

**STADT VIERNHEIM**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
und  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss  
Stand: 31.07.2020

**KLAUS NACHTRIEB**  
Städtebau . Umweltplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Regionalplan Südhessen 2010 .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Informelle Planungen .....</b>	<b>6</b>
6.1	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2030)	6
6.2	Einzelhandel	7
<b>7</b>	<b>Planungskonzeption .....</b>	<b>7</b>
7.1	Vorhaben	7
7.2	Einzelhandelsnutzung	7
7.3	Standort/Verkehr	9
7.4	Ver- und Entsorgung	10
7.5	Außenanlagen und Grünflächen	10
<b>8</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
8.1	Umweltprüfung	10
8.2	Umweltbelange	11
<b>9</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
9.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	13
9.2	Art der baulichen Nutzung	14
9.3	Maß der baulichen Nutzung	15
9.3.1	Höhe der baulichen Anlage	15
9.3.2	Grundflächenzahl	15
9.4	Bauweise	16
9.5	Überbaubare Grundstücksfläche	16
9.6	Stellplätze	16
9.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
9.7.1	Bodenfunktionszahl (BFZ)	17
9.7.2	Außenbeleuchtung	18
9.8	Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
9.8.1	Baumpflanzungen	18
9.8.2	Dachbegrünung	19
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>20</b>
10.1	Werbeanlagen	20
10.2	Einfriedungen	21
10.3	Stellplätze	21
<b>11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Planstatistik .....</b>	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>23</b>

## 1 Allgemeines

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

## 2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 BauGB),
- die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten,
- die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor,
- der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung; eine UVP-Vorprüfung entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVBG) wurde bereits durchgeführt,

- eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Richtlinie, Flächen nach Bundesnaturschutzgesetz) liegen nicht vor.

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

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

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

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

#### **4 Regionalplan Südhessen 2010**

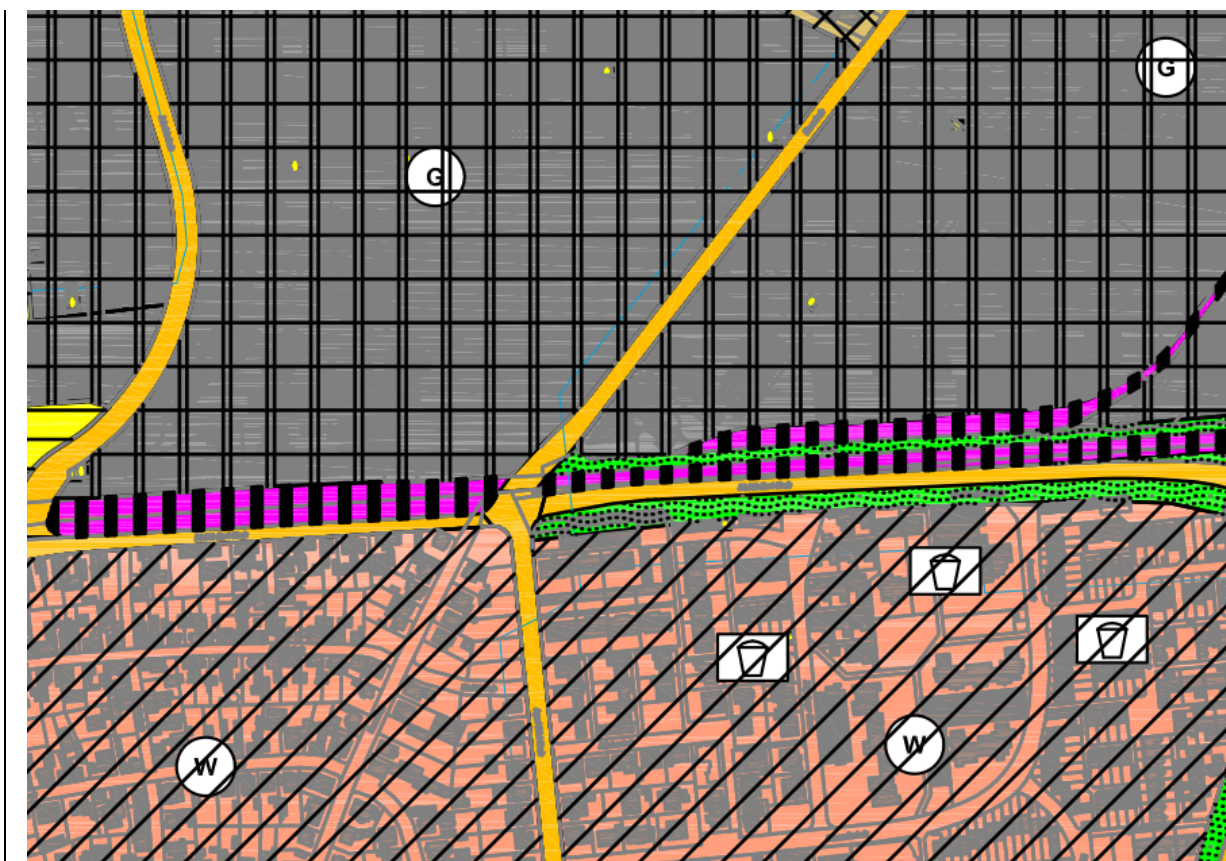
Das Vorhaben entspricht dem genannten raumordnerischen Grundsatz zur räumlichen Konzentration ("Zentralitätsgebot") und zum Vorrang der Innenentwicklung.

Entsprechend des einheitlichen Regionalplans Südhessen 2010 sind im Mittelzentrum Viernheim großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die im Regionalplan Südhessen 2010 genannten Ziele (Kap. 3.4.3) zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben wurden berücksichtigt.

#### **5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

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



Ausschnitt digitalisierter FNP vom 03.05.2011

## 6 Informelle Planungen

### 6.1 Stadtentwicklungskonzept (STEK 2030)

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

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

Insgesamt zeichnet sich die Stadt Viernheim durch

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

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

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

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

## 6.2 Einzelhandel

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

Das Vorhaben entspricht den o.g. Eckpunkten für die Einzelhandelsentwicklung:

- Im „Baustein 2 – Entwicklungsbereiche“ sind der Bestandsschutz für bestehenden Nahversorgungsbetriebe in den Gewerbegebieten, sowie moderate Erweiterungen als Entwicklungsziele genannt. In der dazugehörigen Kartendarstellung findet sich auch der Markt in der Wiesenstraße.
- Im „Baustein 4 – Grundsätze der räumlichen Entwicklung“ sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zwar nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden; der Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen sollen jedoch ausdrücklich ermöglicht werden, wenn, wie im vorliegenden Fall (siehe Kap. 7.2), keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und „kritische Sortimente“ durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

## 7 Planungskonzeption

### 7.1 Vorhaben

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

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

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

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

### 7.2 Einzelhandelsnutzung

Angesichts der Erweiterungsabsicht des vorhandenen Marktes und der Klassifizierung als Standort in "städtebaulich nicht integrierter Lage" sowie den Festsetzungen im bestehenden

Bebauungsplan war für die weitere Beurteilung des Vorhabens eine "Auswirkungsanalyse" erforderlich.<sup>2</sup>

Durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs auf über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. auf über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, unterliegt das Vorhaben der sogenannten "Regelvermutung" des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Danach wird bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben regelmäßig vermutet, dass sie sich auf die "Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können". Als Rechtsfolge wäre das Vorhaben nur in einem Kerngebiet oder in einem sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, nicht aber in dem bestehenden Gewerbegebiet zulässig. Mit der Auswirkungsanalyse sollte untersucht werden, ob die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 Baunutzungsverordnung durch eine "atypische Fallgestaltung" widerlegbar ist und damit das Vorhaben auch in einem Gewerbegebiet genehmigungsfähig wäre.

Überprüft wurden im Wesentlichen nachfolgende Punkte:

- Charakteristik des Vorhabens im Sinne einer Erweiterung und Modernisierung,
- Betriebstyp und Nahversorgungsrelevanz insbesondere aufgrund der Sortimentsstruktur, der Absatzreichweite und möglicher Umsätze,
- Prägung des Mikrostandortes Wiesenstraße,
- Rahmenbedingungen des Makrostandortes Viernheim,
- Angebots- und Wettbewerbssituation,
- Einzugsgebiet und Erreichbarkeit sowie
- vorhabenspezifische Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale.

Die Auswirkungsanalyse stellt fest, dass eine sogenannte "atypische Fallgestaltung" vorliegt und im Ergebnis die vorab genannte Regelvermutung der Baunutzungsverordnung widerlegt werden kann:

- Der geplante Flächenzuwachs ist relativ gering und die Gesamtfläche ist im Branchenvergleich als "moderat anzusehen".
- Hauptziele des Vorhabens sind die bauliche und energetische Modernisierung und eine Optimierung der Warenpräsentation. Eine Sortimentsveränderung oder Sortimentserweiterung abweichend vom bisherigen Konzept ist nicht vorgesehen.
- Das Sortiment umfasst überwiegend Artikel des Grundbedarfs. Der Umsatzschwerpunkt liegt im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Auch bei den übrigen Sortimenten handelt es sich überwiegend um nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Penny-Märkte vermarkten sich im Branchenvergleich als "Nachbarschaftsmärkte". Sie sind daher auf die Deckung des Nahversorgungsbedarfs für die unmittelbar umliegende Bevölkerung ausgerichtet.
- Trotz der Lage des Marktes in einem Gewerbegebiet sind mehrere Wohngebiete in geringer Entfernung. In einem Radius von 700 m leben rund 4.600 Menschen (Wohngebiete Oststadt, Wiesenwegsiedlung, Randbereiche nördlich der Innenstadt). Hier übernimmt der Standort wichtige Nahversorgungsfunktionen; dies gilt auch für die Beschäftigten in den umliegenden Betrieben des Gewerbegebietes.
- Der Standort liegt abseits von örtlichen oder regionalen Hauptverkehrsachsen und ist kaum einsehbar. Die fußläufige Nähe zu Wohngebieten, die geringe Distanz zu Bushaltestellen und die gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sprechen für einen hohen Kundenanteil aus der unmittelbaren Nachbarschaft.
- Innerhalb der örtlichen Versorgungsstruktur von Viernheim stellt der Vorhabenstandort eine Solitärlage dar. Auch mit den umliegenden Gewerbenutzungen kann er keine Agglomerationsvorteile für sich in Wert setzen. Somit unterbleiben zusätzliche Zuführungseffekte zum Standort. Die geringe Sortimentsbreite und Sortimentstiefe bei

---

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



Penny führt dazu, dass nur eine sehr kurze räumliche Absatzreichweite entwickelt werden kann. Weitere Ursachen dafür sind die örtliche Wettbewerbsstruktur mit 12 weiteren Lebensmittelmärkten sowie die genannten Standortnachteile.

- Die Stadt Viernheim besitzt eine kompakte Siedlungsstruktur mit hoher Bebauungsdichte, überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum und ausgeprägter Wohnfunktion. Daher ist auch mittel- bis langfristig mit einer entsprechenden Nachfrage zu rechnen.
- In allen benachbarten Städten und Gemeinden gibt es leistungsstarke Lebensmittelmärkte, darunter jeweils auch Filialen des Penny-Marktes. Wesentliche Umsatzflüsse zum Vorhabenstandort von außerhalb sind daher nicht zu erwarten.
- Im Verhältnis zur Einwohnerzahl besteht im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine relativ niedrige Verkaufsflächenausstattung von ca. 424 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. Hieran zeigt sich ein Bedarf für weitere Entwicklungen.
- Die Wettbewerbsbetrachtung für den Penny-Markt an der Wiesenstraße ergab, dass der Betrieb auch nach seiner Erweiterung nur der sechstgrößte Anbieter im Stadtgebiet sein wird. Hervorzuheben ist, dass es in Viernheim noch zwei weitere Penny-Filialen gibt, beide in max. 1,4 km Entfernung vom Vorhabenstandort. Alle anderen konkurrierenden Lebensmittelmärkte verfügen über ein umfangreicheres Sortiment, sodass sich die Marktbedeutung des Standorts auch nach der Erweiterung ganz überwiegend auf die unmittelbar angrenzenden Quartiere beziehen wird.

Über die Prüfung einer "atypischen Fallgestaltung" hinaus wurden die zu erwartenden wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Im Einzelnen wurden die Umsatzerwartung, die wettbewerblichen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie sonstige Auswirkungen (schädliche Umwelteinwirkungen, Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt, Emissionen, Verkehr) überprüft.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Viernheim oder andere zentrale Orte auslöst und, dass das Vorhaben nicht als regional bedeutsames Einzelvorhaben gemäß dem Regionalplan Südhessen zu bewerten ist.

### 7.3 Standort/Verkehr

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

Die Auffassung dass der Standort nicht ausschließlich autokundenorientiert ist wurde durch eine Untersuchung zur Stellplatzbelegung bestätigt.<sup>3</sup> Hier wurde an einem Spitzentag (Ostersamstag) zur Spitzenstunde (zwischen 12 und 13 Uhr) lediglich ein Drittel der verfügbaren Stellplätze in Anspruch genommen.

<sup>3</sup> Anlage zur Stellplatzbelegung, KLAUS NACHTRIEB, Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 17.04.2020

Die Lage innerhalb des Gewerbegebietes gewährleistet, dass Störungen von Dritten weitgehend ausgeschlossen werden können.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8 Umweltbelange**

#### **8.1 Umweltprüfung**

Das Vorhaben zählt mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1.450 m<sup>2</sup> zu den "UVP-pflichtigen Vorhaben" entsprechend der Anlage 1, Nr. 18.6.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Es wurde daher eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" entsprechend der Anlage 1 zum UVP durchgeföhrt und dokumentiert.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflicht des Vorhabens, KLAUS NACHTRIEB, Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 24.07.2020

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

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

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

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

## 8.2 Umweltbelange

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

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

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

Eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 2a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die Fläche des Plangebietes ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 229 "Das Lohfeld" als Baugebiet mit einer großzügigen überbaubaren Fläche festgesetzt.

## Vegetation und Grünflächen

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

Durch die geplante Erweiterung werden die Säulen-Hainbuche im Bereich der Anlieferungszufahrt sowie eine Roteiche im Bereich der Zufahrt Zeppelinstraße entfallen. Als Ersatz wer-

den bei der Neugestaltung des Parkplatzes 6 neue Bäume angepflanzt. Künftig werden die Bäume und Pflanzbeete vor dem Überfahren und der Verdichtung des Erdreichs geschützt. Im Bereich der Zufahrt Wiesenstraße werden ca. 175 m<sup>2</sup> bisherige Parkplatz- und Zufahrtsfläche entsiegelt und als Grün- und Vegetationsfläche hergestellt.

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

## **Artenschutz**

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

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

## **Klima**

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

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

Die Photovoltaikanlage auf dem vorhandenen Gebäude bleibt erhalten.

## **Boden/Bodenschutz**

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

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

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

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

## Wasser/Grundwasser

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

## Schallschutz

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

## 9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

### 9.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

#### *Festsetzung:*

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

#### **Begründung:**

Durch diese Regelung soll über die konkrete Hochbauplanung der Vorhaben- und Erschließungsplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf ein breiteres

Spektrum an möglichen Vorhaben. Hierdurch soll über die konkrete Hochbauplanung hinaus eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Mögliche Änderungen sind auch weiterhin nur in Übereinstimmung mit der Stadt Viernheim möglich.

## 9.2 Art der baulichen Nutzung

*Festsetzung:*

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

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

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

*Quelle: Sortimentsliste der Stadt Viernheim, Einzelhandelskonzept, September 2016*

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

### **Begründung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Dabei sind "Betriebe des Einzelhandels" ausdrücklich unzulässig sofern diese nicht im Zusammenhang mit Gewerbe oder Handwerksbetrieben und auf einem untergeordneten Teil der Geschossfläche untergebracht werden. Das Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist entsprechend der Baunutzungsverordnung ausschließlich in Kerngebieten oder in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung" entspricht der Bestandsnutzung und deren geplanter Erweiterung sowie der Empfehlung des Verträglichkeitsgutachtens.<sup>5</sup> Die Gesamtverkaufsfläche wird danach auf max. 940 m<sup>2</sup> begrenzt und sonstige zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Viernheim auf zusammen max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Bei dieser Begrenzung kann entsprechend der Auswirkungsanalyse davon ausgegangen werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Verbrauchernahversorgung nicht zu erwarten sind. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind auf das konkrete Vorhaben abgestimmt und dienen der Modernisierung und der verbesserten Organisation des vorhandenen Discountmarktes. Insgesamt soll mit der Markterweiterung ein zeitgemäßer, kundenfreundlicher Marktauftritt sowie eine langfristige Standortsicherung erreicht werden.

### **9.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### *Festsetzung:*

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

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

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

##### *Festsetzung:*

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

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

#### **9.3.2 Grundflächenzahl**

##### *Festsetzung:*

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

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

### **Begründung:**

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

<sup>5</sup> Auswirkungsanalyse Erweiterung Penny-Lebensmitteldiscounter, Wiesenstraße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 14.05.2018

Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, aufgrund der geringen Aussagekraft verzichtet.

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

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

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

#### **9.4 Bauweise**

*Festsetzung:*

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

**Begründung:**

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

#### **9.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

*Festsetzung:*

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

**Begründung:**

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

#### **9.6 Stellplätze**

*Festsetzung:*

- *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig*



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

### **Begründung:**

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

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

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

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

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

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

*Festsetzung:*

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

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

*Auf die BFZ werden angerechnet:*

1. *Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).*

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

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

## **9.7.2 Außenbeleuchtung**

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

### **Begründung:**

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

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

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

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

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

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

### **9.8.1 Baumpflanzungen**

*Festsetzung:*

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

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

- <i>Albizia julibrissin</i>	Seidenbaum
- <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
- <i>Acer monspessulanum</i>	Felsenahorn
- <i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
- <i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
- <i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum
- <i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
- <i>Celtis australis</i>	Südlicher Zügelbaum
- <i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
- <i>Koelreuteria paniculata</i>	Lampionbaum
- <i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
- <i>Magnolia kobus</i>	Baum-Magnolie
- <i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum
- <i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
- <i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
- <i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
- <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
- <i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
- <i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
- <i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
- <i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
- <i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
- <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
- <i>Quercus cerris</i>	Zerreiche

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

### **9.8.2 Dachbegrünung**

*Festsetzung:*

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

**Begründung:**

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

Die Festsetzungen zur Art und Qualität der Bäume und Baumstandorte sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen. Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen des geplanten Anbaus festgesetzt. Damit werden positive Effekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung

durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte und versickerungsfähige Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt. Die Dachbegrünung wird für das Bestandsgebäude nicht festgesetzt, da diese Dachfläche bereits durch eine vorhandene Photovoltaikanlage belegt ist. Zudem ist die Dachkonstruktion im Bestand nicht für eine weitere Lastaufnahme ausgelegt.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Werbeanlagen

*Festsetzung:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Begründung:**

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

laufendem oder blinkendem Licht nicht zulässig. Im Sinne des Artenschutzes sind auch bei der Beleuchtung von Werbeanlagen ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig.

## 10.2 Einfriedungen

*Festsetzung:*

*Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzäune mit Hecken- oder Strauchhinterpflanzung) bis zu einer Höhe von max. 1,2 m allgemein zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.*

**Begründung:**

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

## 10.3 Stellplätze

*Festsetzung:*

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

**Begründung:**

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

## 11 Nachrichtliche Übernahmen

*Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutzgebiet WSG Nr. 431-148, WW Käfertal Neuaufstellung, Rechtsverordnung vom 25.05.2009, Schutzzone III b.*

**Begründung:**

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

## 12 Hinweise

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

### 13 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

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

### 14 Durchführung und Kosten

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

### 15 Planstatistik

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

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

## 16 Anlagen

- **Auswirkungsanalyse**  
Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Penny-Lebensmitteldiscounters in Viernheim, Wiesenstraße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 14.05.2018
- **Stellplatzbelegung**  
KLAUS NACHTRIEB, Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 17.04.2020
- **Umweltverträglichkeitsvorprüfung**  
KLAUS NACHTRIEB, Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen, 31.07.2020