TOP:

Viernheim, den 22.09.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.284-11		
Diktatzeichen:	PW/JF		
Drucksache:	VL-101-2016/XVIII 1. Ergänzung		
Anlagen:	Geltungsbereich und Übersicht Festsetzungen und abweichende Nutzungen		
Produkt/Kostenstelle:	09.5110.01 / 6790011		
Stand der Haushaltsmittel:	230.000 €		
Benötigte Mittel:	75.000 €		
	(2016 – 25.000 €; 2017 – 40.000 €; 2018 – 10.000€)		
Protokollauszüge an:	ASU		

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.11.2019	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	11.10.2016	
Stadtverordnetenversammlung	13.10.2016	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 284-11 "Sport- & Erholungsgebiet West" (Teilneufassung) 1. Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung zu beschließen, den Bebauungsplan Nr. 284-11 "Sport- & Erholungsgebiet West" (Teilneufassung) aufzustellen.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 67 ha Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch die Kleingartenanlage "Schrebergärten", die Wegeparzelle Gemarkung Viernheim, Flur 18, Flurstück Nr. 397
- im Westen durch den Wald, die Wegeparzelle, Gemarkung Viernheim, Flur 19, Flurstück Nr. 82
- im Süden durch das Gelände des Golfplatzes, die südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 116 und 144, Flur 19, Gemarkung Viernheim sowie ihre gedachte Verlängerung nach Westen zur Wegeparzelle Flur 19, Nr. 82 und nach Osten zur Straßenparzelle der Autobahn Flur 19, Nr. 151/5
- im Osten durch die Straßenparzelle der Autobahn, Gemarkung Viernheim, Flur 19, das Flurstück Nr. 151/5

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284-11 ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

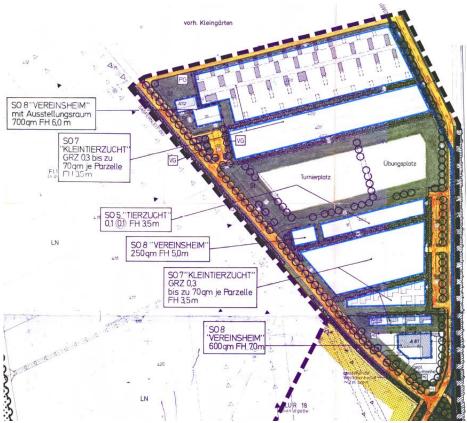
<u>Anlass</u>

Die Flächen des Plangebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 sind gemäß § 30 BauGB dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 und seiner 10 Änderungen zuzuordnen. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat am 07.07.1984 Rechtskraft erlangt.

Ziel dieses Bebauungsplanes für das Sport- und Erholungsgebiet war, in diesem Bereich verschiedene zeitgemäße Erholungsaktivitäten und die damit verbundenen bauliche Anlagen zu ermöglichen. Es wurden Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmung gem. § 10 BauNVO definiert.

Folgende zulässige Nutzungen sind festgesetzt:

- SO 1 / 2 "Golfplatz-Versorgung" bauliche Anlagen für den Golfsport, SO1 Schankund Speisewirtschaft
- SO 3 "Tennis" bauliche Anlagen für witterungsunabhängigen Spielbetrieb, Tennishalle, Ausnahmsweise ist eine Schank- und Speisegaststätte zulässig
- SO 4 "Sportplatz Versorgung" bauliche Anlagen die für diesen Zweck erforderlich sind (Umkleiden, Geräteaufbewahrung Besprechungsraum, Gymnastikraum etc., Ausnahmsweise ist eine Schank- und Speisegaststätte zulässig)
- SO 5 "Tierzucht", SO 6 "Hundezucht, SO 7 "Kleintierzucht" dienen der Erholung durch Beschäftigung mit Tieren, die für die Haltung und Zucht erforderlichen baulichen Anlagen sind zulässig. Für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete bauliche Anlagen sind im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmsweise können im SO 5 auch bauliche Anlagen für die Haltung von Pferden zugelassen werden.
- SO8 "Vereinsheim" Gemeinschaftsanlagen der Sondergebiete SO 5-7, Versammlungs und Lagerräume, Sanitäranlagen etc.
- SO 9 "Gartenrestaurant" Versorgung des Naherholungsbereiches einschließlich des Viernheimer Waldes. Zulässig sind eine Schank- und Speisewirtschaft, Wohnung und bauliche Anlagen wie im benachbarten SO5
- SO 10 "Tierheim" dient der Unterbringung von Haustieren aller Art



Auszug Bebauungsplan, Teilbereich Nord

Weitere angrenzende Flächen wurden seinerzeit in den Geltungsbereich einbezogen, um ihre Nutzung als landwirtschaftliche Flächen klarzustellen bzw. die Zweckbestimmung der Grünflächen zu definieren. Südlich der Mannheimer Straße wurde gewerblicher Bestand als Gewerbegebiet mit einbezogen.

Seit Eintritt der Rechtskraft wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert. In der zweiten Änderung wurde im Sondergebiet "Tierzucht" das Baufenster entlang der Umgehungsstraße erweitert. In der 3. Änderung wurde mit der Festlegung des Sondergebietes 11 "Gartengolfanlage" Platz für die Minigolfanlage als private Grünfläche mit einem kleinen Baufenster geschaffen.

Ursprünglich bestand die Absicht, dass nur Anlagen für Vereine, die auf diese besondere Lage angewiesen waren (sei es aufgrund des Platzbedarfes, der Nutzung bestehender Anlagen oder auch der Emissionen im Sportgebiet West) angesiedelt werden sollten. Im Rahmen der 4. Änderung wurde auf die Bedürfnisse weiterer ortsansässiger Vereine reagiert und im Bereich Kleintierzucht neuer Platz für die Vereinsheime von 2 Gesangvereinen geschaffen. Im Rahmen der 5. und 7. Änderung wurden die Grundlagen für die Unterbringung des Skiclubs und später die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten für das Skistadl im Sondergebiet "Vereinsnutzung" geschaffen.

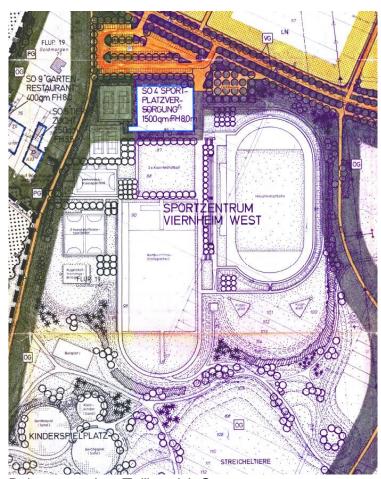
Südlich der Mannheimer Straße wurde bereits in der ersten Änderung 1986 ein Bereich der landwirtschaftlichen Fläche in die überbaubare Fläche einbezogen und als Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" für den Möbel Tacke ausgewiesen.

Die im südlichen Teil gelegenen Sondergebiete der Freizeitnutzungen Golf und Tennis wurden im Rahmen von Änderungen (Nr. 8 (Tennishalle), 6 und 9 (Erweiterung Golfplatz,

Clubhaus)) angepasst. Mit der vor kurzem zur Rechtskraft gebrachten 10. Änderung wurden Erweiterungsmöglichkeiten für das Tierheim geschaffen.

Das Sportzentrum ist derzeit als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die für bauliche Anlagen vorgesehene Fläche wird als Baufenster mit Angabe der Grundfläche festgelegt. Auf das Baufenster bezieht sich auch die Kennzeichnung Sondergebiet. Die zugrunde gelegte Planung sah Nutzungen vor, welche durch die die Ausweisung "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitzentrum" gedeckt waren.

Durch die bestehende exakte zeichnerische Festsetzung kann derzeit auf die wechselnden Trends und neuen Entwicklungen, wie die Generationensportanlage oder der Bikeparcour/Skateanlage schwer reagiert werden. Kurzfristige Veränderungen sind eigentlich nicht möglich. Die zwischenzeitlich realisierte Anlage entspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes auch nicht. Einige im Sportpark vorhandene Nutzungen sind durch die Festlegung "Grünfläche" aufgrund der notwendigen baulichen Anlagen/Versiegelungen nicht gedeckt und müssten ebenfalls als Sondergebiete ausgewiesen werden. Ein Beispiel hierfür sind die Anlagen des Eis- und Rollsport Clubs.



Bebauungsplan, Teilbereich Sportzentrum

Die Bedürfnisse zur Freizeitgestaltung unterliegen einem starken Wandel. Neben den städtebaulich abgestimmten und bauleitplanerisch begleiteten Veränderungen sind jedoch teilweise Nutzungen entstanden, welche ursprünglich nicht Gegenstand der Planung waren. Weiterhin tritt eine Durchmischung der Nutzungen über die ursprünglichen Zweckbestimmungen hinaus auf. So finden sich Grundstücke mit reiner Erholungsnutzung, aber auch Kleingärten sowie Pferdehaltung im Sondergebiet Hundezucht und auf ausgewiese-

nen landwirtschaftlichen Flächen. Häufig erfolgt auch eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenzen zur Ausnutzung und der Baugrenzen.

Neben diesen Veränderungen, welche der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechen aber von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, haben sich aber ebenso unzulässige dauerhafte Wohnungen und unzulässige gewerbliche Nutzungen im Gebiet angesiedelt. Teilweise haben sich Wohnutzungen verfestigt, deren ursprüngliche Zweckbestimmung/Zuordnung entfallen ist. Auch wurden Grundstücke entgegen den Festsetzungen massiv eingezäunt, so dass eine Einsicht nicht möglich ist.

Die beigefügte Anlage zeigt Flächen im Geltungsbereich, auf welchen nach den vorliegenden Luftbildern die Vorgaben des Bebauungsplanes (Art oder Maß der Nutzung) nicht eingehalten werden.

Um einer potenziellen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken, bedarf es zur Sicherung der städtischen Zielvorstellungen der Prüfung des Bebauungsplanes. Dies ist insbesondere in den nördlichen und zentralen Bereichen erforderlich.



Vogelperspektive Sondergebiet SO6 Hundezucht

Ziel und Zweck der Planung

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es, für den Geltungsbereich "Sport- und Erholungsgebiet West" die möglichen Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen, ggf. aktuelle Entwicklungen aufzunehmen und die Festsetzungen planerisch und textlich anzupassen.

Gegenstand des Verfahrens zur Teilneufassung ist auch eine Auseinandersetzung und der Umgang mit Nutzungen, die der Zweckbestimmung des Gebietes nicht entsprechen. Ein Vorgehen der Bauaufsicht begrenzt auf Einzelfälle ist nicht möglich. Momentan würden alle Nutzungen/Anlagen verfolgt, welche den derzeitigen Festsetzungen widersprechen. Mit der beabsichtigten Teilneufassung kann die Grundlage für die Akzeptanz bestimmter Nutzungen oder auch der Klarstellung der Zweckbestimmung erfolgen.

Seitens der Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße wurde bereits mehrfach auf den Planungsbedarf für dieses Gebiet hingewiesen. Entsprechende Mittel wurden im laufenden Haushalt eingestellt, für das Jahre 2017 gemeldet sowie für 2018 eingeplant. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches ist zur Vergabe der Planungsleistung eine Interessenbekundung durchzuführen.