



# Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „**Großflächiger Lebensmittelmarkt**“ festgesetzt.
- 1.2 Es ist eine Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zulässig für Sortimente eines Vollsortiment-Verbrauchermarktes einschließlich eines Café / Bistrobetriebes mit Imbissbetrieb und Bäckerei.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,50 m als Obergrenze festgesetzt.  
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunktes (= Höhe des örtlich vorhandenen Schachtdeckels in der Heidelberger Straße in Höhe der geplanten Zufahrt auf den Kundenparkplatz; Bezugshöhe = 99,53 müNN). Sofern die örtliche Höhe von der angegebenen Höhe 99,53 müNN nachweislich abweicht, ist die reale in der Örtlichkeit nachgewiesene Deckelhöhe maßgeblich.
- 2.3 Überschreitung des festgesetzten Maßes der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung auf maximal 2% der Dachfläche eines Gebäude überschritten werden; die Anlagen und Bauteile müssen zudem einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Bauweise: Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt.
- 3.3 Treppenanlagen und Podeste, Vordächer und Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4. Nebenanlagen, Stellplätze

##### 4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen:

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der privaten Verkehrsflächen gemäß zeichnerischer Darstellung zulässig.

##### 4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten privaten Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

#### 5. Schallschutz

##### 5.1 Aus dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose (vgl. Anlage [2] zur Begründung) sind zum Schutz der angrenzenden Nutzungen folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen:

- Die Verladerampe ist bis auf erforderliche Lüftungsöffnungen einzuhausen; das Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile muss mindestens  $R_w \geq 25$  dB, das des Tors mindestens  $R_w \geq 15$  dB betragen;
- Die Anlieferzeiten für den Wirtschaftsverkehr im Bereich der nördlichen Andienung sind auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu begrenzen;
- Für ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte, Klima) ist der immissionswirksame Gesamt-Schalleistungspegel auf die Werte begrenzt:  
Tags (6 - 22 Uhr)  $L_{WA,ges} = 75$  dB(A)  
Nachts (22 - 6 Uhr)  $L_{WA,ges} = 70$  dB(A).
- Im Bereich des Kundenparkplatzes sind die Fahrgassen zu asphaltieren.

#### 6 Grünordnerische Festsetzungen

##### 6.1 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen (Großbaumeinheiten – GBE):

Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung sind folgende Pflanzbindungen zu beachten.

##### 6.1.1 Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche sind

- 1 großkroniger Laubbaum (Baum 1. Ordnung) oder
- 2 mittelkronige Laubbäume (Baum 2. Ordnung) oder
- 5 Großsträucher oder kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung)
- 20 Sträucher oder 20 m<sup>2</sup> Hecken- oder Gebüschpflanzung (Mindesthöhe 1,5 m)
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m)
- 100 m<sup>2</sup> dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzenlisten (siehe Ziffer 6.4) zu pflanzen.

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den nachfolgenden Punkten kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

### 6.1.2 Private Stellplätze:

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste II (Ziffer 6.4) zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 3 Stellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> gemäß Pflanzenliste II (Ziffer 6.4) zu pflanzen.

### 6.1.3 Erhaltenswerte Gehölze / zulässige Rodungen:

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baumbestand (Erhaltung Bäume), ist im Fortbestand zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung zulässiger Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen und auch die Rodung der Gehölze zulässig. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen. Aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

### 6.2 Bodenfunktionszahl (BFZ):

Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Wasserhaushalt, Klima wird der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksflächen durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Sie wird auf 0,3 festgelegt. Folgende Wichtungsfaktoren (WF) sind anzusetzen:

	WF
Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau	1,0
Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen	0,6
Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen	0,4
überbaute Fläche, Dach begrünt	0,6
überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,0

Wird das abgeführte Niederschlagswasser von Dachflächen über eine Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt, kann der Wichtungsfaktor für die Dachfläche um 0,15 erhöht werden. (Überdachungen und Dachüberstände ab 0,5m sind wie überbaute Flächen zu bewerten).

Der Gesamtwert der BFZ für ein Grundstück errechnet sich wie folgt.

$$BFZ = \frac{\text{Summe der gewichteten Teilflächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

### 6.3 Dachbegrünung

Im Bereich des Hauptdaches ist auf mindestens 50% der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung aus einer Sedum-Kraut-Gras-Begrünung herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen von Vordächern, Überdachungen und nicht massiv umbauten Bauteilen, wie z. B. der Einhausung Anlieferung und Leergutlager, dem Windfang oder Flächen für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagenteile.

## 6.4 Pflanzenlisten

## 6.4.1 Pflanzenliste I Gehölze für Heckenpflanzungen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
A ca	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
A pl	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
A ov	<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
B pe	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
C be	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
C ar	<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	N S
C ma	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
C sa	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S
C av	<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
C la	<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn	G S
C mo	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
E eu	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
F si	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1
F ex	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
J re	<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
L vu	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
L xy	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
M do	<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
M si	<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
P sy	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	B 2
P av	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
P ma	<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
P pa	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
P sp	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
P co	<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
Q pe	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
R al	<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
R ni	<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
R uv	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
R ar	<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
R ac	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
R co	<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
R ga	<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
R gl	<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
R ma	<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
R pi	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	K S
R ru	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
R ca	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
R fr	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	N S
R id	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S
S ca	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G S
S pe	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	G S
S ni	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	G S
S ar	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B 3
S au	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3
S do	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	B 2
S to	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	B 2
T pl	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	B 1
T co	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1

U ca	<i>Ulmus caprifolia</i>	Feld-Ulme	B 1
V la	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	G S
V op	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	G S

#### 6.4.2 Pflanzenliste II Geeignete Bäume für den Verkehrsanlagen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Aca	<i>Acer campestre</i> `Elsrijk´	Feldahorn	B2
Apl	<i>Acer platanoides</i> `Columnare Ley II und III´	Spitzahorn	B2
Aca	<i>Aesculus carnea</i> „Briotii“	Scharlach-Kastanie	B2
Cco	<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	B2
Cla	<i>Crataegus laevigata</i> `Pauls Scarlett´	Rotdorn	B3
Pca	<i>Pyrus calleryana</i>	Chin. Wildbirne	B2
Pco	<i>Pyrus communis</i> `Beech Hill´	Wildbirne	B2
Rps	<i>Robinia pseudoacacia</i> `Bessoniana´	Scheinakazie	B2
Rps	<i>Robinia pseudoacacia</i> `Monophylla´	Scheinakazie	B2
Sar	<i>Sorbus aria</i> `Magnifica´	Mehlbeere	B3
Sar	<i>Sorbus aria</i> `Majestica´	Mehlbeere	B3
Sin	<i>Sorbus intermedia</i> `Brouwers´	Elsbeere	B3
Tco	<i>Tilia cordata</i> `Erecta´, „Greenspire“	Winterlinde	B2
Tin	<i>Tilia intermedia</i>	Holländische Linde	B1
Tpa	<i>Tilia</i> `Pallida´	Kaiserlinde	B1

#### 6.4.3 Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
H he	<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
L ca	<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
L pe	<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
V vi	<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestr.</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m
P tr	<i>Parthenocissus tricusp.</i>	Wilder Wein	3-10 m

#### 6.4.4 Pflanzenliste IV Pflanzen für ext. Dachbegrünungen

Stück / 10g	Art der Ausbringung	Botanischer Name	Deutscher Name
10-15	Sprossen	<i>Sedum album</i>	Weißer Fetthenne
50-60	Sprossen	<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
5-8	Sprossen	<i>Sedum reflexum</i>	Felsenfetthenne
40-50	Sprossen	<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
	Saatgut		Gräser u. Kräuter

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B1 = Baum 1. Ordnung  
B2 = Baum 2. Ordnung  
B3 = Baum 3. Ordnung

GS = Großstrauch  
NS = Normalstrauch  
KS = Kleinstrauch

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB i. V. m. der Hessischen Bauordnung - HBO – sowie dem Hessischen Wassergesetz - HWG)**

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

#### 1.1 Gestaltung der Gebäudefassaden:

Die Verwendung von leuchtenden (grelle) oder fluoreszierenden Farbtönen ist unzulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik-elemente) an den Gebäudefassaden sind zulässig. Glaselemente zur Fassadengestaltung sind zulässig.

#### 1.2 Dachform:

Es sind ausschließlich Flach- oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig; hiervon ausgenommen sind Bedachungen von Nebenanlagen, Überdachungen sowie technische oder sonstige Dachaufbauten zur Belichtung, wie z. B. Glasgiebelelemente / Oberlichter.

#### 1.3 Dachgestaltung:

Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik-elemente) sind zulässig.

### **2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen.

2.2 Einfriedungen als geschnittene Hecken sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten in einer Mindestbreite von 1,0 m zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken und Nadelgehölzen ist unzulässig.

2.3 Es sind ausschließlich Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) zulässig, diese dürfen eine Endhöhe von 1,80 m über der Oberkante des anstehenden Geländes oder Straßenniveaus (Gehwegoberkante) nicht überschreiten.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

3.1 Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind gemäß der Anlage 4 zum Durchführungsvertrag nur als baulich mit dem Gebäude verbundene Anlagen bis in Höhe der Oberkante der Attika zulässig.

- 3.2 Darüber hinaus ist gemäß der Anlage 4 zum Durchführungsvertrag eine freistehende, nicht mit dem Gebäude ortsfest verbundene, selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlage bis zu einer Höhe von 6,50 m im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Die genaue räumliche Lage sowie Ausgestaltung und Anordnung der Werbeanlagen richtet sich im Übrigen nach Anlage 4 zum Durchführungsvertrag.
- 3.4 Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften.

#### **4. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)**

Anfallendes Niederschlagswasser / Oberflächenwasser von Privatgrundstücken ist, sofern nicht behandlungsbedürftig nach ATV-M 153, vor Ort dezentral zu bewirtschaften, d. h. zwischenzuspeichern, zu nutzen oder zu versickern.

Die Materialwahl für die Dachflächen ist so zu wählen, dass das Regenwasser nicht nachteilig beeinflusst wird und vor Ort versickert werden kann.

Anfallendes Niederschlagswasser / Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen ist ebenfalls vor Ort und unter Überprüfung auf Behandlungsbedürftigkeit dezentral bzw. zentral zu bewirtschaften. Es sind Maßnahmen der Ableitung, Zwischenspeicherung, ggf. Behandlung und Versickerung vorzusehen.

Für die Regenwasserbehandlung der Abflüsse von öffentlichen Flächen (Straßenräume, Plätze, etc.) sind Freiflächen vorzuhalten und einzuplanen.

Für die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Schutz von Versorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **3. Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bei mindestens 2 bar Fließdruck bereit zu stellen. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

### **4. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim -Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009) - die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

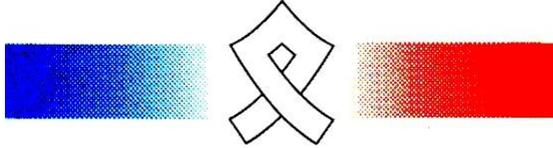
### **5. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der Stadt Viernheim liegt keine Kenntnis über begründete Verdachtsmomente oder auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor.

Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.



STADT  
VIERNHEIM



# STADT VIERNHEIM

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“

**Begründung**

**Satzung**

**November 2012**

## INFRAPRO

Infrastrukturelle ———  
——— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4  
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090

Fax: 06252 – 689091

Email: [mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)

Web: [www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



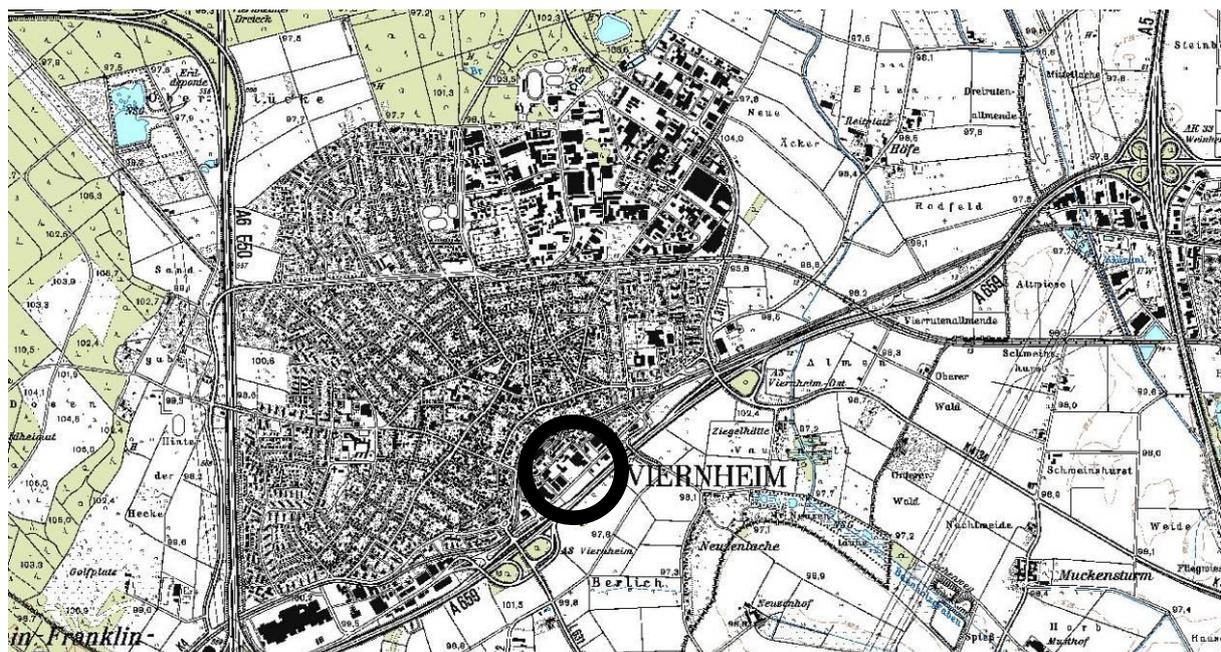
## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe	7
2.2	Bestand und derzeitige Nutzung	9
<b>3</b>	<b>EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>9</b>
3.1	Regionalplan Südhessen	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
3.4	Aufstellung und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	13
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>16</b>
4.1	Vorhabenbeschreibung	16
4.2	Ergebnisse der Schallimmissionsprognose	21
4.3	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	22
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>24</b>
5.1	Verkehrerschließung	24
5.2	Nachweis der erforderlichen Stellplätze	25
5.3	Stadttechnische Erschließung	26
5.3.1	Trinkwasserversorgung	26
5.3.2	Löschwasserversorgung	26
5.3.3	Entwässerung	27
5.3.4	Strom- und Fernmeldeversorgung	28
5.3.5	Heizung	28
5.3.6	Stadtbeleuchtung	29
5.4	Geotechnische Untersuchung	29
<b>6</b>	<b>BAULEITPLANERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>30</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	31
6.2	Maß der baulichen Nutzung	31
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	32
6.4	Grünordnerische Festsetzungen	33
6.5	Niederschlagswasserbewirtschaftung	35
6.6	Örtliche Bauvorschriften	36
6.7	Sonstige Festsetzungen	36
6.8	Kennzeichnungen	37
6.9	Hinweise	37
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>PLANDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>38</b>
8.1	Bodenordnung	38
<b>9.</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE HAUSHALTSWIRKSAME KOSTEN .....</b>	<b>39</b>
<b>10</b>	<b>UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....</b>	<b>39</b>
10.1	Eingriffsregelung	39
10.2	Umweltprüfung	39
11.	Anlagen	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ursprungsplan rechtskräftiger Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ mit Eintragung räumlicher Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“	3
Abbildung 2:	Übersichtsplan derzeitiger Marktstandort zwischen Heidelberger- und Bürgermeister-Neff-Straße sowie Planstandort Heidelberger-/Wallstadter Straße	4
Abbildung 3:	Luftbildausschnitt des derzeitigen Standortes mit städtebaulichem Umfeld	5
Abbildung 4:	Luftbildausschnitt des geplanten Standortes mit städtebaulichem Umfeld	6
Abbildung 5:	Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“	8
Abbildung 6:	Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010	9
Abbildung 7:	Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010, Darstellung Versorgungsschwerpunkte	10
Abbildung 8:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim	11
Abbildung 9:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ der Stadt Viernheim	12
Abbildung 10:	Visualisierung des Vorhabens	18
Abbildung 11:	Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur förmlichen Beteiligung, Stand 08.08.2012	19
Abbildung 12:	Flächenbilanz und geänderter Satzungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand November 2012	20

## Übersichtslageplan

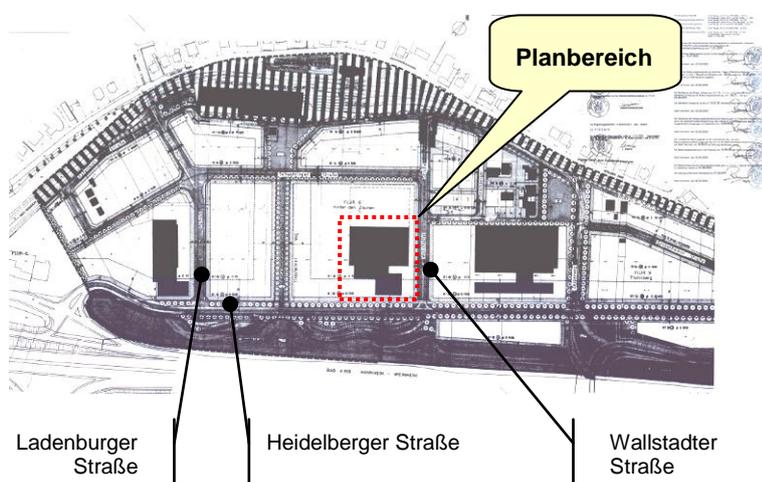


**Anmerkung:** Die zum Satzungsentwurf hin ergänzten Textteile der Begründung sind zur besseren Nachvollziehbarkeit durch seitliche Markierung hervorgehoben.

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) auf Antrag der Vorhabenträgerin Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sogenannten großflächigen Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter im Süden der Stadt Viernheim geschaffen werden.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind integraler Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Viernheim „Hinter den Zäunen“ und damit potentiell für die hier angestrebte städtebauliche Nutzung geeignet. Der



**Abbildung 1:** Ursprungsplan rechtskräftiger Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ mit Eintragung räumlicher Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“

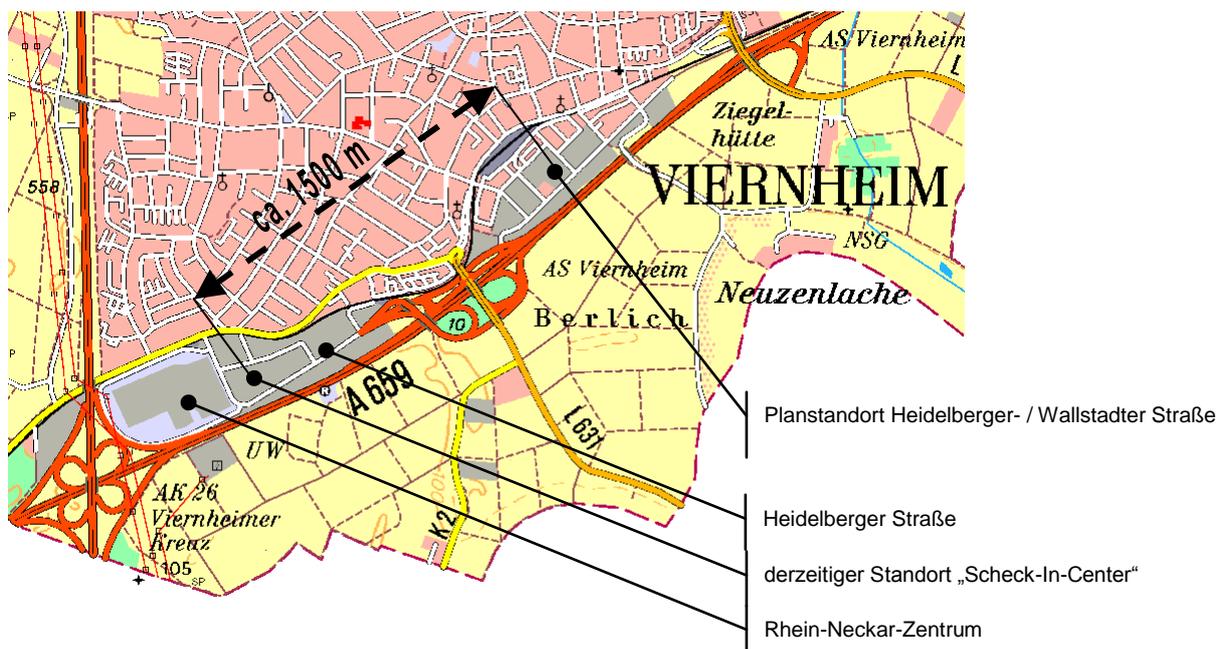
derzeit bestehende Baurechtszustand lässt jedoch die konkret vorgesehene Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an dieser Stelle nicht zu. Zur Realisierung des Vorhabens ist somit eine bauleitplanerische Überarbeitung und Anpassung der betroffenen Festsetzungen für diese Teilfläche im Rahmen eines eigenständigen, 9. Änderungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ erforderlich. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach Maßgabe des § 12

Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Viernheim als Trägerin der Planungshoheit, das plangegegenständliche Vorhaben gemäß den vorgelegten Planungsinhalten bei vollständiger Kostenübernahme innerhalb eines festgelegten Zeitraumes durchzuführen. Die durch die Planänderung betroffenen Festsetzungsgehalte des rechtskräftigen Ursprungsplanes werden durch die Festsetzungen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung vollinhaltlich ersetzt.

In der Vergangenheit bereits bestand im Bereich der Heidelberger-/ Ladenburger Straße und somit in unmittelbarer Nähe zum vorliegenden Plangebiet ein großflächiger Edeka-Markt zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Nachdem seinerzeit dann aber die notwendig gewordenen Erweiterungsflächen und –möglichkeiten innerhalb

des sonst etablierten Marktstandortes seitens der Betreiberin nicht mehr dargestellt werden konnten, um den stetig steigenden Kundenansprüchen marktgerecht entsprechen zu können, musste dieser sodann aufgegeben werden und es erfolgte die räumliche Verlagerung auf den heute aktuellen Standort innerhalb des Scheck-In-Centers zwischen der Heidelberger und der Bürgermeister-Neff-Straße.

Der Edeka-Markt am gegenwärtigen Standort ist integriert in ein zusammenhängendes Marktkonzept mit weiteren Anbietern und befindet sich unmittelbar auch im Einzugsbereich des überregional bedeutsamen Rhein-Neckar-Zentrums (RNZ). Die örtlichen Gegebenheiten bieten aber insbesondere aufgrund der räumlichen Lage deutliche Nachteile für die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Der Standort ist überwiegend autokundenorientiert, da die Heidelberger Straße als direkter Autobahnzubringer von der A 659 kommend die An- und Abfahrt für das RNZ übernimmt. Baulich gesehen erzeugt die Heidelberger Straße für Fußgänger und Radfahrer aufgrund des vierspurigen Ausbaus mit mittigem Fahrbahnteiler zur Trennung der Fahrrichtungen eine eindeutige Barrierewirkung, die durch den hohen Verkehrsstrom noch verstärkt wird. Auch das gesamte Standortumfeld ist wesentlich durch rein autokundenorientierte, zumeist großflächige Einzelhandelsnutzungen geprägt.

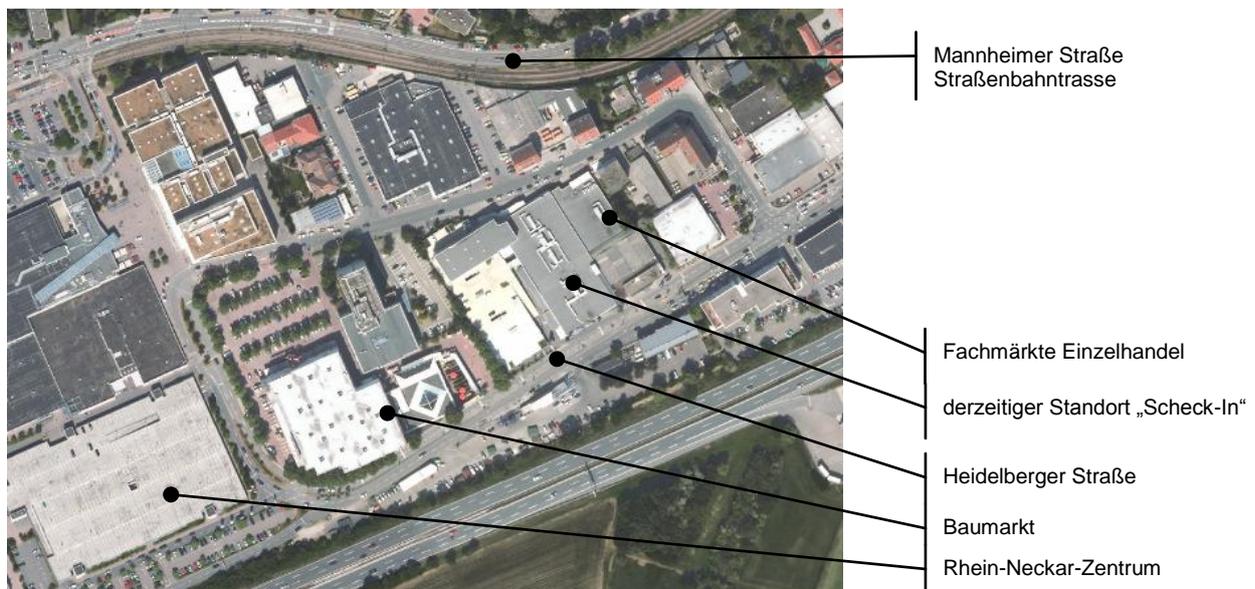


**Abbildung 2:** Übersichtsplan derzeitiger Marktstandort zwischen Heidelberger- und Bürgermeister-Neff-Straße sowie Planstandort Heidelberger-/ Wallstadter Straße  
(Quelle: [www.hessenviewer.de](http://www.hessenviewer.de))

Neben dem RNZ im Westen befinden sich als weiterer westlicher Nachbar beispielsweise ein Baumarkt mit Gartenmarkt und ein Hotel, im Norden, zwischen Bürgermeister-Neff-Straße und Mannheimer Straße ein Großkino sowie ein Elektronik-Fachmarkt. Weitere kleinflächige als auch großflächige Fachmarktnutzungen finden sich im weiteren städtebaulichen Umfeld

entlang der Heidelberger Straße / Robert-Schumann-Straße bis hin zur Trasse der Straßenbahn / Mannheimer Straße als nördlichem Abschluss.

Wohnnutzung ist innerhalb dieses Gebietes nahezu nicht anzutreffen. Die Wohngebiete beginnen nördlich der Mannheimer Straße nach Norden ausgerichtet, wobei die Straßenbahntrasse, die parallel zur Mannheimer Straße verläuft, hier ebenfalls als deutliche Barriere für eine mögliche fußläufige Anbindung der Wohngebiete an die gewerblichen Nutzungen südlich davon wirkt.



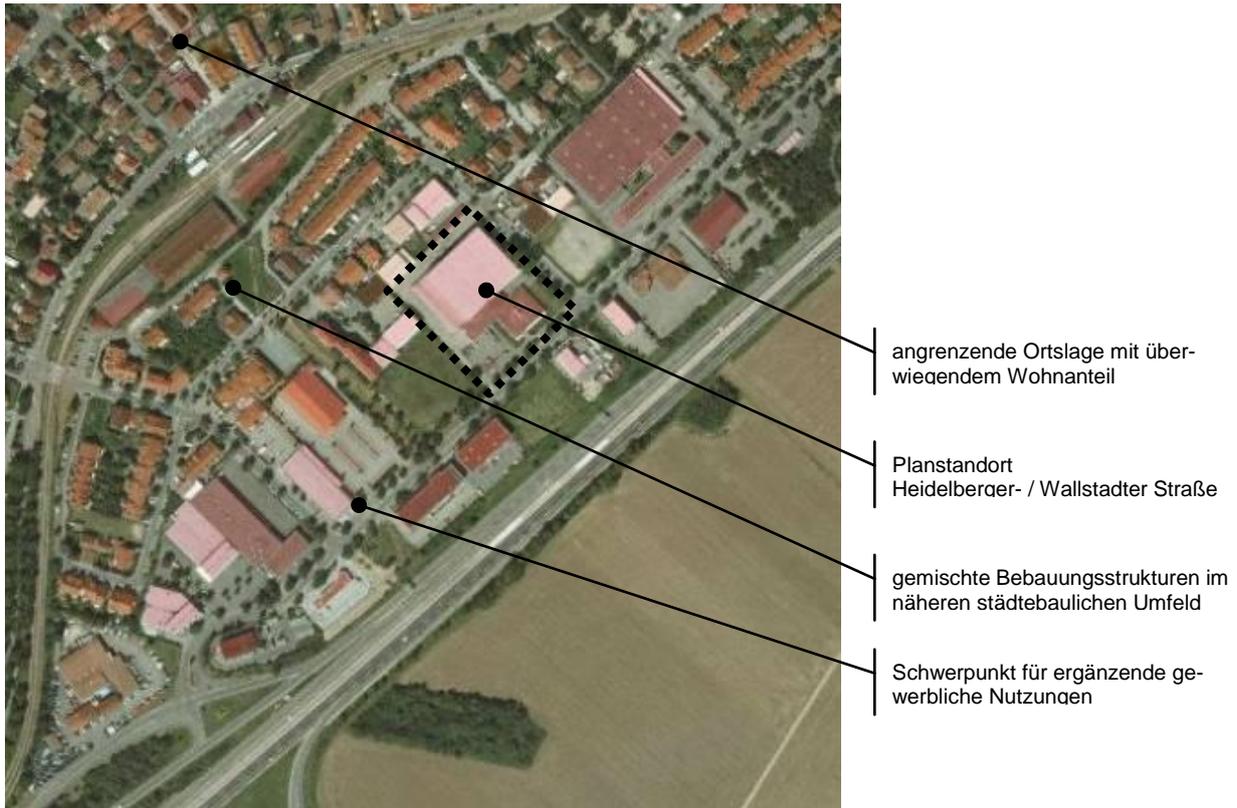
**Abbildung 3:** Luftbildausschnitt des derzeitigen Standortes mit städtebaulichem Umfeld  
(Quelle: [www.hessenviewer.de](http://www.hessenviewer.de))

Aufgrund des derzeit überwiegend autokundenorientierten Kundenkreises wird das Nahversorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs am gegenwärtigen Marktstandort nur von einem Teil der Bevölkerung wahrgenommen. Jedoch tritt die Thematik Nahversorgung auch im Zuge der Diskussion über den demographischen Wandel immer stärker in den Vordergrund. Besonders für immobile Bevölkerungsgruppen ist eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs unerlässlich.

Der vorliegende Plangeltungsbereich erfüllt diese Maßgabe einer verbraucherorientierten Standortwahl, da die räumliche Lage und strukturelle Anbindung an die umliegenden Wohngebiete sehr viel besser gegeben und daher auch die Erreichbarkeit nicht nur auf das Auto beschränkt ist. Der Planstandort kann bedarfsweise auch fußläufig oder mit dem Fahrrad auf kurzen Wegen und ohne zusätzliche Wegebarrieren (wie im Falle des derzeitigen Standortes z. B. die Heidelberger Straße) erreicht werden. Wenngleich auch aufgrund des steten Wandels insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel der Trend eindeutig auf Autokunden fokussiert ist, einhergehend mit einer hohen Anzahl an Kundenstellplätzen, und überdies aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen der Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebseinheit, in Kombination mit einer zumeist eingeschossigen Bauweise, die Integration neuer Betriebe in die gewachsenen Strukturen der zentralen Ortskerne und Versorgungsbereiche erschwert,

so werden in Hessen immerhin annähernd ein Drittel der Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt (Quelle: NVV, traffiQ, PV Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main).

Aus der Sicht der Stadt Viernheim stellt die von der Vorhabenträgerin an die Stadt herangetragene Nutzungsabsicht somit einen wichtigen Beitrag zu einer sinnvollen Nutzung der rechtskräftig festgesetzten, gewerblich nutzbaren Flächenpotenziale dar. Daher und im Hinblick auf das Planvorhaben ist das städtebauliche Ziel an dieser Stelle neu zu formulieren und es sprechen städtebauliche Gründe für die vorliegende Bauleitplanung und die Umsetzung des Planvorhabens.



**Abbildung 4:** Luftbildausschnitt des geplanten Standortes mit städtebaulichem Umfeld  
(Quelle: [www.hessenviewer.de](http://www.hessenviewer.de))

Die Fläche des Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist bereits nahezu vollständig von Bebauung überprägt. Der überwiegende Grundstücksanteil ist mit einem Gebäude überstellt, umgeben von Hof- und Wegeflächen. Zum Einmündungsbereich der Wallstadter Straße in die Heidelberger Straße sind kleinflächige Grünbereiche vorhanden. Südwestlich des Plangrundstückes befindet sich noch eine unbebaute Fläche.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch einerseits überwiegend gewerbliche Nutzungen beidseits der Heidelberger Straße mit zum Teil eingestreuten Einzelhandelsnutzungen. Im angrenzenden Südwesten und Osten hingegen sind gemischte Nutzungen anzutreffen in Form von Gewerbebetrieben mit angegliederter Wohnnutzung sowie auch rein wohnbaulich genutzten Grundstücken. Auch hier bildet die Trasse der Straßenbahn die städtebauliche Zäsur zur weiter nördlich sich fortsetzenden gewachsenen städtischen Kernstruktur mit

überwiegendem Wohnanteil. Nach Süden findet die Ortslage ihre städtebauliche Grenze durch die Bundesautobahn A 659. Südlich der Autobahn grenzt die freie, landwirtschaftlich genutzte Feldflur an.

Nach den Erfordernissen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Motivation der vorliegenden städtebaulichen Planung und ihre Ausgestaltung darauf ausgerichtet und in ihrer konkreten, vorhabenbezogenen Form der Durchführung dadurch gegeben, den betroffenen Raum in der von der Stadt Viernheim als Trägerin der Planungshoheit selbst zu verantwortenden Weise sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Zwar verfolgt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch die Vorhabenträgerin zunächst das vordergründige Ziel, das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte und seither aus der gewerblichen Nutzung heraus gefallene Grundstück einer eigenen städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen, jedoch soll auch aus städtischer Sicht die Vermarktung und Nutzung des Grundstückes dem weitergehenden städtebaulichen „Leerstand“ auf nicht absehbare Zeit oder auch der unerwünschten Folgenutzung vorgebeugt werden. Wie aus der bisherigen städtebaulichen Entwicklung und Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erkennbar wird, ist es für das städtebauliche Gesamtgefüge und die Stadtentwicklung in diesem Teilbereich zukunftsgerichtet von hoher Bedeutung, dass die städtebauliche Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich des Ursprungsplanes bedarfsorientiert erfolgt und die zur Bebauung bereits bauplanungsrechtlich vorbereiteten Flächen nicht für längere Zeit der Nutzung entzogen werden. Hinzu kommt, dass mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zielgerichtet eine deutliche Verbesserung der Versorgungsstruktur der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicher gestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, wenn die Stadt mit angemessenen planerischen Festsetzungen das Ziel verfolgt, eine zügige städtebauliche Folgenutzung des bislang brach gefallenen Grundstückes zu fördern. Dass die Stadt, um eine solche Entwicklung zu fördern, Planungsintentionen eines Investors aufgreift, ist nicht nur städtebaulich gesehen legitim. Vielmehr beschreibt dies zutreffend auch die Zielsetzung und das Bestreben der Stadt, die städtebauliche Vorstellung zum Zeitpunkt des Ursprungsbebauungsplans auch weiter durchzusetzen und den Bereich städtebaulich vertretbar einer baulichen und im erweiterten Sinne „gewerblichen“ Nutzung in Form einer Einzelhandelsnutzung mit Versorgungsfunktion zuzuführen.

## **2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

### **2.1 Lage, Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ befindet sich im Süden Viernheims. Im direkten städtebaulichen Umfeld sind sowohl gewerbliche als auch gemischte Nutzungen mit zum Teil eingestreuten allgemeinen Wohnnutzungen vorzu-

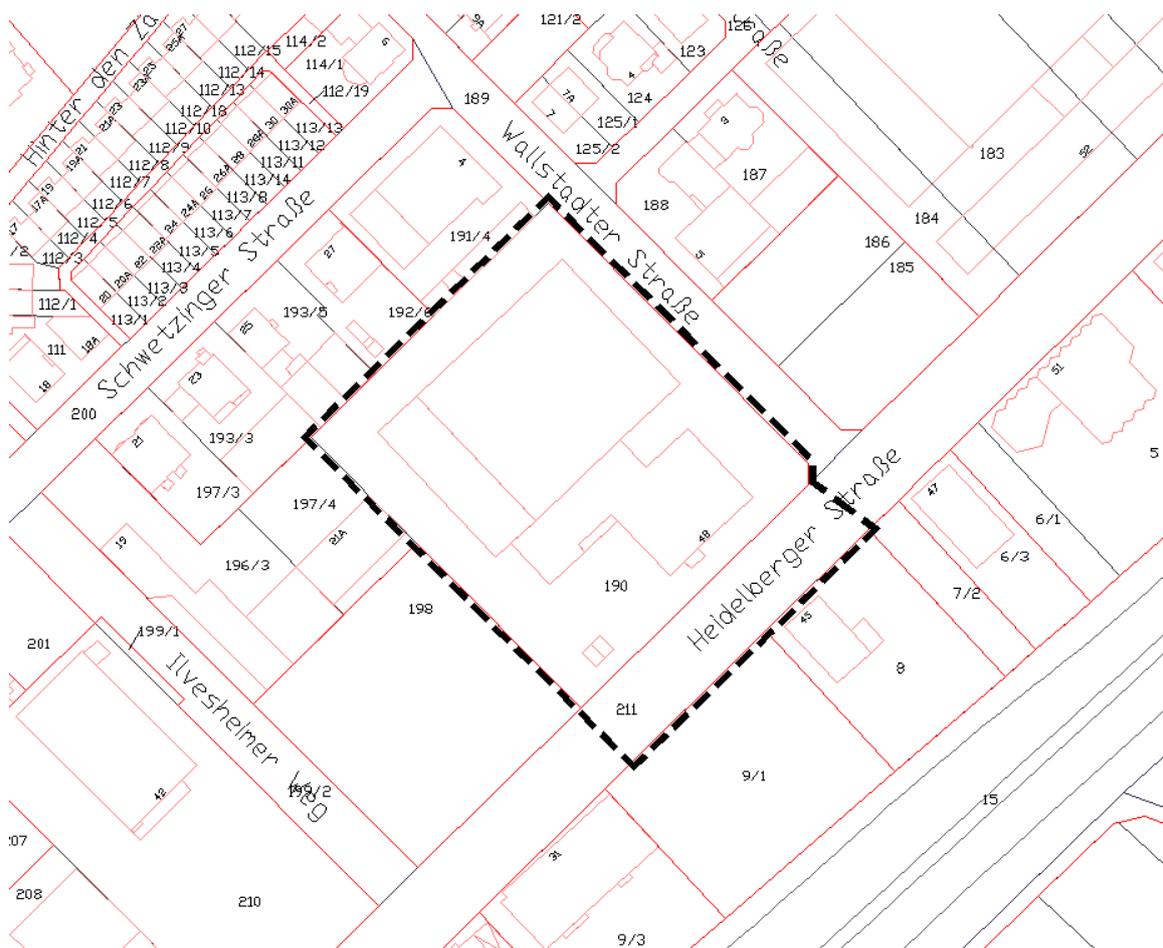
finden. Der ältere, gewachsene Ortsmittelpunkt mit dem Versorgungsschwerpunkt befindet sich im Norden des Plangebietes, unmittelbar südlich findet die Ortslage mit der Bundesautobahn 659 den Abschluss.

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- die Verkehrsanlage der Heidelberger Straße im Südosten,
- die Verkehrsanlage der Wallstadter Straße im Nordosten,
- gemischte Nutzungsstrukturen zwischen Plangeltungsbereich und Schwetzingener Straße im Nordwesten,
- gemischte Nutzungen bzw. ein ungenutztes Gewerbegrundstück zwischen Plangeltungsbereich und Ilvesheimer Weg im Südwesten

Der verkehrliche Anschluss des Plangebiets erfolgt über die Heidelberger Straße und die Wallstadter Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.780 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke in der Gemarkung Viernheim, Flur 8, Nr. 190 und 211 teilweise (Heidelberger Straße), wie dies in der folgenden Abbildung durch Umgrenzung dargestellt ist.



## 2.2 Bestand und derzeitige Nutzung

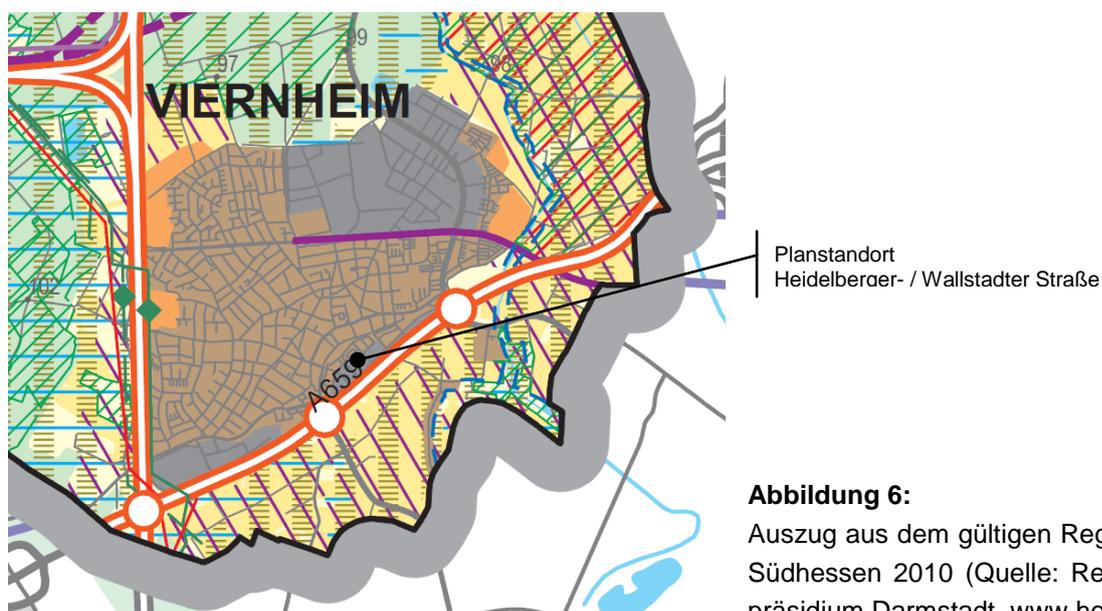
Die Fläche des Geltungsbereiches wurde vormals gewerblich genutzt und ist seither weitgehend mit Gebäuden bestanden. In den übrigen randlichen Grundstücksfreibereichen sind Oberflächenbefestigungen als Hof- und Wegeflächen vorhanden. Hinsichtlich der Nutzungen waren zuletzt ein Küchenstudio, eine Spielothek sowie ein Tanzlokal etabliert, letztere sind derzeit teilweise noch gegenwärtig. Mit dem erfolgten Übergang des Grundeigentums auf die Vorhabenträgerin als jetzige Grundstückseigentümerin hat diese im Hinblick auf die geplante Folgenutzung alle noch etwaig vorhandenen Mietverhältnisse aufgekündigt und beabsichtigt sodann, das geplante Baufeld alsbald zu räumen und bauliche Anlagen abzubrechen.

Als bauplanungsrechtliche Bestandsbewertung ist der letzte rechtmäßige Zustand des Plangebiets entscheidend und damit die Festsetzungen des noch rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes „Hinter den Zäunen“.

## 3 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

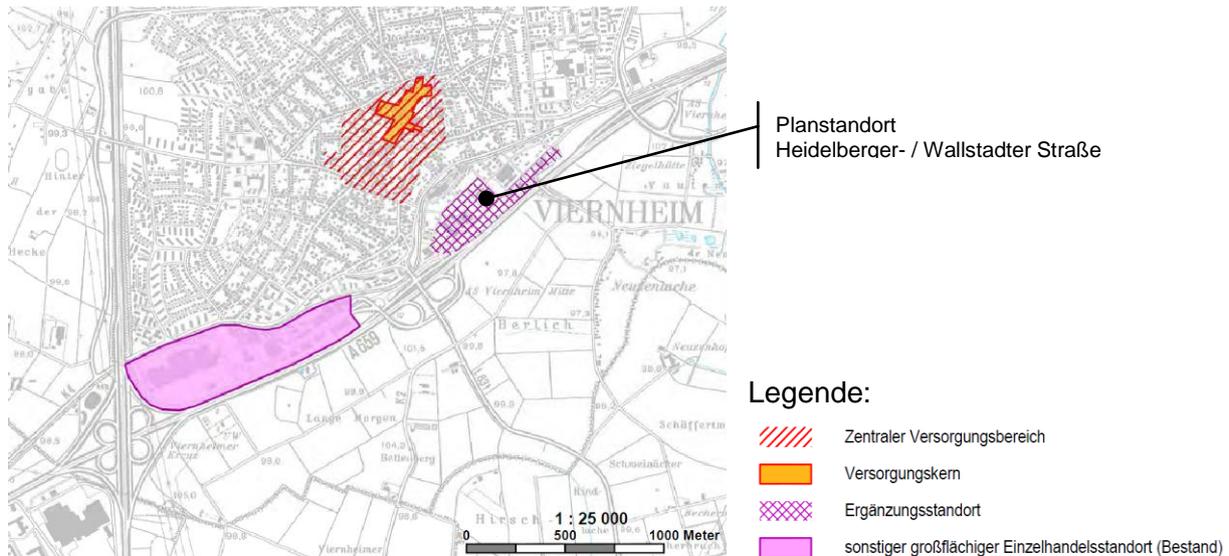
### 3.1 Regionalplan Südhessen

Am 17.12.2010 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) abschließend beschlossen. Der genehmigte Regionalplan ersetzt sodann den am 23.08.2004 genehmigten Regionalplan Südhessen 2000. Das Gebiet ist im jetzt gültigen Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet für Gewerbe dargestellt. Die regionalplanerischen Vorgaben werden daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Ferner ist das Plangebiet eingebunden in einen als Ergänzungsstandort ausgewiesenen Bereich.



**Abbildung 6:**

Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, [www.hessen.de](http://www.hessen.de))



**Abbildung 7:** Auszug aus dem gültigen Regionalplan Süd Hessen 2010, Darstellung Versorgungsschwerpunkte (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, www.hessen.de)

Ein struktureller und funktionaler städtebaulicher Bezug zum zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich mit zumeist kleingliedrigen Einzelhandelsschwerpunkten, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes annähernd gegeben. Das Plangebiet ist integraler Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Ergänzungsstandortes.

Zwar reicht das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes bis in die Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereich hinein, das Plangebiet ist auch innerhalb eines üblichen Radius von ca. 700 m sehr gut fußläufig oder auch mit dem Fahrrad erreichbar, jedoch kann gleichermaßen ein negativer Einfluss des Marktes auf den innerstädtischen Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden (siehe dazu auch [1]). Vielmehr wird der örtliche Bedarf an einem Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Bevölkerung gesehen, nachdem in der Vergangenheit bereits ein Vollversorger-Markt im Rhein-Neckar-Zentrum geschlossen wurde und auch der derzeitige Standort der Edeka-Filiale im Scheck-In-Center künftig auf die Dauer des laufenden Mietvertrages nicht weiter für die Lebensmittel-Einzelhandelsnutzung zur Verfügung steht. In diesem Sinne kann zum einen von einer Standortverlagerung des bestehenden Edeka-Marktes gesprochen werden, zum anderen ist ein latenter Bedarf am geplanten Standort festzustellen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Viernheim ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe unten stehende Abbildung 8). Nachdem für das Planvorhaben die Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ange-

nommen werden kann, wäre die Darstellung des rechtswirksamen FNP anzupassen und demgemäß in Sonderbaufläche zu ändern. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens jedoch kann nach Maßgabe des § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB *„ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“*.

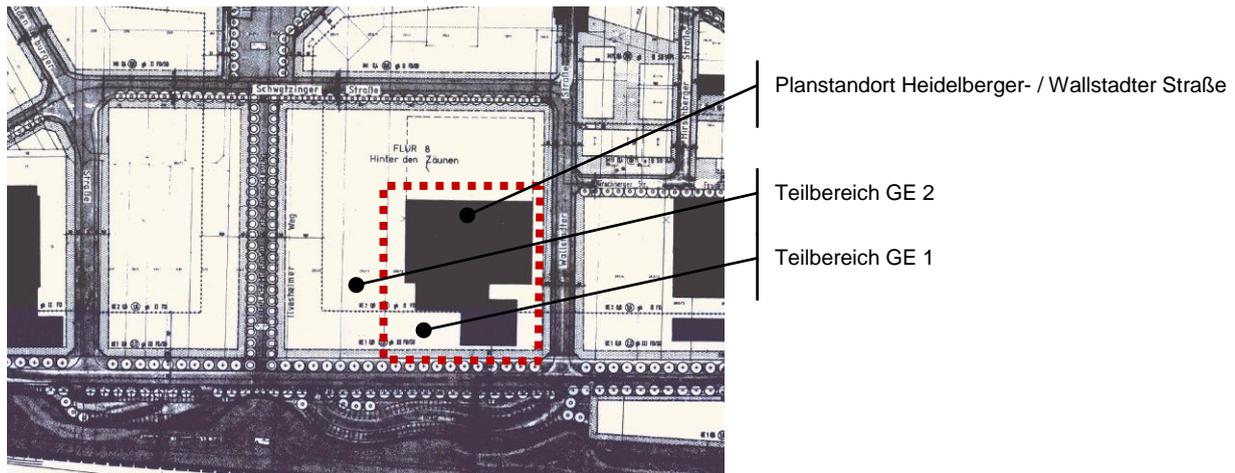
Von dieser Maßgabe wird vorliegend Gebrauch gemacht, da die städtebauliche Entwicklung aufgrund der Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachweislich nicht negativ beeinträchtigt wird. Die FNP-Darstellung wird sodann im Nachgang im Zuge der Berichtigung angepasst.



**Abbildung 8:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim (Quelle: Stadt Viernheim)

### 3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.09.2003 rechtskräftig. Seit Herbeiführung der Rechtskraft des Ursprungsplanes wurden insgesamt 8 teilbereichsbezogene Änderungsverfahren durchgeführt. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die 9. Änderung vollzogen.



**Abbildung 9:** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ der Stadt Viernheim (Quelle: Bürger-GIS Kreis Bergstraße, [www.kreis-bergstrasse.de](http://www.kreis-bergstrasse.de))

Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt der Ursprungsplan für das zusammenhängende Quartier zwischen Wallstadter Straße, Schwetzingenstraße, Ilvesheimer Weg und Heidelbergstraße „Gewerbegebiet (GE)“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Quartier wird intern nochmals in zwei Teilbereiche GE 1 und GE 2 untergliedert; die Grenze zwischen den Teilbereichen verläuft in einem Abstand von 20,00 m parallel zur Heidelbergstraße und zum Ilvesheimer Weg. Folgende Parameter sind für die Gebiete festgesetzt:

- **GE 1** Grundflächenzahl GRZ = 0,8  
 Geschossflächenzahl GFZ = 2,0 als Höchstmaß  
 geschlossene Bauweise – Kettenbauweise  
 max. 3 Vollgeschosse  
 Flachdach / Satteldach  
 Nutzungsbezogen sind Lagerhäuser (mit Ausnahme von Ausstellungs- oder Verkaufslager), Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie produzierende Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig. Ferner sind im Bereich der Vergnügungsstätten Spielotheken, Nachtlokale sowie „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind“, unzulässig.  
 Explizit zulässig sind gewerbliche Betriebe mit Kundenverkehr wie Handwerks-, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- **GE 2** Grundflächenzahl GRZ = 0,8  
 Geschossflächenzahl GFZ = 1,6 als Höchstmaß  
 geschlossene Bauweise – Kettenbauweise  
 max. 2 Vollgeschosse  
 Flachdach / Satteldach

Nutzungsbezogen sind Lagerhäuser (mit Ausnahme von Ausstellungs- oder Verkaufslager), Lagerplätze sowie im Bereich der Vergnügungsstätten Spielotheken, Nachtlokale sowie „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind“, unzulässig.

Wie aus den rechtskräftigen Planfestsetzungen zu ersehen ist, wird wenigstens für den Teilbereich des GE 1 die Einzelhandelsnutzung zugelassen. In diesem Sinne steht die konkrete Nutzungsabsicht dem ursprünglichen städtebaulichen Gedanken nicht entgegen, vielmehr ist die vorliegende städtebauliche Zielrichtung nunmehr im Zuge der Planaufstellung auf das Gesamtgrundstück des räumlichen Geltungsbereiches anzupassen und die Möglichkeit zu eröffnen, durch Modifikation des aktuellen Planungsrechts eine kurzfristige, angepasste städtebauliche Umsetzungsmöglichkeit für das Planvorhaben zu schaffen.

### 3.4 Aufstellung und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Aufgrund des konkret gegebenen Vorhabenbezugs für den Bau eines Lebensmittelmarktes soll auf Antrag der Vorhabenträgerin ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein von der Vorhabenträgerin aufgestellter und mit der Stadt als Trägerin der Planungshoheit abgestimmter Bebauungsplan über die Durchführung des Bauvorhabens einschließlich der Erschließung. Die konkrete Durchführung des plangegenständlichen Vorhabens und dessen Umsetzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt zu schließenden **Durchführungsvertrag** gemäß § 12 BauGB geregelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht es der Stadt, in enger Kooperation mit der Vorhabenträgerin die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Planvorhaben auf der Grundlage der vorgelegten Planung der Vorhabenträgerin als auch auf deren Kosten zu schaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht zwingend aus den drei Bestandteilen (das Fehlen eines der Bestandteile führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans):

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag
- vorhabenbezogener Bebauungsplan

Alle drei genannten Bestandteile müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Nach dem Urteil des OVG NRW 23.01.2006 - 7 D 60/04 ist der Begriff der genehmigten Vorhaben eng auszulegen, da eine Abweichung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigten Vorhabens von dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans führen kann. Das Vorhaben im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem Durchführungsvertrag ist zulässig, wenn es der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig ist die Vorhabenträgerin ver-

pflichtet, das geplante Vorhaben innerhalb einer festgesetzten Frist im Durchführungsvertrag durchzuführen. Geschieht dies nicht, soll bzw. kann die Stadt die Satzung aufheben.

Inhaltlich hat sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan an den Inhalt eines Bebauungsplans zu orientieren und kann auf den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB zurück greifen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die gemäß § 2a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten. Die Öffentlichkeits- und Beteiligungsrechte sind einzuhalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Eine Ausnahme bilden die in § 9 BauGB aufgeführten inhaltlichen Beschränkungen von Bebauungsplänen, diese gelten nicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Durchführungsvertrag ist spätestens mit dem Abschluss des Vorhaben- und Erschließungsplans abzuschließen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (in der Form einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes) soll im **beschleunigten Verfahren nach den Maßgaben des § 13a Baugesetzbuch (BauGB)** durchgeführt werden.

Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im bereits beplanten Innenbereich der Gemarkung Viernheim befindet und überdies alle sonstigen Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, wird auf der Grundlage der erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches 2007 die Durchführung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach den Maßgaben des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt.

Hierbei können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren erstellt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Der gegenständliche Bebauungsplan erfüllt diese Maßgabe und liegt somit in dem vorgegebenen Rahmen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) entsprechend. Gemäß § 13 (2) 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt.

- 20.04.2012:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-9 mit der Bezeichnung „Lebensmittelmarkt“ in der Gemarkung Viernheim (Aufstellungsbeschluss).
- 28.04.2012:** Ortsübliche Bekanntmachung des vorstehenden Beschlusses.
- 07.05.2012 bis einschließlich 06.06.2012:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb der obigen Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.
- 31.08.2012:** Anerkennung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Beschlussfassung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung durch Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.2012:** Ortsübliche Bekanntmachung des vorstehenden Beschlusses.
- 18.09.2012 bis einschließlich 17.10.2012:** Durchführung der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit hatte innerhalb dieser Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 13.09.2012:** Schreiben des Planungsbüros im Auftrag der Stadt zur Durchführung des gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB). Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der Unterlagen zum Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung zu den o. g. Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert.
- 17.10.2012:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.
- \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_:** Behandlung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen aus der Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Entwurfsplanung (Abwägung) sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) und Billigung der dazugehörigen Begründung.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt), da er – unter der Maßgabe der nachträglichen Korrektur – als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. In diesem Sinne tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) in Kraft.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Vorhabenbeschreibung

Zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und einen Erschließungsplan vorgelegt, welche die Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfordert in der Regel die für die Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplans erforderlichen formellen und materiellen Voraussetzungen, es sei denn, § 12 BauGB sieht explizit Ausnahmen hiervon vor.

Wesentliche Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind:

- Das Vorhaben darf ohne Aufstellung, Ergänzung oder Änderung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden.
- Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Es muss ein Vorhabenträger vorhanden sein.
- Die Maßnahme muss innerhalb einer absehbaren Zeit realisierbar sein; damit sollten auch die Eigentumsverhältnisse weitgehend geklärt sein.
- Der Vorhabenträger muss in der Lage sein, das Vorhaben auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten Plans durchzuführen.
- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Zeit verpflichten (Durchführungsvertrag).
- Der Vorhabenträger trägt ganz oder teilweise die Kosten der Planung und deren Durchführung, einschließlich der Erschließungskosten.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nur die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt. Voraussetzung ist der Durchführungsvertrag, in dem der Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt ist. Das einzelne Vorhaben wird nicht konkret festgesetzt, es wird nur gewährleistet, dass es geplant ist. Trotzdem müssen die Vorhaben in den Grundzügen erkennbar sein, eine reine Festsetzung von Baugebietstypen reicht nicht. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. dem Erlass der Baugenehmigung ist der Vorhabenträger zum Beginn der Arbeiten berechtigt.

Mit der vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanung werden sämtliche der oben genannten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung sieht den Neubau eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter auf einem aufgelassenen, ehemals gewerblich genutzten Grundstück nordwestlich der Heidelberger Straße, im Einmündungsbereich der Wallstadter Straße vor. Die geplante Verkaufsfläche (VK) beträgt ca. 1.985 m<sup>2</sup> und erfüllt damit die von der Regional- und Landesplanung angewandten Vorgaben für die Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens.

Neben der Objektplanung zum Neubau des Lebensmittelmarktes wird auch die erforderliche Stellplatzanlage für den Kundenparkplatz sowie notwendige Zuwegungen und gärtnerische Freiflächen in der Vorhabensplanung behandelt. Die Erschließungsplanung stellt überdies die geplante Erschließung des Vorhabens dar.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht das Marktgebäude als zusammenhängenden Baukörper im Osten des Plangeltungsbereiches vor. Die Gebäudelängsseite ist parallel zur Wallstadter Straße angeordnet. Im Bereich des eingeschossigen Flachdaches wird ein Teil mit einer Dachbegrünung versehen. Dem Gebäude zur Heidelberger Straße vorgelagert ist eine Freifläche, die im Wesentlichen als Teil des Kundenparkplatzes konzipiert ist. Der deutlich überwiegende Teil des Kundenparkplatzes wird innerhalb des westlichen Grundstücksteilbereiches abgebildet. Die das Plangrundstück umlaufenden randlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken bzw. zum öffentlichen Verkehrsraum sind, mit Ausnahme der durch Baulinie festgesetzten Bereiche der Grenzbebauung, als Grün- und Freifläche geplant. Innerhalb der randlichen als auch der gebietsinternen Grün- und Freibereiche wird die Möglichkeit zur Neuanlage von Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens geplant, wenn die Genehmigungsvoraussetzungen im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III sowie die anstehenden Untergrundverhältnisse dies zulassen.. Eine genaue Dimensionierung von Versickerungsanlagen sowie die Prüfung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit werden im Zuge der Erarbeitung eines gesonderten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts vorgenommen, welches im Zuge der Baueingabe erstellt wird.

Die Andienung befindet sich auf der nördlichen Gebäudequerseite, zwischen dem Marktgebäude und der grenzständigen Nachbarbebauung (hier: grenzständige Garagen / Nebenanlagen). Zu- und Abfahrten des Wirtschaftsverkehrs werden über die Wallstadter Straße abgewickelt. Zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen aus dem Bereich der Andienung und des Wirtschaftsverkehrs wurde auf Empfehlung einer vorhabenbezogenen schalltechnischen Untersuchung [2] der Andienungsbereich zum Schutz der angrenzenden Misch- und Wohnnutzung mit einer Einhausung versehen. Die Zu- und Abfahrt wird durch ein Rollltor verschlossen, so dass die Anlieferfahrzeuge vollständig innerhalb des eingehausten Bereiches abgestellt und Be- und Entladevorgänge somit im baulich umschlossenen Bereich abgewickelt werden können. Lediglich nach Norden können nachweislich der schalltechnischen Untersuchung Lüftungsöffnungen zur Be- und Entlüftung des Einhausungsbereiches vorgesehen werden. Die Schallimmissionsprognose [2] ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose sind im nachfolgenden Kapitel 4.2 zusammen gefasst. Rückwärtig an den Andienungsbereich nach Nordwesten hin angebaut befindet sich das Leergutlager, welches ebenfalls vollständig umbaut ist.

Ein Teilbereich im Südwesten des sonst eingeschossigen Baukörpers ist mit einer zweiten Geschossebene versehen, innerhalb dessen sich die Personalräume befinden, und somit in der Höhenentwicklung vom übrigen Baukörper hervorgehoben. Das Obergeschoss soll auch

im Hinblick auf die Fassadengestaltung optisch vom übrigen Flachbau hervortreten. Nochmals akzentuiert wird dieser Bereich mit dem erdgeschossigen und dem Kundenparkplatz zugewandten Eingangsbereich mit Windfang; dieser tritt in geringem Maße vor die sonst durchgängige Gebäudefassade des Hauptgebäudes nach Westen vor und ist im Hinblick auf die Fassadengestaltung durch zusammenhängende Glaselemente optisch betont. Andere Fassadenabschnitte sind geschlossen und durch Fenster oder notwendige Türöffnungen als Notausgänge unterbrochen. Sämtliche Gebäudeteile werden mit einem Flachdach bedacht.



**Abbildung 10:** Visualisierung des Vorhabens (baudimension.de)

Die interne Marktaufteilung sieht sodann Lager- und Nebenräume im Norden des Gebäudes, unmittelbar angrenzend an den Anlieferbereich vor. Die Kassenzone mit dem Haupteingang und einem Backshop innerhalb der Vorkassenzone befinden sich im Südwesten des Marktgebäudes. Der Haupteingang ist nach Westen ausgerichtet, dort befindet sich zwischen dem Marktgebäude und der Nachbargrenze auch der Kundenstellplatz. Die Zu- und Abfahrt des Kundenparkplatzes erfolgt auf die Heidelberger Straße nach Süden.

Zur Außendarstellung des Lebensmittelmarktes sind innerhalb des auf die Kundenstellplatzanlage ausgerichteten Fassadenbereiches einige mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen vorgesehen. Weitere Werbeanlagen im Bereich der Grünflächen mit Ausnahme eines Werbepylons im Bereich der Zufahrt auf den Kundenparkplatz sind nicht geplant.

Die Ausgestaltung der Stellplatzanlage wurde während der Durchführung des Aufstellungsverfahrens von der Vorhabenträgerin verändert, nachdem im Zuge der architektonischen Konkretisierung des Vorhabens als auch durch aktualisierte Nutzungsbeobachtungen hier eine Optimierung herausgearbeitet werden konnte.

Noch in der Entwurfsplanung war die Anordnung der Stellplätze innerhalb des Kundenparkplatzes in Senkrechtaufstellung geplant. Die Orientierung der Fahrgassen erfolgte parallel zum geplanten Marktgebäude, von denen aus über interne Verbindungsstraßen die jeweiligen Parkstände angefahren werden konnten.



**Abbildung 11:** Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur förmlichen Beteiligung, Stand 08.08.2012 (InfraPro)

Im dem nunmehr veränderten Erschließungskonzept werden die nach wie vor parallel zum Gebäude verlaufenden Fahrgassen nunmehr unmittelbar zum ein- und ausfahren in die Stellplatzreihen genutzt. Die Parkstände als solche sind nicht mehr in Senkrechtaufstellung, sondern als so genannte „Schrägparker“ konzipiert. Durch das schräg ein- und ausfahren in die Parkstände können die gewählten Fahrbahnbreiten der Fahrgassen reduziert werden, da für die Ein- und Ausparkvorgänge deutlich geringere Wenderadien erforderlich sind. Bedingt durch die Aufstellung der Fahrzeuge erfolgt die Verkehrsführung innerhalb der Stellplatzanlage im Einbahnstraßenverkehr.

Neben einer komfortableren Nutzbarkeit, die bedingt durch bequemes Ein- und Ausfahren aus den Parkständen zu erreichen ist, reduziert sich die Summe der vollversiegelten Asphaltflächen für die Fahrgassen erheblich, da insgesamt weniger Fahrwege erforderlich werden, um die Stellplatzanlage bedienen zu können. Die Flächenbilanz in der Gegenüberstellung der bisherigen Entwurfsplanung (Stand förmliche Beteiligung, 8.8.2012) zur jetzt geänderten Planung des Satzungsentwurfs (Stand November 2012) macht deutlich, dass insgesamt eine Verbesserung der örtlichen Situation herbeigeführt werden konnte, die sich letztlich auch positive auf die Eingriffsbilanzierung und Bemessung der Bodenfunktionszahl (siehe Kap. 6.4) auswirkt.

	<b>Entwurf Stand 08.08.2012</b>	<b>Satzungsentwurf Stand Nov. 2012</b>
Gebäudefläche teilw. mit Gründach	3.043 m <sup>2</sup>	3.043 m <sup>2</sup>
Fahrgassen vollversiegelt	2.370 m <sup>2</sup>	1.745 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen teilversiegelt	1.700 m <sup>2</sup>	2.190 m <sup>2</sup>
Fußwege teilversiegelt	133 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>
Grünflächen unversiegelt	1.814 m <sup>2</sup>	1.907 m <sup>2</sup>



**Abbildung 12:** links: Flächenbilanz (InfraPro)  
rechts: geänderter Satzungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,  
Stand November 2012 (Müller + Huber)

Wie aus oben stehender Flächenbilanz zu ersehen ist, kann der vollversiegelte Flächenanteil der Fahrgassen um 625 m<sup>2</sup> reduziert werden, was jedoch durch eine Erhöhung des Flächenanteils um ca. 490 m<sup>2</sup> im Bereich der Stellplätze teilweise kompensiert wird. Allerdings sind die durch Stellplätze in Anspruch genommenen Flächen nur mit einer teilversiegelten Oberfläche geplant, so dass aus diesem Blickwinkel heraus eine positive Entwicklung stattfindet. Nicht zuletzt erhöht sich durch die geänderte Stellplatzanordnung auch der Grünflächenanteil um ca. 93 m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der Oberflächengestaltung des Kundenparkplatzes ist vorgesehen, aufgrund der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung [2], die Fahrgassen mit einem Asphaltbelag auszuführen, die Stellplatzbereiche hingegen mit einem versickerungsfähigen Betonsteinpflaster zu belegen. Randlich an die Stellplatzreihen angrenzend bis hin zur Grundstücksgrenze sowie mittig am jeweiligen Kopfende im Bereich der Parkstände sind Grünbeete vorgesehen, die zur oberflächennahen Niederschlagswasserversickerung herangezogen werden können.

Zunächst ist nicht geplant, das Grundstück durch eine Einfriedung zu umfassen, so dass es vom umgebenden öffentlichen Straßenraum aus frei zugänglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen jedoch die Einfriedung mit Hecken und Zäunen zu; diese Option wurde gewählt, um eine spätere Einfriedung möglich zu machen, sofern aus Betreibersicht hierzu die Notwendigkeit erwächst, z. B. aus Gründen des Objektschutzes.

Aufgrund des bereits bestehenden umfangreichen Baumbestandes innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wird das Vorhaben gut in das städtebauliche Erscheinungsbild integriert. Auch soll der Baumbestand auf dem Grundstück entlang der Wallstadter Straße nach Möglichkeit erhalten werden. Zur Herstellung der geplanten Zu- und Abfahrt vom Kundenparkplatz auf die Heidelberger Straße ist der Umbau des öffentlichen Straßenraumes in geringem Umfang erforderlich, wobei auch ein bestehender Baum gefällt werden muss. Hingegen kann

die derzeit noch bestehende zweite, westliche Grundstückszufahrt entfallen und somit eine Kompensation des im öffentlichen Raum entfallenden Baumes und der angegliederten öffentlichen Grünbereiche geschaffen werden.

Im Übrigen wird eine Durchgrünung der geplanten Stellplatzanlage im Sinne der städtischen Satzung durch Baumbesatz sicher gestellt, so dass auch hier ein wichtiger Beitrag und eine positive Gesamtbilanz im Vergleich zum status quo erreicht wird.

## 4.2 Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aufgrund der räumlichen Nähe zu möglicherweise schutzbedürftigen Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung in Form einer Schallimmissionsprognose [2] vorgestellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund des Planvorhabens kommt es insgesamt zu Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft, die in erster Linie durch den Kundenparkplatz und die im Nordosten geplante Andienung verursacht werden. Das nordöstlich der Wallstadter Straße und des Feudenheimer Weges gelegene, im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ als Mischgebiet ausgewiesene Siedlungsgebiet, wird faktisch mehrheitlich von Wohnbebauung beansprucht. Zum Schutz der Wohnbevölkerung ist der Andienungsbereich mit Ausnahme notwendiger Lüftungsöffnungen daher einzuhausen, die Zu- und Abfahrt mit einem Tor zu verschließen. Die Andienungszeiten werden auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt, so dass innerhalb der Ruhezeiten keine Andienungsvorgänge durch den Wirtschaftsverkehr zulässig sind. Eine Ausnahme hiervon bietet die mögliche Zulieferung der Bäckerei, die über den südwestlich gelegenen Haupteingang abgewickelt werden kann.

Die Öffnungszeiten des Marktes werden hingegen nicht eingeschränkt, da aufgrund der Gebäudestellung des Planobjektes und der im Bereich des Kundenparkplatzes angrenzenden Nutzungen im Norden und Westen insbesondere von der Stellplatzanlage und der Eingangssituation keine Störeinträge auf die Umgebung einwirken. Das Marktgebäude wirkt insofern abschirmend auf die im Osten und Norden angrenzende, schutzbedürftige, faktisch überwiegende Wohnnutzung.

Für relevant ins Freie abstrahlende haustechnische Anlagen, wie z. B. Lüftungs-, Klima- oder Kältegeräte, werden Obergrenzen für den Schalleistungspegel festgesetzt. Die Anlagengeräusche dürfen nicht ton- oder impulshaltig sein. Beim Nachweis der Einhaltung des als Obergrenze festgesetzten Wertes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann der tatsächliche Standort möglicher Anlagen sowie die Abschirmung durch z. B. Gebäude oder Lärmschutzkulissen, entsprechend begünstigend berücksichtigt werden.

Im Bereich des Kundenparkplatzes sind die Fahrgassen als jene Flächen, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, aus Gründen des Schallschutzes zu asphaltieren.

Im Sinne der gutachterlichen Bewertung sind im Plangeltungsbereich somit zusammen gefasst folgende Schutzmaßnahmen erforderlich:

- Die Verladerampe ist bis auf erforderliche Lüftungsöffnungen einzuhausen; das Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile muss mindestens  $R_w \geq 25$  dB betragen, jenes des Tors  $R_w \geq 15$  dB.
- Die Anlieferzeiten für den Wirtschaftsverkehr im Bereich der nördlichen Andienung sind auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Für ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte, Klima) ist der immissionswirksame Gesamt-Schalleistungspegel auf die Werte begrenzt:  
Tags (6 - 22 Uhr)  $L_{WA,ges} = 75$  dB(A)  
Nachts (22 - 6 Uhr)  $L_{WA,ges} = 70$  dB(A).
- Im Bereich des Kundenparkplatzes sind die Fahrgassen zu asphaltieren.

Das Gutachten fasst weiterhin zusammen: „unter Berücksichtigung der o. g. Randbedingungen und Lärmschutzmaßnahmen sind beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten“. Das Vorhaben liefere nach Darstellung des Gutachters keinen relevanten Immissionsbeitrag, eine möglicherweise beachtliche Vorbelastung durch die übrigen Gewerbebetriebe sei nicht gegeben. Ferner würden die den vorhandenen Gewerbebetrieben zustehenden Geräuschkontingente durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### 4.3 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gem. § 12 (1) Satz 1 BauGB wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Dabei muss die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben der Vorhabenträgerin sind die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Erstellung der Erschließungsanlagen. Aufgabe der Stadt ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann von der Vorhabenträgerin nicht abgeleitet werden.

In der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, neben den Inhalten des Vorhabens- und Erschließungsplanes, auch die für den Bebauungsplan wesentlichen Aussagen des Durchführungsvertrages der förmlichen Beteiligung zuzuführen. Zu diesen gehören insbesondere die Bau- und Erschließungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin, die Fristen zur Erfüllung dieser Verpflichtungen und die Regelungen zur Kostentragung. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf. Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Bestand bereits vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen, öffentliche Erschließungsmaßnahmen und diesbezügliche Fristsetzungen sind daher nicht zu treffen.

Gegenstand des konkreten Durchführungsvertrages sind somit in erster Linie Regelungen bezüglich der Kostentragung für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Weiterer Regelungsinhalt ist die Vereinbarung von Fristen zur Erfüllung des Durchführungsvertrages. Die Regelungen zur Kostentragung beinhalten neben den Planungskosten die für die Herstellung der Hausanschlussleitungen und die Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Vorhabens an die öffentlichen Straßen einschließlich der erforderlichen geringfügigen Veränderungen im Bestand des öffentlichen Straßenraums durch den Vorhabenträger. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Verwirklichung des im Vorhabenplan bezeichneten Vorhabens innerhalb des vereinbarten Zeitraums.

Aufgrund der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die während der durchgeführten förmlichen Beteiligung vorgetragen wurden, erfolgte eine Ergänzung des Durchführungsvertrages zu folgenden Themen:

- **Artenschutzrechtliche Bestimmungen:** Aufgrund der vorgetragenen Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Vereinbarung getroffen, dass bei der geplanten Niederlegung der Gebäude Konflikte mit dem Artenschutz und eine Betroffenheit europarechtlich geschützter heimischer Vogelarten und Fledermäuse im Sinne eines Verstoßes gegen die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen sind. Die Vorhabenträgerin hat sich daher verpflichtet, bei der Umsetzung des Vorhabens, vor Beginn der Niederlegung von Gebäuden oder Teilen davon, eine Ortsbegehung durch eine fachkundige Person vornehmen zu lassen, um eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten zu erkunden und gegebenenfalls geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen zu treffen.
- **Bodenschutz:** Aufgrund der vorgetragenen Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt (RP) wurde eine Vereinbarung getroffen, nach der sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, vor Beginn der baulichen und sonstigen Umsetzung des Vorhabens entsprechende Bodenuntersuchungen im Zuge von Einzelfallrecherchen durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen vornehmen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem RP sodann zur weiteren Beurteilung vorzulegen.

Den Anregungen und betroffenen Fachbelangen konnte somit angemessen entsprochen werden.

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

Das Vorhabengebiet ist äußerlich zunächst über ein gut ausgebautes, leistungsfähiges überregionales Verkehrswegenetz erschlossen. Mit der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 659 über die Anschlussstelle Viernheim und den vorhandenen Stadtstraßen ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz nahezu ideal. Die Heidelberger Straße stellt sowohl die Verbindung nach Westen und Süden an die A 659 und die L 631 (Heddesheimer Straße) als auch nach Osten und Norden über die Weinheimer Straße an die L 3111 her. Ergänzend sichert ein entsprechend engmaschiges Stadtstraßennetz die auto-kundenorientierte Erreichbarkeit des Plangebietes aus dem übrigen Stadtgebiet.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu vorhandenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), hier in erster Linie auch die nahe Straßenbahnhaltestelle am Bahnhof Viernheim und am Bahnübergang Schriesheimer Straße, ist das Plangebiet auch an das vorhandene ÖPNV-Netz gut angebunden.

Nicht zuletzt soll das Plangebiet auch, der Planungsabsicht folgend, als Standort für eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit zugänglich sein. Die Wohngebiete im Norden des Plangeltungsbereiches liegen innerhalb des Einzugsbereiches, so dass der Standort von einem großen Kundenkreis der örtlichen Bevölkerung aufgesucht werden kann. Die vorhandene Gleistrasse zwischen dem Plangeltungsbereich im Norden und der übrigen Siedlungslage wirkt hier zwar als Zäsur, jedoch wird die Durchlässigkeit aufgrund mehrerer Übergänge gesichert, so dass die Straßenbahntrasse hier mehr nur eine optische Trennwirkung entfaltet. Die nächstliegenden Übergänge für den Kfz-Verkehr befinden sich im Nordwesten an der Ladenburger Straße und im Nordosten an der Schriesheimer Straße, dazwischen sorgen weitere Übergänge für Radfahrer und Fußgänger im näheren Umfeld für die Durchlässigkeit und Erreichbarkeit des südlichen Stadtgebietes.

Das Plangebiet ist in diesem Sinne äußerlich bereits über das vorhandene überregionale und städtische Straßennetz angemessen eingebunden und sowohl mit dem MIV<sup>1</sup> als auch durch die vorhandenen Systeme des ÖPNV erreichbar. Auch die fußläufige Anbindung und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sind aus dem übrigen Stadtgebiet sehr gut gegeben.

---

<sup>1</sup> MIV = motorisierter Individualverkehr; ÖPNV = öffentlicher Personennahverkehr

Zur Herstellung der Zu- und Abfahrt des Kundenparkplatzes auf die Heidelberger Straße ist im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes eine vorhandene, randlich an der Fahrbahn angeordnete Grüninsel sowie auch ein Grünbeet zwischen Gehweg und Fahrbahn in der erforderlichen Breite zurück zu bauen. Ferner ist ein vorhandener Baum zu roden. Als Ausgleich wird die derzeit vorhandene Grundstückszufahrt im Südwesten des Grundstückes für den Betrieb des Kundenstellplatzes nicht benötigt, so dass diese ihrerseits zurück gebaut und die Fläche zur Herstellung und Schließung des öffentlichen Pflanzbereiches oder zur Herstellung öffentlicher Stellplätze umfunktioniert werden kann.

## 5.2 Nachweis der erforderlichen Stellplätze

Mit dem vorliegenden Planungskonzept können insgesamt 164 Stellplätze innerhalb des ausgewiesenen Kundenparkplatzes nachgewiesen werden. Der konkrete objektbezogene Stellplatznachweis ist anhand der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim, in Kraft getreten am 21.05.1999, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dezidiert nachzuweisen. Zum Nachweis der grundsätzlichen Flächenverfügbarkeit für die geforderte Anzahl Kundenstellplätze wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgender Stellplatznachweis angeführt:

- Anlage 1 zur Stellplatzsatzung:  
Verbrauchermärkte (Ziffer 3.2)
- 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
- 1 Stellplatz für Fahrräder je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
- anzusetzende Verkaufsfläche = 1.985 m<sup>2</sup>
- Ermittlung der Stellplatzbedarfs:
 

Stellplätze Kraftfahrzeuge:	1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1.985 m <sup>2</sup> VK	erforderlich:	132 Stellplätze
			nachgewiesen:	164 Stellplätze
				<u>Nachweis erbracht (+ 32 St.)</u>
Stellplätze Fahrräder:	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1.985 m <sup>2</sup> VK	erforderlich:	20 Stellplätze
				<u>Nachweis im Bauantragsverfahren</u>

Für die Gestaltung der Stellplatzanlage ist ebenfalls die Stellplatz- und Ablösesatzung beachtlich. Hiernach sind die Stellplätze mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag herzustellen (§ 2 Abs. 1). Gleiches soll für die Fahrgassen vorgesehen werden, hier stehen jedoch die Maßgaben der schalltechnischen Untersuchung entgegen, so dass die Fahrgassen der Stellplatzanlage aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in Asphalt ausgeführt werden. Ferner ist die zusammenhängende Stellplatzanlage mit geeigneten Bäumen und Sträuchern einzugrünen, je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (StU mind. 10 cm, gemessen in 1,0 Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§2 Abs. 2). Die im Planteil festgesetzten Bauanpflanzungen werden im Bereich der Grünbeete nachgewiesen.

Stellplätze mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zudem durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Dies wurde im Bereich der mittig angeordneten Stellplatzgruppen durch Pflanzbeete an den Kopfenden, zwischen den einzelnen Stellplatzreihen umgesetzt, weitere Pflanzbeete untergliedern die einzelnen Stellplatzreihen.



- Ermittlung des Pflanzbedarfs:
- ⇒ Anzahl Bäume:  
Nachweis: 1 Baum je 5 Stellplätze  
Planung: 164 Stellplätze
- ⇒ erforderlich: 33 Bäume  
zu erhalten: 5 Bäume
- ⇒ Neupflanzung: 28 Bäume
- ⇒ Nachweis erbracht

Untergliederung im Bereich der mittig angeordneten Stellplatzgruppen, jeweils am Kopfende

Untergliederung im Bereich der Stellplatzreihen durch Pflanzbeete längs der Stellplätze

### 5.3 Stadttechnische Erschließung

Die äußere technische Erschließung zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über bereits vorhandene Leitungsnetze in der Heidelberger Straße und Wallstadter Straße. Zur Versorgung des Planvorhabens sind ausschließlich erforderliche Hausanschlussleitungen neu zu verlegen.

#### 5.3.1 Trinkwasserversorgung

Die gesicherte Trinkwasserversorgung ist über bereits vorhandene öffentliche Leitungen in der Wallstadter Straße und der Heidelberger Straße gegeben. Der Anschluss des Planvorhabens an den Leitungsbestand wird im Rahmen der Vorhabensumsetzung mit den Stadtwerken dezidiert abgestimmt.

#### 5.3.2 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und bei kleiner bis mittlerer Gefahr der Brandausbreitung für ein Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereit zu stellen. Für den hier ge-

planten Lebensmittelmarkt als überwiegend eingeschossiges Gebäude mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 – Tabelle 1 (Umfassungswände mind. F 30 + harte Bedachung) eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h ausreichend.

Die erforderliche Löschwassermenge ist über das öffentliche Trinkwasserersorgungsnetz sicherzustellen. Im Bereich der Heidelberger und der Wallstadter Straße sind ausgehend vom örtlich vorhandenen Trinkwassernetz bereits einige Hydranten im direkten Umfeld des Planvorhabens im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Ob und inwieweit diese ausreichend sind, oder ob ggf. ein zusätzlicher Hydrant auf dem Grundstück des Vorhabens vorgesehen werden muss, wird im Zuge der Genehmigungsplanung abgestimmt.

Der über den Grundsatz hinausgehende objektbezogene Brandschutz (Objektschutz) ist einzelfallbezogen vom jeweiligen Betroffenen zu ermitteln und nachzuweisen. Sofern hierbei von einem erhöhten Risiko auszugehen ist, sind jeweils objektbezogen zusätzliche Maßnahmen z. B. zur Löschwasserbereitstellung mittels eigener Vorkehrungen nachzuweisen.

### 5.3.3 Entwässerung

Die gesicherte Abwasserentsorgung wird mit den Stadtwerken dezidiert abgestimmt. Grundsätzlich ist die Abwasserableitung über das vorhandene Leitungsnetz als gesichert zu betrachten. In der Wallstadter Straße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 1000 Sb, der im Einmündungsbereich der Wallstadter Straße in die Heidelberger Straße in den dort auf der südlichen Fahrbahnseite verlaufenden Mischwasserkanal DN 3000 Sb einleitet. Parallel zu dem in der Heidelberger Straße vorhandenen Mischwasserkanal DN 1000 verläuft auf der nördlichen Fahrbahnseite ein Mischwasserkanal DN 400 Sb. In die vorhandenen Sammler leiten auch die Straßeneinläufe (Sinkkästen) ein.

Für das Vorhaben verläuft die geplante Hausanschlussleitung für die Entwässerung im Bereich der Andienungsfläche für den Wirtschaftsverkehr und bindet im Nordosten an den vorhandenen Schacht in der Wallstadter Straße an.

Zur Behandlung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird zudem ein Entwässerungs- und Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept im Zuge der weiteren Genehmigungsplanung erarbeitet und behördlicherseits abgestimmt, um nach Möglichkeit kein Niederschlagswasser in die Kanalisation einleiten zu müssen. Wie aus den Anregungen im Zuge der förmlichen Beteiligung bekannt wurde, ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Hinblick auf die anstehenden Untergrundverhältnisse als auch aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III nicht ohne vorherige Abstimmung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde und Vorlage entsprechender Nachweise zulässig.

### 5.3.4 Strom- und Fernmeldeversorgung

Die Versorgung ist über die an das Plangebiet anliegenden Versorgungsleitungen gegeben. Niederspannungskabel befinden sich im Gehwegbereich auf der nordöstlichen Seite der Wallstadter Straße sowie beidseits, jeweils auch innerhalb des Gehwegbereichs der Heidelberger Straße. Im Einmündungsbereich der Wallstadter in die Heidelberger Straße befindet sich auf der westlich Gehwegseite innerhalb des Plangrundstückes ein Schaltkasten. An die vorhandenen Leitungen kann angeschlossen und die Versorgung des Geltungsbereiches somit gesichert werden.

Mittelspannung liegt unmittelbar im Plangebiet im Bereich des Bestandsgebäudes „Heidelberger Straße 48“ an. Dort befindet sich eine Trafostation, die an dieser Stelle jedoch nicht weiter genutzt werden kann und daher im Zuge des Gebäudeabbruchs ebenfalls zurück gebaut werden muss.

Grundsätzlich wird auch für die Sparten der Strom- und Fernmeldeversorgung die Neuverlegung von Versorgungsmitteln innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Ein Anschluss zur Versorgung des Einzelvorhabens ist an vorhandene Leitungen möglich.

### 5.3.5 Heizung

Die Versorgung ist über die an das Plangebiet anliegenden Gas-Versorgungsleitungen (ND) in der Heidelberger und Wallstadter Straße vorgegeben. An die vorhandene Leitung in der Wallstadter Straße kann angeschlossen und die Versorgung des Geltungsbereiches mit Gas zu Heizzwecken somit gesichert werden. Mit Ausnahme der privaten Hausanschlussleitung ist keine zusätzliche Neuverlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Eine derzeit örtlich vorhandene Hausanschlussleitung, die im Südosten von der Heidelberger Straße ausgehend nahezu parallel zur Gebäudekante des Bestandsgebäudes bis ca. 37 m in das Grundstück hinein läuft, ist im Zuge der Neubauvorhaben zurück zu bauen, da der vorhandene Anschluss nicht genutzt werden kann.

In den Ergebnissen der objektbezogenen Baugrunderkundung wurde die Möglichkeit einer, wenn auch eingeschränkten, Geothermie-Nutzung für durchführbar erachtet. Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung wird daher weiter untersucht werden, ob Geothermie unter den gegebenen Untergrundverhältnissen eine wirtschaftlich darstellbare Alternative der Heizform darstellt. Die zuständige Wasserbehörde teilte in diesem Zusammenhang im Zuge des förmlichen Beteiligungsverfahrens mit, dass die Nutzung von Erdwärme nur zulässig ist mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ferner sei aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzgebietszone III B zu berücksichtigen, dass die Bohrtiefe auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt ist (Bohrtiefenbegrenzung auf ca. 45 Meter) und nur Wasser

als Wärmeträgerflüssigkeit eingesetzt werden darf. Die Abstimmung mit der Behörde sei daher unerlässlich.

Eine zwingende Festsetzung der Heizform im Bebauungsplan erfolgt nicht.

### 5.3.6 Stadtbeleuchtung

Es sind keine zusätzlichen öffentlichen Maßnahmen erforderlich.

## 5.4 Geotechnische Untersuchung

Zur Erkundung der örtlichen Bodenverhältnisse sowie zur Gewinnung von Bodenproben [3] wurden am 07.03.2012 im Auftrag der Vorhabenträgerin insgesamt 8 Kleinrammbohrungen durchgeführt. Zur Untersuchung der Lagerungsdichte bzw. der Konsistenz der anstehenden Bodenarten wurden zusätzlich sechs Rammsondierungen niedergebracht, davon fünf mit der leichten und eine mit der schweren Rammsonde. Die Bohrungen und Sondierungen wurden entsprechend der Höhenlage auf dem Gelände und im Hinblick auf das geplante Vorhaben (Gebäudefläche bzw. Parkfläche) unterschiedlich tief ausgeführt. Im Bereich der bauschutthaltigen Auffüllung wurden zudem zwei Bodenmischproben zusammengestellt, die für eine abfalltechnische Einstufung auf die Parameter der LAGA untersucht wurden; die in der Örtlichkeit angetroffenen Schwarzdecken wurden im Hinblick auf deren Entsorgung auf den Gehalt an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) untersucht.

Neben den chemischen Laborversuchen wurde für eine ausgewählte Bodenprobe der natürlich anstehenden Sandschicht die Kornverteilung bestimmt, um Angaben zur Versickerungsfähigkeit dieser Schicht ableiten zu können.

Ergebnisse (eine detaillierte Beschreibung ist dem Bericht [3] zu entnehmen):

#### ▪ Bodenbeschreibung und Schichtenfolge

Im Plangebiet ist gemäß der geologischen Karte oberflächennah mit pleistozänen Hochflutlehm und Hochflutsanden zu rechnen.

In den Bohrungen wurde unterhalb der Oberflächenversiegelung bzw. der Bodenplatte des Bestandsgebäudes zunächst eine Auffüllung angetroffen, bei der es sich meist um umgelagerten natürlich anstehenden Boden (Sand) handelt und mit einer Ausnahme hohe Anteile an bodenfremden Bestandteilen (Ziegelbruch, Beton, Schotter, Asphalt) enthält. Unterhalb der Auffüllung wurde in einer Tiefe von 0,6 - 1,7 m unter Geländeoberkante (u. GOK) der natürlich anstehende Boden als Sandschicht, z. T. überlagert von einer geringmächtigen Lehmschicht (Auelehm), angetroffen. Die Sandschicht wurde in allen Bohrungen bis zum Erreichen der Endtiefe von 3,0 bzw. 4,0 m u. GOK erkundet.

Bereichsweise wurden innerhalb der Sandschicht schluffige Bereiche (Sand-Schluff-Wechselagerungen) angetroffen. Die erbohrten Böden waren alle organoleptisch unauffällig.

#### ▪ **Wasserverhältnisse**

Das Plangebiet befindet in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIB).

#### ▪ **Bodenklassifizierung**

Die anstehenden lehmigen Böden mit halbfester Konsistenz sind der Bodenklasse 4 (mittel-schwer lösbare Bodenarten) zuzuordnen. Zu beachten ist, dass diese bindigen Bodenarten äußerst wasser- und erschütterungsempfindlich reagieren und sich bei Einwirkung von Niederschlägen und / oder dynamischer Belastung durch z. B. Baugeräte wie Bodenklasse 2 (fließende Bodenarten) verhalten können. Der natürlich anstehende Sand wird der Bodenklasse 3 (leicht lösbare Bodenarten) zugeordnet.

#### ▪ **Abfalltechnische Untersuchung**

Auffüllungen: Es wurden unterschiedlich erhöhte Gehalte für Kohlenwasserstoffe (KW), Arsen, Blei, Kupfer und Zink im Feststoff sowie für Arsen im Eluat festgestellt. Aufgrund der Arsengehalte im Eluat ist das Material in die LAGA-Klasse Z1.2 einzustufen.

Schwarzdecke: In der Mischprobe wurde kein PAK-Gehalt nachgewiesen, das Material ist somit als „nicht kohlenteehaltig“ einzustufen und kann als „Bitumengemisch“ verwertet werden.

#### ▪ **Geothermie**

Der Standort ist im Hinblick auf Nutzung von Erdwärme durch Sonden als „hydrogeologisch ungünstig“ anzusehen, da er in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt. Die Bezeichnung „ungünstig“ bezieht sich dabei ausdrücklich auf eine nicht auszuschließende Grundwassergefährdung und nicht auf die technische Durchführbarkeit. Die hydrogeologische Beurteilung ist in der Regel für eine Nutzung der Erdwärme mittels Kollektoren, aufgrund der geringen Einbautiefe, nicht maßgebend. Der Standort befindet sich zudem in einem Gebiet erhöhter seismischer Aktivität (Erdbebenzone 1), wodurch zusätzliche potentielle Risiken für eine geothermische Nutzung vorliegen.

Insgesamt ist daher eine gesonderte Beurteilung des Vorhabens durch die zuständige Behörde erforderlich.

Gemäß der Darstellung der Unteren Wasserbehörde, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung im Verfahren vorgetragen wurde, ist die Nutzung von Erdwärme nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Im Plangebiet ist aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzgebietszone III B zu berücksichtigen, dass die Bohrtiefe auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt ist (Bohrtiefenbegrenzung auf ca. 45 Meter) und nur Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit eingesetzt werden darf.

Die Behörde rät daher an, dass sich der Bauherr bei beabsichtigter Erdwärmennutzung frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen sollte.

## 6 Bauleitplanerische Festsetzungen

Die rechtliche Grundlage für die Bestimmung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen richtet sich nach § 12 Baugesetzbuch. Im Sinne des Absatz 3 ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9 a erlassenen Verordnung gebunden. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Bisher war das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Aufgrund der vorhabenbezogenen Nutzungskonzeption wird die Fläche des Plangrundstückes fortan nicht mehr einer Nutzung im Sinne des Baugebietskataloges der BauNVO zugeführt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und ergänzt durch eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzungsziffer für die bauliche Nutzung des Grundstücks wurde analog zu den Festsetzungen innerhalb der Gebiete GE 1 und GE 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf  $GRZ = 0,8$  festgelegt und liegt damit bei der in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete zulässigen Ausnutzungsziffer als Obergrenze. Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind innerhalb der festgesetzten Obergrenze für die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie private Verkehrswege- und Hofflächen hinzuzurechnen.

Die Prüfung der Ausnutzungskennziffern anhand des konkreten Planvorhabens ergeben das folgende Ergebnis (gerundete Werte gemäß Flächenbilanz in Kapitel 7):

▪ Grundstücksfläche	= 9.060 m <sup>2</sup>	
▪ Anteil durch Gebäude	= 3.043 m <sup>2</sup>	ergibt GRZ von 0,34
+ private Verkehrsflächen	Σ = 7.155 m <sup>2</sup>	ergibt GRZ von 0,79
▪ Grünflächenanteil	= 1.907 m <sup>2</sup>	ergibt GRZ von 0,21

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen für die Bestimmung der äußeren Kubatur und als Maßstab auch für die Fernwirkung eines Gebäudes orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes; hier wurde bei einer zweigeschossigen Bebauung die zulässige Traufwandhöhe als Schnittpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut mit 7,50 m als Obergrenze angegeben. Eine Obergrenze für die absolute Höhe baulicher Anlagen, z. B. als Firsthöhe, wurde nicht angegeben.

Gemäß der Vorhabenplanung sollen flach geneigte Dächer zur Ausführung kommen, die durch eine umlaufende Attika als höchster Punkt der baulichen Anlage gefasst werden und in Erscheinung treten. Daher wird auf die Festsetzung einer Traufwandhöhe zugunsten der Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze) verzichtet. Die Gebäudehöhe wird auf 10,50 m als Obergrenze über dem definierten Bezugspunkt festgelegt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf nur durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung auf maximal 2% der Dachfläche überschritten werden, sofern diese aus gestalterischen Gründen einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Das Zurücktreten der benannten Bauteile wird reglementiert, um die klare Baukörperausbildung zu sichern. Die Maßgabe für eine mögliche Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, begrenzt auf Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung wird erforderlich, wenn beispielsweise Verdampfer als Bestandteile der Kältetechnik auf dem Gebäude angeordnet werden müssen. Daher kann die hierfür benötigte Dachfläche auch auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Für die Bestimmung des Bezugspunktes wird die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt auf den Kundenparkplatz herangezogen, die anhand der Höhe eines örtlich vorhandenen Schachtdeckels ermittelt wird. Nach einem örtlichen Bestandsaufmaß wird die Deckelhöhe mit 99,53 müNN angegeben. Sofern nachweislich die ermittelte Deckelhöhe des angegebenen Schachtes nicht mit der realen Höhe übereinstimmt, so kann für den Nachweis der zulässigen Gebäudehöhe die reale Höhe zugrunde gelegt werden.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise bestimmt, die insoweit definiert ist, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. In der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen definiert, im Bereich der Grenzbebauung im Norden des Plangrundstückes ergänzt durch eine Baulinie. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche orientiert sich dabei eng am Vorhaben und ersetzt damit die Festlegungen der Ursprungsplanung zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Um der Vorhabenträgerin darüber hinaus in dem gebotenen Umfang des § 12 BauGB eine wenn auch geringe Flexibilität durch Unvorhergesehenes bei der Bauausführung zu ermögli-

chen, sind untergeordnete Bauteile, wie z. B. Treppenanlagen und Podeste, Vordächer sowie Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In diesem Sinne und um die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen bestmöglich zu konzentrieren, sind Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen zulässig. Hierdurch kann der innerhalb von gewerblich genutzten Grundstücken ohnehin nur mäßige Frei- und Grünflächenanteil auf das definierte Maß von mindestens 0,2 (GRZ) gesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan differenziert in diesem Sinne die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach privaten Verkehrsflächen - hierzu zählen die in der Planzeichnung jeweils durch separate Farbschraffur gekennzeichneten Flächen für die Fahrgassen des Kundenparkplatzes, der Kundenstellplätze und der Fußgänger- und Hofflächen - sowie die gärtnerisch anzulegenden, privaten Pflanz- und Grünflächen. Nebenanlagen sind in diesem Sinne ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der privaten Verkehrsflächen (Stellplatzflächen, Flächen für Fahrgassen, Fußgänger- und Hofflächen) zulässig, die festgesetzten gärtnerisch anzulegenden Freiflächen sollen von Nebenanlagen freigehalten werden. Hiervon ausgenommen sind mögliche, im Bedarfsfall erforderliche Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, die ohne Einschränkung zulässig sind.

Überdachungen für Einkaufswagen (Wagenboxen) sowie mobile bauliche oder technische Anlagen oder Gegenstände für die Warenpräsentation, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich der privaten Verkehrsflächen zulässig.

Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind daher auch nur als baulich mit dem Gebäude verbundene Anlagen bis in Höhe der Oberkante der Attika zulässig. Darüber hinausgehend ist eine freistehende selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlage zulässig, die hinsichtlich der Häufigkeit auf „1 Stück“ begrenzt wird und auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung an die Höhenfestsetzung die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht übersteigen darf. Übliche, über die gebäudehöhe hinausragende Werbepylone, sind damit ausgeschlossen. Ferner sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften unzulässig, da diese im Allgemeinen das Umfeld zum Teil stark beeinträchtigen können.

## 6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Wasserhaushalt und Klima wird der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksflächen durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Sie ist, wie in gleichgelagerten Fällen von Gewerbegebieten üblich, auf 0,3 festgelegt. Eine BFZ von 0,3 bedeutet, dass 30 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine als äquivalent definierte Wertigkeit entsteht. Auf die BFZ werden die Versicke-

rungs- und Abflussintensitäten von verschiedenen Bodenbelagsarten sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung wie folgt angerechnet

	WF
▪ Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau	1,0
▪ Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen	0,6
▪ Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen	0,4
▪ überbaute Fläche, Dach begrünt	0,6
▪ überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,0

Wird das abgeführte Niederschlagswasser von Dachflächen über eine Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt, kann der Wichtungsfaktor um 0,15 erhöht werden. Der Gesamtwert der BFZ für das vorhabenbezogene Grundstück errechnet sich wie folgt:

$$BFZ = \frac{\text{Summe der gewichteten Teilflächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Oberflächenqualität	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wichtungsfaktor WF	gewichtete Fläche [m <sup>2</sup> ]
überbaute Gebäudefläche, kein Anschluss der Dachfläche an örtliche Versickerungsanlagen	3.043,0	0,00	0,0
überbaute Gebäudefläche, Dachfläche teilweise begrünt (relevante Dachfläche für Begrünung: 50% von 2.525 m <sup>2</sup> )	1.262,5	0,60	757,5
private Verkehrsflächen, Fahrgassen, Asphalt; keine Oberflächenversickerung	1.745	0,00	0,0
private Verkehrsflächen, Stellplätze; versickerungsfähiges Pflaster	2.190	0,40	876,0
private Verkehrsflächen, Wege- und Hofflächen; versickerungsfähiges Pflaster	177	0,40	70,8
gärtnerisch anzulegende Pflanzflächen	1.907	1,00	1.907,0
Summe = Grundstücksfläche	9.062		3.611,3
BFZ =	$\frac{3.611}{9.062}$	0,40	

Der geforderte Minimalwert für die BFZ kann durch das vorgelegte Planungskonzept eingehalten werden, er weist sogar einen deutlich höheren Anteil an freizuhaltender Grundstücksfläche nach obiger Definition auf:  $0,3 < BFZ < 0,40$

Wie aus der Tabellenmatrix zur Berechnung der BFZ hervorgeht, wurde in der vorliegenden geänderten Planungskonzeption auf den Ansatz einer Niederschlagswasserversickerung verzichtet, nachdem von den beteiligten Fachbehörden die Versickerungsmöglichkeit aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse als auch wegen der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III B problematisiert wurde. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde

daher auf diesen Minderungsfaktor verzichtet; in der vorgelegten Entwurfsplanung (Stand 08.08.2012) war dies noch Bestandteil der Berechnung.

Die Anlage einer extensiven Dachbegrünung wäre im Sinne obiger Berechnungsmatrix verzichtbar gewesen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt dennoch, aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen mindestens 50 % der für eine Dachbegrünung geeigneten potentiell Dachflächen mit einer solchen zu versehen. Die Möglichkeit der Dachgebgrünung eröffnet sich hierbei in erster Linie auf dem Hauptdach des Marktes, weniger geeignet sind die Dachflächen der Obergeschossbebauung sowie der Überdachungen im Andienungsbereich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Absicht zur Dachbegrünung wurde diese verbindlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 6.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ein detailliertes Entwässerungs- und Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wird im Zuge der weiteren Objektplanung und Genehmigungsvorbereitung erstellt. Im Vorgriff darauf wurde von der Vorhabenträgerin bereits eine objektbezogene Baugrunduntersuchung erstellt, die auch die mögliche Eignung des Untergrundes in Bezug auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser untersuchte. Nachdem im Zuge der förmlichen Beteiligung von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Anregungen hinsichtlich der Eignung des Untergrundes für eine Versickerung und auch die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III B als möglicher Versagensgrund vorgebracht wurden, muss zur endgültigen Entscheidung hierüber ein Antrag auf Erlaubnis der Niederschlagswasser-versickerung bei der zuständigen Wasserbehörde gestellt werden.

Zur fachlichen Beurteilung der Beschaffenheit des örtlich anstehenden Untergrundes hat sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrages zunächst verpflichtet, vorab eine detaillierte Bodenuntersuchung zu veranlassen und die Ergebnisse dem Regierungspräsidium Darmstadt zur weiteren Beurteilung zur Verfügung zu stellen. Hiernach wäre zu entscheiden, ob eine Versickerung möglich ist.

Als Ergebnis der vorliegenden bodenmechanischen Laborergebnisse kann die Versickerungsfähigkeit des natürlich anstehenden Bodens als ausreichend angesehen werden für die Herstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. Versickerungspflaster im Bereich der Stellplätze und Wege), eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit im oberen Meter des Baugrunds ist nach gutachterlicher Feststellung gegeben ( $k_f$ -Wert  $\geq 5,4 \times 10^{-5}$  m/s). Für die anstehende Sandschicht wurde anhand der Kornverteilung der  $k_f$ -Wert nach Mallet/Paquant mit  $1,4 \times 10^{-4}$  ermittelt. Da der örtlich anstehende Baugrund (Sandschicht) somit die Anforderungen erfüllt, wäre auch eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser problemlos möglich.

Über die genaue Ausgestaltung der Versickerungsanlagen wird letztlich im Rahmen des Entwässerungs- und Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes entschieden.

## 6.6 Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) soll neben Maßgaben zur äußeren Gestaltung und Wirkung der baulichen Anlagen auf die Umgebung auch eine Festsetzung zu Einfriedungen und Werbeanlagen gemacht werden, da negative städtebauliche Auswirkungen an dieser Stelle insgesamt vermieden werden sollen. Somit wird die Verwendung leuchtend-greller oder fluoreszierender Farben zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Grundhafte Vorgaben zur Form und Gestaltung der Dachflächen ergänzen die Festsetzungen zum Bauordnungsrecht; hiernach sind ausschließlich flach geneigte oder Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

Die Abmessungen und Standorte für frei stehende Werbeanlagen werden reglementiert, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine störende Häufung solcher Anlagen zu vermeiden und die „freien“ Flächen vor baulichen Nachnutzungsabsichten zu schützen. Zahl und Anordnung zulässiger Werbeanlagen wurden im Durchführungsvertrag vereinbart und das Werbekonzept als Anlage diesem Vertrag angefügt, so dass hierüber eine klare und eindeutige Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage zwischen Vorhabenträgerin und Stadt besteht.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen soll den optisch nahtlosen Übergang zwischen öffentlichem Raum und privater Grundstücksfläche gewährleisten.

## 6.7 Sonstige Festsetzungen

Zur Schaffung einer angemessenen Stellplatzgliederung und Durchgrünung wurden im Randbereich zu den Nachbargrundstücken private Pflanzflächen mit Baumanpflanzungen festgesetzt. Für die geplante Zu- und Abfahrt vom Kundenparkplatz auf die Heidelberger Straße wurde der maßgebliche Bereich der Straßenfläche in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die Grundlage für den notwendigen Umbau im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes zu schaffen.

Zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen auf den Kundenparkplatz im Südwesten sowie der Zufahrt für den Wirtschaftsverkehr im Nordosten wurden die Zu- und Abfahrtsbereiche durch Planzeichen dementsprechend gekennzeichnet.

## 6.8 Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich ist integraler Bestandteil des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S.1659). Hierauf wurde in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

## 6.9 Hinweise

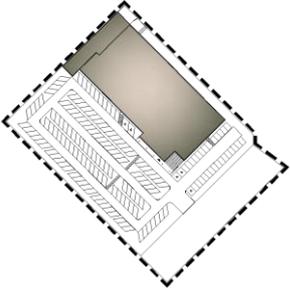
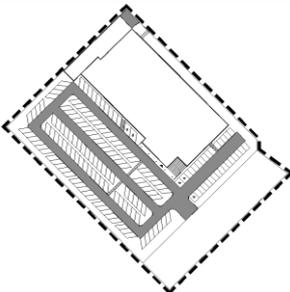
Folgende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

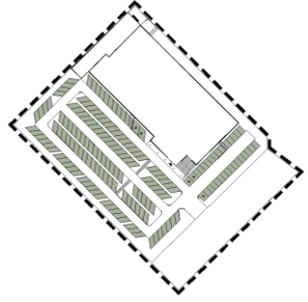
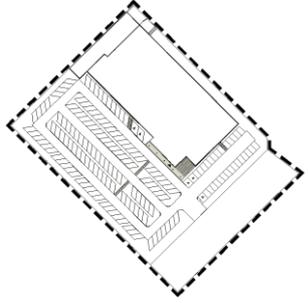
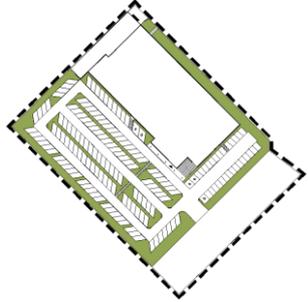
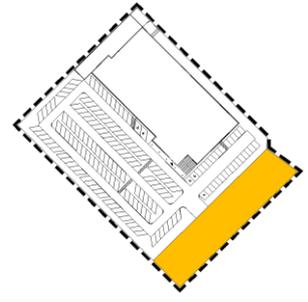
- Hinweis zum Denkmalschutz
- Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen
- Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz
- Hinweis zum Wasserschutzgebiet
- Hinweis zu Kampfmitteln

Die in der Entwurfsplanung enthaltenen Hinweise zu den Pflanzlisten wurden aufgrund einer vorgebrachten Anregung im Zuge des förmlichen Beteiligungsverfahrens nunmehr als planungsrechtliche Festsetzungen in den Teil A des Textteiles aufgenommen.

## 7 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	10.790 m <sup>2</sup>
	davon überbaute Gebäudefläche (Anteil für mögliche Dachbegrünung)	3.043 m <sup>2</sup> (2.525 m <sup>2</sup> )
	davon private Verkehrsflächen, Fahrgassen (Asphalt ohne Versickerung)	1.745 m <sup>2</sup>

	davon private Verkehrsflächen, Stellplätze	2.190 m <sup>2</sup>
	davon private Verkehrsflächen, Fußwege und Hofflächen	177 m <sup>2</sup>
	davon gärtnerisch anzulegende Grünfläche	1.907 m <sup>2</sup>
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.730 m <sup>2</sup>

## 8 Plandurchführung

### 8.1 Bodenordnung

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit ist somit nachgewiesen.

## 9. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurück zu führen sind, ergeben sich mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten nicht. Die Beauftragung aller notwendigen Planungsleistungen, die für die Plandurchführung erforderlich sind, erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Kosten, die aufgrund der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages auf die Vorhabenträgerin beschränkt, so dass die vollständige Kostentragung durch die Vorhabenträgerin gesichert ist.

## 10 Umweltschützende Belange

### 10.1 Eingriffsregelung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nach der Novellierung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ gelten im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 10.2 Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zählt zu den bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. nach Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung, welche den Rahmen der Vorgaben des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht überschreitet. Es wird daher gemäß § 13 (2) Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung respektive dem Umweltbericht abgesehen.

## 11. Anlagen

- [1] Stadt Viernheim, Errichtung eines großflächigen Supermarktes, Einzelhandelsgutachten über die Auswirkungen gemäß § 11 BauNVO, Dr. Angelika Brendel, Darmstadt, März 2012

- [2] Schallimmissionsprognose Neubau Lebensmittelmarkt Heidelberger Straße 48, Viernheim, Bericht Nr. 12-2320, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Darmstadt, 02.03.2012
- [3] Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Edeka-Lebensmittelmarktes an der Heidelberger Straße in Viernheim – Geotechnischer Bericht, Hydrodata GmbH, Oberursel, 20.03.2012

Aufgestellt:

Heppenheim, 26. März 2012

ergänzt: 23.11.2012

INFRAPRO

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH