

TOP:

Viernheim, den 05.09.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.214
Diktatzeichen:	PW /
Drucksache:	VL-106-2017/XVIII
Anlagen:	1 Geltungsbereich 2 Bebauungsplanentwurf 3 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 4 Begründung zum Bebauungsplan
Produkt/Kostenstelle:	6790010
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	keine
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	12.09.2017	vorberatend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	28.09.2017	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	29.09.2017	beschließend

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“

- 1. Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
- 2. Beschluss des Entwurfes**
- 3. Beschluss der Beteiligung gem. § 13 (2) und (3) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil von Viernheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 667/4, 666/2, 547/68, 547/69, 547/70, 547/71 und 547/196
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 547/196, 547/64 und der Straße Am Königsacker (Flurstück 866/10)
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 547/64, 547/40, 547/39, 547/251, 547/37, 547/82 sowie 547/265
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 547/193 sowie 547/233

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 547/232, 547/226, 547/74, 547/262, 547/264, 547/263 (Franz-Schubert-Straße), 547/261 sowie 547/231.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ wird in der vorliegenden Form (Anlage 2 und 3) beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) hierzu wird gebilligt.
3. Die Offenlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ wird gem. § 13a (2) i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen

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

Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die Baugenossenschaft Viernheim ist Eigentümerin von ursprünglich insgesamt fünf dreigeschossigen Bauten an der Franz-Schubert-Straße, die in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Diese Gebäude entsprachen in Hinblick auf die Grundrissgestaltung, die Schalldämmung und die Wärmedämmung sowie in Bezug auf die sonstigen haustechnischen Anlagen nicht mehr dem heutigen Standard und hätten daher entweder einer grundlegenden Sanierung oder eines Ersatzes durch Neubauten bedurft.

Auf Grundlage der vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigte sich, dass sich eine Neubebauung als günstigere Lösung darstellt. Die Baugenossenschaft Viernheim strebt daher eine grundlegende Umstrukturierung des Gebäudebestandes an. Drei der fünf Gebäude wurden deshalb schon abgebrochen.

Aufgrund der uneinheitlichen Prägung des Umfeldes mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden im Osten und Südosten, dreigeschossigen Gebäuden im Norden und eingeschossigen Einfamilienhäusern im näheren Umfeld besteht für das Planungsgebiet keine klare Prägung des gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Auch die gemäß § 34 BauGB überbaubare Grundstücksfläche lässt sich aus der umgebenden Situation nicht mit ausreichender Sicherheit ableiten.

Daher wird zur geplanten Umstrukturierung der Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Geplant ist die Schaffung von, teilweise auch altengerechtem und barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum. Die bisherigen Gebäude sollen daher durch fünf dreigeschossige Punkthäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss und jeweils elf Wohneinheiten ersetzt werden. Zwischen den Punkthäusern sind ausreichend große Abstände freigehalten, um den bisherigen offenen bzw. lockeren Eindruck der Bebauungsstruktur auch weiterhin zu gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan soll eine gesicherte Rechtsgrundlage für die Umsetzung der Planung geschaffen werden. Weiterhin sollen die in anderen Baugebieten Viernheims gültigen Anforderungen an die Begrünung und die Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne einer Sicherung bzw. Verbesserung der siedlungsökologischen Situation übernommen werden. Weiterhin soll die fußläufige Verbindung zum Tivolipark planerisch gesichert werden.

Verfahren:

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet