientierten Erweiterung, die mit 245 m<sup>2</sup> VK als noch maßvoll bezeichnet werden kann, keine Verletzungen des Beeinträchtigungsverbotes resultieren werden.

Mit künftig ca. 940 m<sup>2</sup> VK stellt die Erweiterungsplanung **kein regionalbedeutendes Einzelhandelsvorhaben** gemäß Regionalplan Südhessen dar, da der Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> aufweisen wird und seinem speziellen Sortiment und Standort nach als reiner Nahversorger zu charakterisieren ist.

Sowohl die Standort- und Wettbewerbsbedingungen als auch die konzeptuellen Vorgaben des hier geprüften Lebensmittelmarktes Penny machen deutlich, dass das Vorhaben – trotz seines Standortes in einem Gewerbegebiet – als **Nahversorger** fungiert. Vor dem Hintergrund der Standortqualität und Wohngebietsnähe des Vorhabenstandortes erscheint es daher sinnvoll, die Möglichkeiten am Standort für eine verstärkte Ansprache von Fahrradkunden zu erhöhen. Beitragen könnten hierzu vergrößerte Stellplatzkapazitäten für Fahrräder, sichere Einrichtungen zum Diebstahlschutz, die Schaffung von Stellplätzen für Lastenräder, die Einrichtung von Auflademöglichkeiten für E-Bikes oder eine Überdachung der Fahrradabstellbereiche. Damit könnte die Akzeptanz des Nahversorgungsmarktes weiter erhöht und eine generelle Fahrradnutzung – im Sinne einer Vermeidung von Einkaufsfahrten mit dem Pkw – gefördert werden.

## Verzeichnisse

Seite

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 zum großflächigen Einzelhandel im Mittelzentrum Viernheim	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen zur Siedlungsstruktur in Viernheim	8
Abbildung 3:	Räumlich-funktionale Gliederung der Versorgungsstruktur in Viernheim	9

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Vorhaben- und Erschließungsplan zur geplanten Penny-Erweiterung in Viernheim, Wiesenstraße 71 a	13
Karte 2:	Siedlungsstruktur und wesentliche Versorgungslagen in Viernheim	16
Karte 3:	Vorhabenstandort und Standortumfeld des Penny-Markts in Viernheim, Wiesenstraße 71 a	19
Karte 4:	Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber für das Vorhaben (Lebensmittelmärkte ab ca. 500 m <sup>2</sup> VK)	26

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Lebensmittelmärkte ab 500 m <sup>2</sup> VK im Stadtgebiet von Viernheim	23
Tabelle 2:	Umsatzerwartung eines erweiterten Penny-Markts am Standort Wiesenstraße 71 a, Viernheim (Worst Case)	29
Tabelle 3:	Umsatzumlenkungen als Folge des Modernisierungsvorhabens des Lebensmittelmarkts an der Wiesenstraße in Viernheim (Worst Case)	31