



Begründung

# **Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“**

**Einfacher Bebauungsplan gem.§ 30 (3) BauGB)  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

**Verfahrensstand: öffentliche Auslegung**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2.	Rechtsgrundlagen.....	5
3.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	5
4.	Verfahren .....	6
5.	Planfestsetzungen .....	6
6.	Begründung.....	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen und Geltungsbereich .....	7

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Er war durch die bestehende Bebauung (ehem. Eissporthalle) geprägt und ist planungsrechtlich daher als Innenbereich zu beurteilen. Durch die Aufgabe der Eishalle und die Vermarktung der Fläche entwickelte sich ein hoher Veränderungsdruck.

Im Rahmen der Realisierung und Planung des Baugebietes Bannholzgraben wurden entlang der L3111 aufgrund der Verkehrsbelastung, gewerbliche Nutzungen und weiter südlich ein Mischgebietsareal mit Nahversorgung und Büronutzungen entwickelt. So wurde ein Puffer zu der weiter östlich liegenden Wohnbebauung geschaffen. Der gegenständliche Geltungsbereich schließt sich südlich an diese Flächen an und führt bis an den Radweg und die parallelverlaufende Bahnlinie des RNV.

Durch die Aufgabe der Eishalle stehen hier weitere Flächenareale zur Verfügung. Diese Areale werden neben der Nachbarschaft zur L3111 auch durch die unmittelbare Nähe der Autobahn A659 beeinflusst. Die Art der möglichen Nutzung wird daher seitens der Verwaltung als gewerbliche Nutzung beurteilt. In der jüngeren Vergangenheit sind hier mit dem realisierten Bürooval und der Genehmigung eines Hotels Vorhaben zugelassen worden, welche die parallel der L3111 verlaufende gewerbliche Nutzung fortführen. Diese sind hinsichtlich ihrer Intensität einem eingeschränkten Gewerbe zuzuordnen, wodurch auch die östlich angrenzenden Nutzungen, die Schule und der geplante Kindergarten berücksichtigt werden. Allerdings wären diese Nutzungen auch in einem Mischgebiet zulässig.

Die Entwicklung des Bereiches ist noch nicht abgeschlossen. Daher soll durch die vorliegende Bauleitplanung die weitere Entwicklung im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebietes abgesichert werden. Die Stadt Viernheim möchte die Flächen im östlichen Eingangsbereich der Stadt, zwischen der Walter-Gropius-Allee, Am Alten Weinheimer Weg, der Bahnlinie bis zum Osten zur Ausgleichsfläche des Bannholzgrabens (Gesamtfläche ca. 5,3 ha) für gewerbliche Vorhaben sichern. Ein entsprechender Bedarf an gewerblichen Flächen wurde im Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe (Georg Consulting, August 2017) nachgewiesen. Die verkehrliche Gunstlage direkt an der Autobahn, die angrenzende Infrastruktur der Nahversorgung, der MIS mit Preschool sind Standortfaktoren, die auch für hochwertige Dienstleistungen interessant sind. Positiv für diese Entwicklung erscheint auch die direkt angrenzende der RNV Haltestelle ehem. Eishalle und die daher optimale Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sollen in einem ersten Schritt die Flächen direkt am Alten Weinheimer Weg, welche planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen sind, hinsichtlich der Art der Nutzung gesichert werden.

### Ist-Situation der Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Innerhalb Plangebiet	Umgebung:
Bürogebäude Hotel Öffentlicher Parkplatz	Ärztehaus Bürogebäude Metropolitan International School Regionalbahnstrecke (RNV) Autobahn A695



Im Baugebiet Bannholzgraben befindet sich ein Nahversorgungszentrum. Dieser städtebaulich integrierte Standort aber auch der zentrale Versorgungsbereich in der Viernheimer Kernstadt soll durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gegenständlichen Geltungsbereich geschützt werden. Diese Festsetzungen stehen im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen.

Vorhaben, welche empfindliche Nutzungen wie Wohnen beinhalten, Vorhaben, welche aufgrund ihrer Nutzungsart im Umfeld nicht verträglich scheinen, wie z.B. stark emittierendes Gewerbe aber auch Vergnügungsstätten u.ä. sollen ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Sicherung der vorhandenen Nahversorgung im Bannholzgraben an einem städtebaulich integrierten Standort durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet
- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Gesamtstadt Viernheim in der Kernstadt durch Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls im gesamten Plangebiet
- Sicherung des Plangebietes als attraktive Gewerbefläche und Schutz der vorhandenen verträglichen Mischnutzung im Norden und im Nordosten des Gebietes durch Ausschluss von sich auf die Umgebung und die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet störend auswirkenden Nutzungen wie stark emittierendes Gewerbe, Vergnügungsstätten und prostitutiver Einrichtungen (insbes. Bordelle und bordellartige Betriebe)

Um für das Plangebiet eine eindeutige Entscheidungsgrundlage bezüglich der zulässigen Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden ‚einfachen‘ Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB erforderlich. Da kein weiterer Regelungsbedarf besteht - das Maß der

baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken können auch weiterhin über § 34 BauGB beurteilt werden - soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

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

**Baugesetzbuch (BauGB)**

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

## 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.800 m<sup>2</sup> und umfasst den Bereich nördlich der Walter-Gropius-Allee und östlich der L3111/Am Alten Weinheimer Weg. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Walter-Gropius-Allee,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 62, Nr. 46/2
- im Westen durch die Straße „Am Alten Weinheimer Weg“
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 62, Nr. 68.

Luftbild mit Geltungsbereich (Befliegung 2018, Hotel im Bau)

## 4. Verfahren

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die mögliche Stellung der Gebäude auf den Grundstücken werden auch weiterhin über § 34 BauGB beurteilt. Einzig die Art der Nutzung soll rechtsverbindlich über die Aufstellung eines ‚einfachen‘ Bebauungsplanes gem. § 30 (3) geregelt werden.

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, da es sich hier um ein Gebiet handelt, dass bisher nach § 34 BauGB beurteilt wurde und sich der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB wird verzichtet. Ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Innenstadt“ (gem. § 2 (1) BauGB) in der Stadtverordnetenversammlung am	07.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:	16.12.2017
Offenlagebeschluss für Bebauungsplan-Entwurf durch die Stadtverordnetenversammlung am:	
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses für den Bebauungsplan-Entwurf am	
Offenlage vom	
Beschluss über die Abwägung Satzungsbeschluss am	

## 5. Planfestsetzungen

Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Von den nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Einzelhandel
- Selbständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Erotikfachgeschäfte als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)

Erweiterter Bestandsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)

Im Büro- und Geschäftsgebäude Walter-Gropius-Allee Nr.1 befinden sich 2 Wohnungen im 3. OG. Der Grundriss zeigt eine Zuordnung der Wohnungen zu den Büronutzungen im Geschoss. Eine konkrete Betriebszuordnung über die Genehmigung erfolgt nicht.

Soweit die Zahl der Wohneinheiten im Objekt die Anzahl 2 nicht überschreitet, sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtungen in Anzahl und Ausdehnung der Wohneinheiten entsprechend den derzeit genehmigten Wohneinheiten zulässig.

## 6. Begründung

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat daher Ziel und Zweck, in Ihrem Geltungsbereich Flächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu sichern. Aufgrund der Lage zur A659 und der L3111 wird keine Eignung für eine wohnbauliche Nutzung gesehen. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sollen stark emittierende Gewerbe ausgeschlossen werden. Hierdurch wird der Wohnbebauung im Bannholzgraben und den im Nordosten angrenzenden Nutzungen Metropolitan International School und Kindergarten geschützt.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Diese Begrifflichkeit umfasst auch Beherbergungsbetriebe, so dass das bestehende Hotel durch die Festsetzung abgedeckt wird. Zwischenformen zwischen Beherbergung und Wohnen, wohnähnliche Betriebe, die auf einen längeren Aufenthalt ausgerichtet sind bzw. wohnähnlich genutzt werden, wie Kurhotels oder Arbeiterwohnheime sind nicht zulässig.

Gleichzeitig ist beabsichtigt Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe usw.) und Wettbüros, Läden mit der Nutzung Sex-Shop, sonstige Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell auszuschließen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere z.B. auch von Wettbüros und Spielhallen, aber auch von Amüsierbetrieben u.ä., soll einer Verschlechterung der Standortbedingungen Büroflächen und Dienstleistung, aber auch der Verringerung der Aufenthaltsqualität vorgebeugt werden.

Der Ausschluss von Sex-Shops unterbindet z.B. den Verkauf von pornografischen Sexartikeln, der mit dem Begriff des Wohnens nicht vereinbar ist. Eine unzumutbare Störung der Wohnnutzung kann dadurch verhindert werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shops soll die städtebauliche Entwicklung von Viernheim gesteuert werden. Es soll erreicht werden, dass die städtebaulichen Negativwirkungen wie Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr und z.B. alkoholisierte Besucher, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch störende Reklame verhindert werden und die Erhaltung des Gebietscharakters gefördert wird.

Auch der Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben mit der Nutzung Bordell dient den oben genannten Zielen.

Das Einzelhandelskonzept (Junker & Kruse) für die Stadt Viernheim hat die gesamtstädtische Situation untersucht. In der vorliegenden Begründung wird nicht näher auf diese Untersuchung eingegangen, da hierüber kein Beschluss gefasst wurde. Aber auch im Regionalen Raumordnungsplan wird der Ausschluss des Einzelhandels in Gewerbegebieten gefordert. Bezogen auf das Plangebiet sollen der städtebaulich integrierte Nahversorgungskern im Bannholzgraben aber auch der Besatz im zentralen Stadtgebiet geschützt werden.

Erweiterter Bestandsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)

Im Büro- und Geschäftsgebäude Walter-Gropius-Allee Nr.1 befinden sich 2 Wohnungen im 3. OG. Der Grundriss zeigt eine Zuordnung der Wohnungen zu den Büronutzungen im Geschoss. Eine konkrete Betriebszuordnung über die Genehmigung erfolgt nicht. Die Zulässigkeit im Gewerbegebiet wäre nicht allgemein gegeben, sondern von der konkreten Nutzung abhängig. Die Bestandsgenehmigung ist somit als sonstige Wohnnutzung auszuliegen.

Der passive Bestandsschutz schützt hier im Rahmen der vorhandenen Genehmigung. Aktiver Bestandsschutz beschäftigt sich mit der Frage, ob der Eigentümer das Recht hat, an seinem geschützten Bestand auch baurechtlich wesentliche Veränderungen vorzunehmen. Im Ergebnis der Abwägung wird für die bestehenden räumlich- aber nicht betriebszugeordneten zugeordneten oder betriebsnotwendigen Wohnungen ein erweiterter Bestandsschutz aufgenommen.

Stadt Viernheim

30.08.2019