

30. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren zum
Bebauungsplan Nr. 293 Nordweststadt II

Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel

Begründung – Entwurf



Mannheim, den 31.10.2025

Projektleitung: Dr. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Philipp Bopp
Lena Foltin
Projekt-Nr.: KEP 53654

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0
Email info@mvv-regioplan.de
Internet www.mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
3	Variantenprüfung, Standortalternativen	3
4	Bestandssituation, Vorhaben, Planungsbeschreibung	6
4.1	Bestandssituation und vorhandene Nutzungen	6
4.2	Vorhaben	6
5	Verfahren	7
6	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
6.1	Rechtsgrundlagen	8
6.2	Landesplanerische Festlegungen	8
6.3	Regionalplanerische Festlegungen	9
6.4	Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen	13
6.5	Schutzgebiete und sonstige Ausweisungen	13
6.6	Gültiger Flächennutzungsplan	13
7	Änderung des Flächennutzungsplans	15
7.1	Erläuterung und Begründung der Darstellung	15
7.2	Raumverträglichkeit	15
7.3	Flächenbilanz	16
7.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	16
8	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung	17

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Luftbild mit Lage Plangebiet	2
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes	3
Abbildung 3:	Flächennutzungsplan Viernheim (1979)	4
Abbildung 4:	Kartenauszug Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS).	13
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan Viernheim (1979);	14
Abbildung 6:	Detailauszug; Flächennutzungsplan 1979 und Planungsbereich und geplante 30. Änderung des Flächennutzungsplans	15

1 Anlass und Ziel der Planung

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.02.2021 zu dem Bebauungsplanverfahren „Nordweststadt II“ hat die Stadt Viernheim den Grundstein für eine Entwicklung eines Wohngebietes gelegt. So soll angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper im Nordwesten der Stadt auf einem durch die Landwirtschaft und Kleingärten genutzten Fläche neue Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen entstehen. Das gesamte neu ausgewiesene Gebiet stellt eine organische Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes dar, wobei die bestehenden Verkehrsanschlüsse aufgegriffen. Infolge der Ausweisung des neuen Quartiers „Nordweststadt II“ soll zur Sicherung der Lebensmittelnahversorgung der zusätzlichen Einwohner wie auch allgemein zum Ausbau der Nahversorgung im Nordwesten der Stadt Viernheim die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt werden. Da der derzeit bestehende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 für den vorgesehenen Standort jedoch lediglich ein Fläche für die Siedlungserweiterung darstellt, ist dieser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordweststadt II“ anzupassen.

Bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandel/Lebensmittelmarktes innerhalb des Bebauungsplans „Nordweststadt II“ im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie auch die Änderung des Flächennutzungsplans.

Zur Beurteilung des möglichen Standortes eines Nahversorgers, der Analyse von Potenzialen, Dimensionierung und Tragfähigkeit sowie zur Untersuchung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit eines potenziellen Lebensmittelmarktes im Plangebiet wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt (Stadt + Handel, 2023). Da entsprechend der Untersuchung ein perspektivischer Solitärstandort an entsprechender Stelle eruiert werden konnte, wird im Zuge der Bebauungsplanung der Standort des Lebensmittelmarktes festgelegt.

Da der Flächennutzungsplan am geplanten Standort eine Erweiterungsfläche für Wohnen ausweist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren erfolgen soll. Demgemäß ist das Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, den Teilbereich des Flächennutzungsplans an die Planungen des Bebauungsplans „Nordweststadt“ anzupassen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche befindet sich im Nordwesten der Stadt Viernheim, im derzeit unbeplanten Außenbereich, der überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammensetzt (s. **Abbildung 1**)

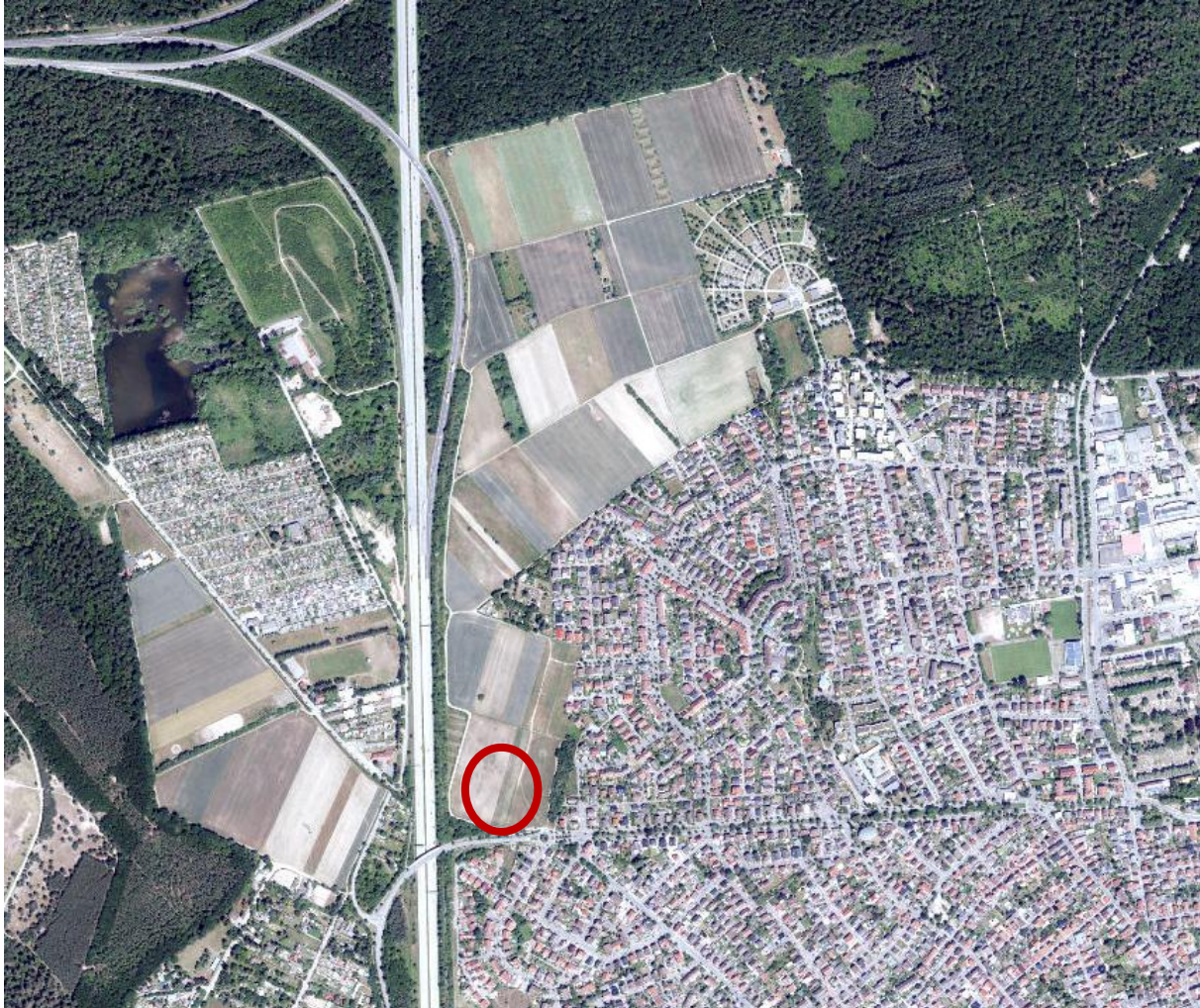


Abbildung 1: Luftbild mit Lage Plangebiet

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der dem im Osten befindlichen Siedlungsrand der Stadt Viernheim und der westlich gelegenen Bundesautobahn A 6 bzw. A 67. Südlich des Geltungsbereich der vorliegenden Änderung verläuft die „Entlastungsstraße West“, die in die „Wormser Straße“ übergeht. Nördlich des Plangebietes ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zu verorten, die jedoch von dem Bebauungsplan „Nordweststadt II“ überplant wird und demgemäß einer Wohnbebauung zugeführt wird. Insgesamt weist die Änderungsfläche eine Fläche von 1,36 ha auf.

Angebunden ist das Gebiet über die „Wormser Straße“ bzw. „Entlastungsstraße West“, von welcher die zukünftige Erschließung des Baugebietes „Nordweststadt II“ ausgeht.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: HLNUG; Änderungsbereich farblich markiert) (links): Änderungsbereich und Flurstücke (rechts)

3 Variantenprüfung, Standortalternativen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) zu prüfen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979, mit den seither erfolgten vielen Teiländerungen, ermöglicht nur eingeschränkt die Sondierung von Standortalternativen, besonders in Hinsicht auf das Planungsziel der Ausweisung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ (Versorgung Nordweststadt).

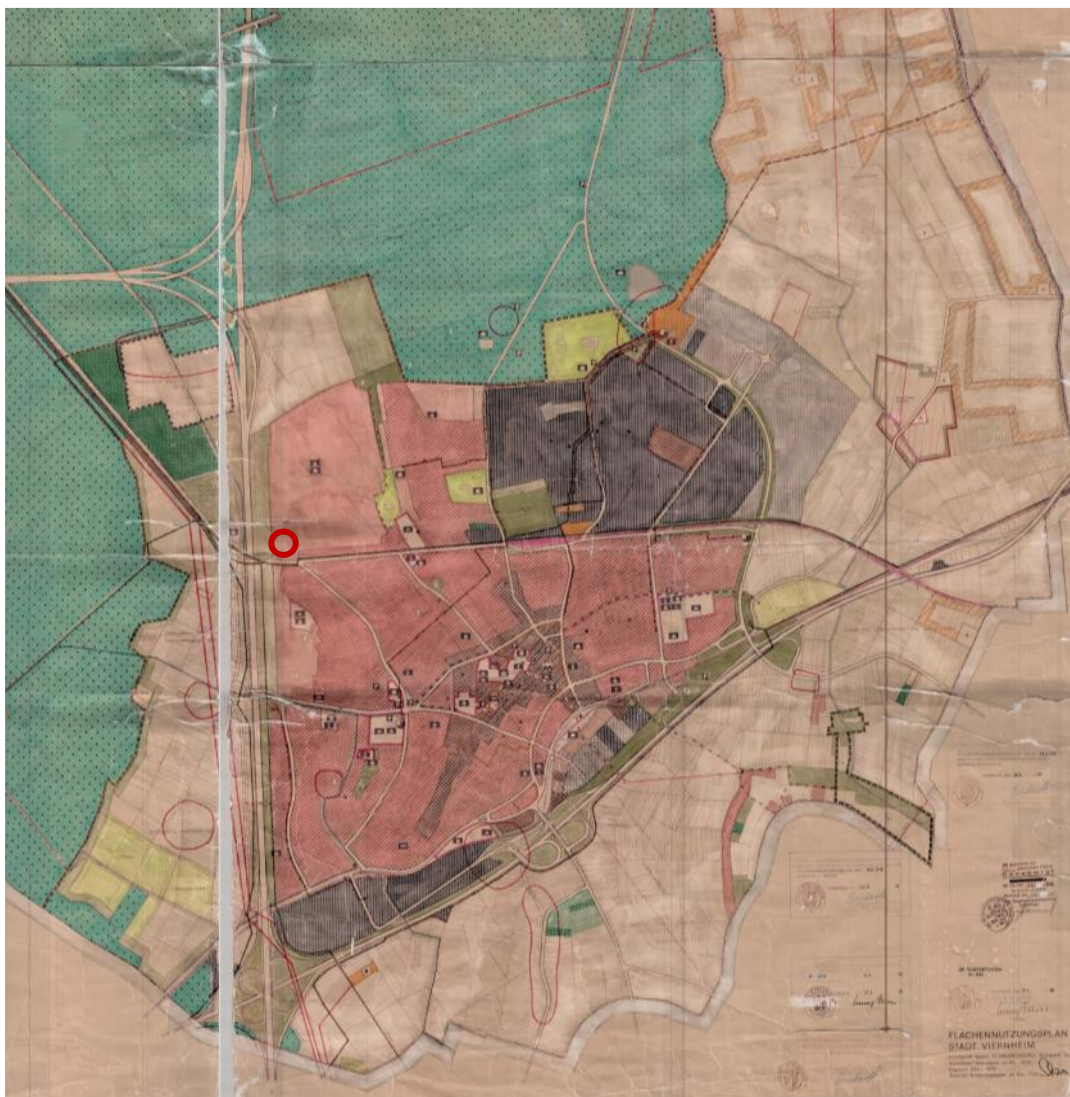


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Viernheim (1979); Abgrenzung Änderungsbereich

Gemäß bereits vorangegangenen Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2021 (Entwurf EHK Viernheim 2021)¹ besteht im Nordwesten von Viernheim hinsichtlich der Lebensmittelnahversorgung Handlungsbedarf, vor allem unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung „Nordweststadt II“. Zur Sicherung der Lebensmittelnahversorgung der zusätzlichen Einwohner wie auch grundsätzlich zum Ausbau der Nahversorgung in der Nordweststadt soll im Rahmen der Entwicklung der Nordweststadt II auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim sagt über die Nordweststadt folgendes aus:

[...] Selbst ohne diese geplanten umfangreichen Wohnungsbaumaßnahmen erfüllt dieser Standort, aufgrund der bereits vorhandenen nahe gelegenen Wohnsiedlungsgebiete der Voraussetzungen für einen integrierten Solitärstandort Nahversorgung. Allerdings ist, angesichts der zu erwartenden Wettbewerbssituation mit dem Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Straße, der Bau des Lebensmittelmarktes im Bereich der Wormser Straße erst nach der vollständigen Realisierung der neuen

¹ Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (2021): Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim, Entwurf, Erlangen (Nachfolgend abgekürzt als Entwurf EHK Viernheim 2021). Das EHK 2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung noch nicht beschlossen und liegt daher nur als Entwurf vor.

Wohnbebauung sinnvoll. Damit könnte die unvermeidbare Wettbewerbssituation mit dem Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Straße immerhin minimiert werden.

Betrachtet man den Bestand der Nordweststadt, so ergibt sich, dass weder Flächenreserven in einer ausreichenden Größe vorhanden wären, noch Flächen, die erschließungstechnisch für eine Errichtung eines Nahversorgermarktes ausreichend belastbar sind. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nordweststadt II“ wird das geplante Wohngebiet nun entwickelt, wonach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts nichts mehr entgegensteht. Demgemäß ist eine Diskussion an anderen Standorten innerhalb der Stadt bzw. der Nordweststadt gegeben. Gemäß des Einzelhandelsgutachten (Stadt + Handel, 2023) sind jedoch zwei Standortalternativen im Plangebiet „Nordweststadt II“ zu diskutieren.

Das für die Planung aufgestellte Einzelhandelsgutachten bringt zwei Standortalternativen im Plangebiet für den Lebensmittelnahversorger hervor, die sich folgendermaßen darstellen. Der bereits im Entwurf des EHK Viernheim 2021 genannte Standort wird als potenzieller Standort für den Lebensmittelmarkt der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße (Standort 1) betrachtet. Alternativ ermittelt das Einzelhandelsgutachten (Stadt + Handel, 2023) die Qualität des Standorts im Bereich eines neu zu schaffenden Quartierszentrum, voraussichtlich im Kreuzungsbereich der Verlängerung der Kurt-Schumacher-Straße und der nördlichen Planstraße (Standort 2).

Die beiden Standortalternativen wurden anhand der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie Sichtbarkeit, Nahversorgungsfunktion und potenzielle Nutzungskonflikten aus fachlicher Perspektive des Gutachters bewertet.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Dem Standort 1 wird insgesamt eine gute gesamtstädtische Erreichbarkeit sowie aus der Nordweststadt zugesprochen. Über den ÖPNV ist die Anbindung über die Bushaltestelle „Eichendorffstraße“ ggf. ausbaubar. Hinsichtlich des Radwegverkehrs besteht für den Standort 1 eine ausreichende Verbindung, während die fußläufige Verbindung neu geschaffen bzw. optimiert werden muss.

Dahingegen ist für den Standort 2 die gesamtstädtische Erreichbarkeit sowie aus der Nordweststadt für den MIV neu herzustellen, jedoch ist die Anfahrbarkeit aufgrund der Straßenführungen durch reine Wohngebietslagen beschränkt. Bezüglich des ÖPNV ist über eine zu planende Bushaltestelle die Erreichbarkeit zukünftig herzustellen. Rad- und Fußwege sind in der Nordweststadt bereits vorhanden, müssten jedoch im Plangebiet „Nordweststadt II“ neu geschaffen bzw. in der Nordweststadt optimiert werden.

Sichtbarkeit

Aufgrund der Lage an der Wormser Straße ist für den Standort 1 generell eine bessere Sichtbarkeit herzustellen, während der Sichtbarkeit des Standorts 2 aufgrund der Lage im Quartier nur sehr eingeschränkt ist bzw. nicht gegeben.

Nahversorgungsfunktion

Die beiden Standorte in der Nordweststadt weisen unterschiedliche Stärken in der Nahversorgung auf. Standort 1 bietet eine gute Nahversorgungsmöglichkeit für die Nordweststadt insgesamt, was insbesondere durch seine Lage an einer zentralen Verkehrsachse und die damit verbundene gute Erreichbarkeit begünstigt wird. Auf quartierbezogener Ebene ist die Versorgung ebenfalls gut, jedoch leicht eingeschränkt, da sich der Standort am südlichen Rand des Quartiers Nordweststadt II befindet. Innerhalb des 800-m-Isograde kann dieser Standort 5.265

Einwohner versorgen (Stand 31.12.2022, ohne die Einwohner des Quartiers Nordweststadt II).

Standort 2 zeichnet sich hingegen durch eine sehr gute quartiersbezogene Nahversorgungsmöglichkeit aus, da er zentral im Quartier gelegen ist. Für die Nordweststadt insgesamt ist die Versorgung jedoch eingeschränkt, da der Standort nördlich liegt und eine eher introvertierte Lage innerhalb des Quartiers aufweist. Die Versorgungsfunktion im 800-m-Isograde beträgt hier 3.920 Einwohner (Stand 31.12.2022, ohne die Einwohner des Quartiers Nordweststadt II).

Potentielle Nutzungskonflikte

Bei einer Betrachtung der möglichen Nutzungskonflikte am Standort 1 sind hinsichtlich des Ziel- und Quellverkehrs (Verkehrsbelastung, Emissionen) und des Lieferverkehrs nur eingeschränkt festzustellen. Da sich der Standort am Rand des Plangebiets auf einer großzügigen Fläche befindet, ist hier auch von eingeschränkten Konfliktpotentialen bezüglich der Bereitstellung von Parkplatzflächen auszugehen. Dahingegen stellen sich erhöhte Konfliktpotentiale am Standort 2, da aufgrund der innergebietlichen Lage die Belastung durch den Ziel- und Quellverkehr sowie Lieferverkehr sich deutlich erhöht. Ebenso ist in Mitten des Wohngebietes die Parkplatzsituation deutlich angespannter, sodass es hier zu potenziellen Konflikten kommen kann.

Zusammenfassend wird der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße (Standort 1) fachgutachterlich klar gegenüber dem neu zu schaffenden Quartierszentrum (Standort 2) bevorzugt. Er kann mehr Einwohner der Nordweststadt versorgen, erfüllt die üblichen Anforderungen von Lebensmittelmarktbetreibern und vermeidet Nutzungskonflikte, wie eingeschränkte Erreichbarkeit, begrenzte Sichtbarkeit und zusätzliche Verkehrsbelastungen auf Wohnstraßen, die beim Quartierszentrum auftreten würden. Insgesamt überwiegen somit die Vorteile des Solitärstandorts deutlich.

4 Bestandssituation, Vorhaben, Planungsbeschreibung

4.1 Bestandssituation und vorhandene Nutzungen

Der Bestand stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nordweststadt II“ überplant werden sollen. Strukturegebende oder gliedernde Elemente wie Gehölze sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

4.2 Vorhaben

Entsprechend des Konzepts des Bebauungsplans „Nordweststadt II“ soll am Standort ein großflächiger Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes errichtet werden. Dabei soll dieser als Vollsortimenter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² entstehen.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 8 (3) BauGB in einem parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Dadurch wird ermöglicht, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan gemeinsam und zeitgleich aufzustellen, zu ergänzen oder aufzuheben. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgestellt.

Die Verfahrensschritte sind wie folgt:

- Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren nach § 8 (3) BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadt Viernheim vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am _____.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom _____ bis _____. Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom _____ aufgefordert.
- Die eingegangenen Anregungen aus den Verfahrensschritten §§3(1) und 4(1) BauGB wurden in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wurden gebilligt und in öffentlicher Sitzung am _____ zur Offenlage §§ 3(2) und 4 (2) BauGB beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am _____.
- Die Offenlage des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____.
- *Die eingegangenen Anregungen aus den Verfahrensschritten §§3(2) und 4(2) BauGB wurden in öffentliche Sitzung am _____ behandelt.*
- *Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am _____.*
- *Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.*

6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)

6.2 Landesplanerische Festlegungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen in seiner 3. Änderung ordnet Viernheim als Mittelzentrum Plus im hochverdichteten Raum (HVR) der Metropolregion Rhein-Neckar auf einer überregionalen Entwicklungsachse ein.

Westlich des Plangebietes und westlich der Bundesautobahn (BAB) 67 verläuft eine „Stromübertragungsleitung“ als Höchstspannungsleitung. Das Ziel (Z) 5.3.4-5 der 3. LEP-Änderung besagt, dass „Bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten.“ Die vorliegende Planung reagiert auf dieses Ziel und hält mit den genannten sensiblen Nutzungen den geforderten Abstand zu der Höchstspannungsfreileitung ein.

Besonders in Hinsicht auf den großflächigen Einzelhandel stellt dieser folgende Ziele und Grundsätze auf:

2.4 (Z) Zentralitätsgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.

Bezüglich des Zentralitätsgebots ist festzustellen, dass die Stadt Viernheim als Mittelzentrum ausgewiesen, das Planvorhaben ist somit konform zum Zentralitätsgebot.

2.4 (G) Kongruenzgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist festzuhalten, dass das Einzugsgebiets der vorliegenden Planvorhabens nicht die Stadtgrenzen von Viernheim überschreitet. Der überwiegende Teil der Umsätze wird – gemäß dem Einzelhandelsgutachten – voraussichtlich aus dem Viernheimer Stadtgebiet generiert. Es ist daher anzunehmen, dass das Planvorhaben den Verflechtungsbereich nicht überschreitet. Somit ist das Planvorhaben auch konform zum

Kongruenzgebot des LEP Hessen 2020.

2.4 (Z) *Integrationsgebot*

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.

Im Hinblick auf das Integrationsgebot ist festzustellen, dass der geplante Standort bereits im Jahr 2021 im EHK Viernheim 2021 als perspektivischer Solitärstandort eruiert wurde und gemäß dem Einzelhandelsgutachten (Stadt + Handel, 2023) als städtebaulich integriert anzusehen ist. Weiterhin befindet sich der geplante Standort im Regionalplan Südhessen in einer **Siedlungsfläche Wohnen (Planung)**. Gemäß der voran stehenden Ausführungen ist das vorliegende Planvorhaben auch hinsichtlich des Integrationsgebot konform.

2.4 (Z) *Beeinträchtungsverbot*

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.“

Da es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine Errichtung eines Lebensmittelnahversorgers handelt und nicht um einen Lebensmitteldiscounter handelt, ist unter fachgutachterlicher Prämisse konform zu dem Beeinträchtigungsgebot des LEP Hessen 2020.

(G) *Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.*

Da der gewählte Vorhabenstandort eine gute ÖPNV-Anbindung bereits im Bestand aufweist, ist das Planvorhaben konform zum Grundsatz ÖPNV-Anbindung des LEP Hessen.

6.3 Regionalplanerische Festlegungen

Die Stadt Viernheim liegt im Geltungsbereich des länderübergreifenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar. Dieser wurde für den Teil des Landes Hessen noch nicht genehmigt und ist daher noch nicht rechtskräftig.

Es gilt somit der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 - Staatsanzeiger 42/2011).

Die Stadt Viernheim liegt im Geltungsbereich des länderübergreifenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 (ERP) für die Metropolregion Rhein-Neckar. Dieser wurde für den Teil des Landes Hessen noch nicht genehmigt und ist daher noch nicht rechtskräftig.

Es gilt somit der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 - Staatsanzeiger 42/2011).

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Z.1.7.2.2 Zentralitätsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden- Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

Bezüglich des Zentralitätsgebot ist festzustellen, dass die Stadt Viernheim im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen, das Planvorhaben ist somit konform zum Zentralitätsgebot.

Z.1.7.2.4 Beeinträchtigerungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Da es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine Errichtung eines Lebensmittelnahversorgers handelt und nicht um einen Lebensmitteldiscounter handelt, ist unter fachgutachterlicher Prämisse konform zu dem Beeinträchtigerungsverbot des LEP Hessen 2020.

Z.1.7.2.5 Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

Im Hinblick auf das Integrationsgebot ist festzustellen, dass der geplante Standort bereits im Jahr 2021 im EHK Viernheim 2021 als perspektivischer Solitärstandort eruiert wurde und gemäß dem Einzelhandelsgutachten (Stadt + Handel, 2023) als städtebaulich integriert

anzusehen ist. Weiterhin befindet sich der geplante Standort im Regionalplan Südhessen in einer **Siedlungsfläche Wohnen (Planung)**. Gemäß der voran stehenden Ausführungen ist das vorliegende Planvorhaben auch hinsichtlich des Integrationsgebot konform.

Z.1.7.2.1 Raumordnerische Verträglichkeit

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.

Durch die Kongruenz zu den Zielen Z.1.7.2.2 (Zentralitätsgebot), Z.1.7.2.4 (Beeinträchtigungsverbot) und Z.1.7.2.5 (Integrationsgebot) ist das Planvorhaben in der vorliegenden Variante des Lebensmittelnahversorgers vollumfänglich kongruent zu Ziel Z.1.7.2.1.

Z.1.7.2.5 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterebenen sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.“

Hinsichtlich des Zieles Z.1.7.3.1 ist festzuhalten, dass der für das Planvorhaben vorgesehene Vorhabenstandort sich in der Raumnutzungskarte des ERPRN nicht im dafür ausgewiesenen „zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte befindet“. Da es sich bei dem Planvorhaben allerdings um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, welches ausschließlich der Nahversorgung dient, kommen auch integrierte Standorte in Betracht. Dieser integrierte Standort wurde im EHK Viernheim 2021 festgelegt, als eine Ausweisung des Standortes als perspektivischer Solitärstandort NV Wormer Straße erfolgte. Demgemäß ist das Vorhaben auch dem Ziel Z.1.7.2.5 kongruent.

Somit stehen insgesamt dem geplanten Vorhaben keine Ziele des Einheitlichen Regionalplans Rhein -Neckar entgegen.

Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 legt im vorliegenden Änderungsbereich ein Vorranggebiet Siedlung (Planung) fest. Im Norden des Plangebietes befindet sich weiterhin das Vorranggebiet Siedlung, welches ferner im Norden durch Flächen eines Vorranggebietes für Landwirtschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen darstellt. Im Süden und Osten begrenzen bestehende Siedlungsflächen das Plangebiet, während im Westen die A 6 das Gebiet begrenzt.

Hinsichtlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, stellt der Regionalplan Südhessen folgendes Ziel auf:

Z3.4.3-2 *Die **Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung** von **großflächigen Einzelhandelsvorhaben** ist grundsätzlich nur in den **Ober- und Mittelzentren** zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

[...]

*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen **Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m²** oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die **Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen** angenommen werden.*

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

*Von **großflächige Einzelhandelsvorhaben** dürfen nach Art, Lage und Größe **keine schädlichen Auswirkungen** auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (**zentralen Versorgungsbereichen**) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die **verbrauchernahe Versorgung** in der Gemeinde **erwarten** zu sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktion durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.*

Z3.4.3-5 *Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen.*

[...]

Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Bereits im EHK Viernheim 2021 festgestellt und im Einzelhandelsgutachten von Stadt + Handel bestätigt, weist der Vorhabenstandort einen räumlich funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist zusätzlich angesichts der perspektivisch anschließenden Wohnbebauung im Rahmen des Wohnbauprojekts Nordweststadt II als städtebaulich integriert einzuordnen. Eine negative/schädliche Auswirkung auf die Funktionsfähigkeit entsteht aus der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels ebenfalls nicht. Dementsprechend stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

6.4 Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen

Die innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a geführt. Sie sind hochwertig und werden aufgrund ihrer hohen Bodenqualität und Nutzungseignung als besonders schützenswert eingestuft (**Abbildung 4**).

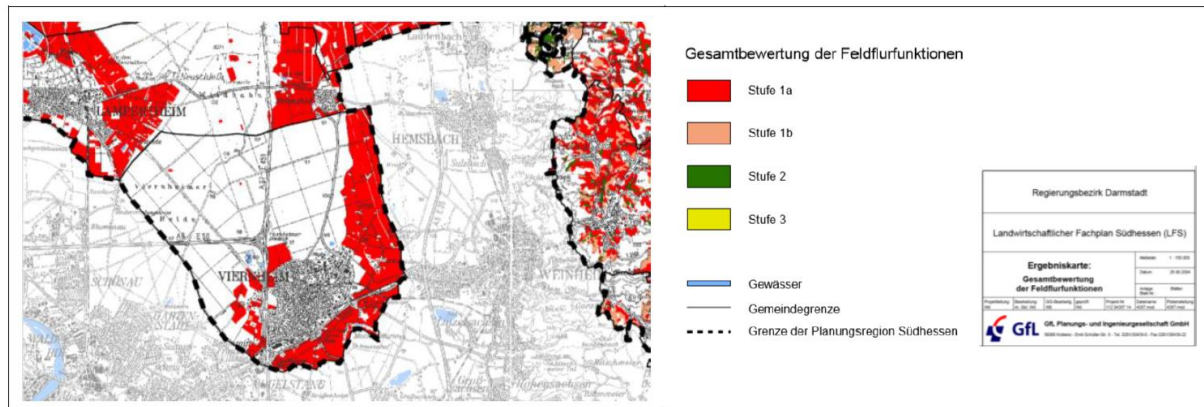


Abbildung 4: Kartenauszug Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS).

6.5 Schutzgebiete und sonstige Ausweisungen

Der Änderungsbereich liegt nach den Informationen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem Trinkwasserschutzbereich (WSG WW Käfertal-Neufestsetzung, WSG-ID: 431-148) der Zone III B.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Zum Zeitpunkt der Bohrungen wurde bis in eine Tiefe von 5,00 m kein Grundwasser angetroffen.

Nach Informationen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) bzw. den Geodateninformationen aus dem Hochwasser-Risikomanagement (HWRM-Viewer) ist das Plangebiet weder Teil eines **Überschwemmungsgebietes** (HQ_{extrem}, HQ₁₀₀, HQ₁₀) noch Teil eines **Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten**.

Im Plangebiet sind weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete noch FFH-Schutzgebiete vor.

Für die Bestandsermittlung der Biotope wurde, ebenso wie für das artenschutzfachliche Konzept die Firma BIOPLAN beauftragt. Nach dieser Ermittlung wurde eine weitere Fläche mit Biotop-Charakter ermittelt. Diese liegt innerhalb des Plangebietes und wird nach BIOPLAN dem Gesetz nach (§ 30 BNatSchG und § 13 HAGB-NatSchG) als „Sonstige Magerrasen“ (Biotop-Nr. 06.480) ausgewiesen. Diese Flächen werden auch teilweise im Landschaftsplan (2010) als „Mager- und Halbtrockenrasen“ (Biotop-Nr. 06.400) geführt. Im Dezember 2021 wurde eine Kampfmittelerkundung durch die Fa. EXPLOSERV beauftragt. Die im April 2024 beendeten Untersuchungen ergaben, dass im Plangebiet Störpunkte vorhanden sind, welche im weiteren Verlauf der Planung vertieft untersucht bzw. fachgerecht geborgen werden.

Im Plangebiet wurden keine geschützten Kulturgüter festgestellt.

6.6 Gültiger Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes 2. Änderungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1979.

Der vorliegende Änderungsbereich ist annähernd vollständig als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und zum Teil als Verkehrsfläche/Straße, die jedoch nie realisiert wurde.



Abbildung 5: Flächennutzungsplan Viernheim (1979); Abgrenzung Änderungsbereich

7 Änderung des Flächennutzungsplans

Die aktuelle Plandarstellung in dem gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht dem Planungsziel, welches sich aus der Konzeption des Bebauungsplans „Nordweststadt II“ ergibt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB besteht ein Entwicklungsgebot. Es besagt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und den darin enthaltenen Festsetzungen nicht widersprechen dürfen. Daher wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Durchführung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans als „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“ beschlossen.

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung als Sonderbaufläche.

Gemäß der Aussagen des Regionalplans „Südhessen“ entspricht die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsvorhaben an dieser Stelle den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.



Abbildung 6: Detailauszug; Flächennutzungsplan 1979 und Planungsbereich (links) und geplante 30. Änderung des Flächennutzungsplans (rechts).

7.1 Erläuterung und Begründung der Darstellung

Der Planbereich der vorliegenden Änderung umfasst ca. 1,2 ha Fläche. Diese Darstellung wird in eine ca. 1,2 ha große „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Entsprechend der gesamtkonzeptionellen Zielsetzung des Bebauungsplanes „Nordweststadt II“, dient die Sonderbaufläche der Ergänzung der (Lebensmittel-)Versorgungsstruktur im neu geplanten Quartier sowie der gesamten Nordweststadt. Nach einer Analyse von potentiellen Standorten im Einzelhandelsgutachten (Stadt + Handel, 2023) wurde sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans für den präferierten Standort an der Wormser Straße entschieden, da an dieser Stelle die Erreichbarkeit aus dem neu geplanten Quartier sowie der umliegenden Quartiere in der Nordweststadt sichergestellt werden kann.

7.2 Raumverträglichkeit

Das Ziel Z 3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen besagt folgendes:

*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen **Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m²** oder für einen **Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche** die **Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.***

Dementsprechend ist die Voraussetzung für eine räumliche Verträglichkeit die Größe der Verkaufsfläche, die Art des Versorgers als auch die Lage. Um eine Raumverträglichkeit zu gewährleisten darf der Lebensmittel-Vollversorger maximal eine Verkaufsfläche von 2.000 m² aufweisen (Lebensmitteldiscounter max. 1.200 m²). Grundsätzlich ist das Ziel der vorliegenden Änderung und des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers zu schaffen. Somit ist die Nutzung eines Lebensmitteldiscounters nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Bei einer Betrachtung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordweststadt II“ ist festzustellen, dass eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² festgesetzt wird und somit unter dem im Regionalplan festgelegten Grenzwert liegt. Zudem stellt das beauftragte Einzelhandelsgutachten fest, dass am dem vorliegenden Standort in Bezug auf das zu entwickelnde Quartier eine städtebauliche integrierte Lage vorliegt.

Entsprechend der im Regionalplan „Südhessen“ ist kann demgemäß eine Raumverträglichkeit angenommen werden.

7.3 Flächenbilanz

Die gegenwärtige Bestandssituation sowie das oben beschriebene Planungsvorhaben weist folgende Flächenbilanz auf:

Das Plangebiet im Bebauungsplan umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha.

Davon ist im heutigen Bestand ausschließlich landwirtschaftliche Fläche.

Die Inanspruchnahme des Vorhabens für das Sondergebiet umfasst insgesamt ca. 1,36 ha (inkl. Grünflächen mit Pflanzgeboten, Parkplatz, überbaubaren sowie nicht überbaubaren Flächen).

FNP-Darstellung	Bestand [ha]	Änderung [ha]	Planung [ha]
Wohnbaufläche	1,2	-1,2	0
Änderungsbereich „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“	0	+1,2	1,2
Planungsbereich	1,2	0	1,2

7.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Da es sich um eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren „Nordweststadt II“ handelt, wurde sich dazu entschieden einen gemeinsamen Umweltbericht zu erstellen. An dieser Stelle wird auf den in den Unterlagen des Bebauungsplans „Nordweststadt II“ beigelegten Umweltbericht verwiesen.

8 Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Aus den übergeordneten Planungsvorgaben ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung folgende Vorgaben:

Nachrichtliche Übernahme | Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“, in der Fassung vom 17.07.2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, sind daher zu beachten.