

**TOP:**

Viernheim, den 27.08.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61-217-4
<b>Diktatzeichen:</b>	PW /
<b>Drucksache:</b>	VL-97-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790001
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	03.09.2018	vorbereitende Beschlussfassung
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	11.09.2018	vorberatend

## **Beschlussvorlage**

### **Bebauungsplan Nr. 217-4 „Westliche Heidelberger Straße“ 4. Änderung**

#### **Hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Hiermit wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 217-4 „Westliche Heidelberger Straße“ 4. Änderung aufzustellen und die Festsetzungen des ursprüngliche Bebauungsplanes Nr. 217, einschließlich seiner 1. und 3. Änderung in diesem Teilbereich zu ändern.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet Viernheims und umfasst Flächen zwischen der OEG Bahnlinie im Norden und der Heidelberger Straße im Süden mit einer Fläche von ca. 1,2 ha. Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke Nr. 27/5, 79/6, 80/1 und 80/2 in der Flur 5. Er ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage) dargestellt.

#### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Der Magistrat schlägt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zur Sicherung der kommunalen Planungsabsicht vor. Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht kurzfristig die Rückstellung von Baugesuchen.

Durch die Einleitung der 4. Änderung wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 217, einschließlich seiner 1. und 3. Änderung, in diesem Teilbereich geändert bzw. ersetzt.

Im Rahmen der 3. Änderung wurde einem ortsansässigen Handwerksbetrieb im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 217 „Heidelberger Straße“ ermöglicht ein bisher unbebautes Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Die beabsichtigte Bebauung und Nutzung wich von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes ab. Geplant waren ein Bürogebäude sowie eine Lager-/Werkhalle in Leichtbauweise für eine gewerbliche Nutzung statt der im Bebauungsplan festgesetzten Sonderbaufläche zu er-

richten. Die seit 60 Jahren in Viernheim ansässige Firma bietet Systeme für den Sonnenschutz in und an Gebäuden an. Weiterhin gehören zu den Arbeitsfeldern der Fensterbau, die Lieferung und Herstellung von Tür und Torelementen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung wurden durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplan und dem Vorhabenplan geschaffen. Der Vorhabenplan beinhaltet die Lager-/Werkhalle in Leichtbauweise und das dreigeschossige Bürogebäude. Im Durchführungsvertrag hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung des v.g. Vorhabens verpflichtet.

Zwischenzeitlich wurde die gewerbliche Nutzung um eine gewerbliche Tierhaltung erweitert. Entsprechende Anträge für Anlagen zur Pferdehaltung (Auslauf- und Präsentationsfläche, Paddock, Pferdeboxen) wurden genehmigt. Hierbei wurden auch Flächen in Anspruch genommen, welche in der 1. Änderung als Pflanzflächen vorgesehen waren.

Die ursprüngliche Intention der Bauleitplanung die Sicherung des Standorts für einen ortsansässigen handwerklichen Betrieb und die Ermöglichung der Erweiterung, sowie die Verbindung von Wohnen und Arbeiten am Standort durch die Ausweisung eines Mischgebietes (B-Plan Nr. 217-1) und Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 217-3) bei gleichzeitiger Sicherung einer Mindestbegrünung, scheint durch die sukzessive Ausweitung der gewerblichen Tierhaltung gefährdet. Kritisch gesehen wird u.a. die geringe Entfernung zur benachbarten Wohnbebauung nördlich der Bahnlinie von ca. 50m. Anzusprechen ist auch das Tierwohl, da keine Verbindung zu Weideflächen gegeben ist.

Weiterhin ist festzustellen, dass Vorhaben umgesetzt wurden, die nicht dem Vorhabenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 217-3 entsprechen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Prüfung der gewerblichen Tierhaltung und die Sicherstellung der Verträglichkeit durch die Ergänzung entsprechender Festsetzungen sowie die Schaffung einer rechtswirksamen und aktualisierten Entscheidungsgrundlage.