

**TOP:**

Viernheim, den 12.10.2017

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61-231-13
<b>Diktatzeichen:</b>	PW /
<b>Drucksache:</b>	VL-127-2017/XVIII
<b>Anlagen:</b>	2
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790010
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	keine
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.10.2017	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	24.10.2017	
Stadtverordneten-Versammlung	03.11.2017	

**Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 231-13 „Berliner Ring/ Ehemaliges Bahngelände“**

**1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 231-13 „Berliner Ring/ Ehemaliges Bahngelände“**

**2. Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre**

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 231-13 „Berliner Ring/ Ehemaliges Bahngelände“ aufzustellen und somit den rechtskräftigen Bebauungsplan 231-1 „Hinter den Zäunen“ in dem von der Planung betroffenen Teilbereich zu ändern (13. Änderung).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8780 m<sup>2</sup> und umfasst den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes 4. Er wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Berliner Ring,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke, Gemarkung Viernheim, Flur 8, Nr. 39/3, 39/13, 39/8, 39/9, 39/10, 39/20, 39/26, 39/51 (Hinter den Zäunen 2-24).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231-13 ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

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

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist weiterhin ortsüblich bekanntzumachen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

2. Es wird beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231-13 „Berliner Ring/ Ehemaliges Bahngelände“ eine Veränderungssperre zu erlassen.  
Der Satzungstext (Anlage 2) ist öffentlich bekannt zu machen.

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

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 231 „Hinter den Zäunen“. Der Bebauungsplan setzt hier Bahnanlage gem. § 5 (2)3 und (4) BauGB, Fläche für den überörtlichen Verkehr fest. Diese Festlegung ist planungsrechtlich als Übernahme der Vorgaben des Fachrecht des allgemeinen Eisenbahnrechts zu bewerten, da die Stadt auf diesen gewidmeten Flächen keine Planungshoheit ausüben konnte. Insofern sind alle Nutzungen welche dem Eisenbahnbetrieb zugeordnet werden können zulässig, diese „Zuordnung“ ist im Wandel der Bedürfnisse immer weiter gefasst worden und umfasst neben den Bahnstationen auch Gastronomie, Versorgungseinrichtungen, Einzelhandel aber auch Spielhallen.

Der südlich angrenzende Teil der Bahnanlage wurde 2007 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr 231-4 „OEG Gelände“ überplant. Hier befinden sich Wohnen, seniorengerechtes Wohnen und in der alten Lockhalle Büros.

Im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen wurden in der Vergangenheit einige Flächen durch Teilung in neue Grundstücke überführt und mit Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13. Januar 2015 gem. § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt (Az.: III 33.1-66d02/01-M24-1). Der Freistellungsbescheid umfasste die Grundstücke der Gemarkung Viernheim Flur 8, Nr. 39/41, 39/42, 39/43, 39/44 und 39/45. Dies sind neben mehreren Stellplätzen und Flächen für Versorgungsanlagen auch das ehemalige Bahnhofsgebäude. Der Eigentümer hat dort derzeit Gastronomie, gewerbliche Nutzungen und Wohnen angesiedelt.

Der Verwaltung lag ein Antrag auf Nutzungsänderung der vorhandenen Gastronomie in Spielhalle vor. Unter Verweis auf die Größe von >100m<sup>2</sup> und somit der Einordnung als kerngebietstypische Vergnügungsstätte, wurde seitens der Gemeinde das Einvernehmen versagt. Der Antragsteller prüft nun die Vorgaben des Bebauungsplanes und strebt eine mögliche Genehmigungsfähigkeit durch die Verringerung der Fläche <100m<sup>2</sup> und die daraus resultierende planungsrechtliche Beurteilung als mischgebietsverträgliche Spielhalle an.

Der Bebauungsplan Nr. 231 Hinter den Zäunen wurde 1994 rechtskräftig. Im Rahmen einer ersten vereinfachten Änderung wurden 1980 Spielhallen und Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen, da hier eine überwiegende Entwicklung zum Wohnen stattgefunden hatte und diese sich nicht in den entstandenen Wohngebietscharakter einfügen. 2003 wurde dieser Ausschluss auch auf die gewerblichen Flächen ausgeweitet, um die sich ankündigende Häufung und damit einhergehenden negativen Auswirkungen entlang der Heidelberger Straße auszuschließen.

Für den Bereich der ehemaligen Bahnanlagen und den gegenständlichen Antrag für das Bahnhofsgebäude greifen diese bereits erfolgten Änderungen und ihre Festsetzungen nicht. Für diese Flächen enthält der rechtskräftige Bebauungsplan hinsichtlich der „Art der

baulichen Nutzung“ keine Vorgaben, sie würde derzeit nach dem § 34 BauGB - Einfügen in die umgebende Bebauung – beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist der Bereich als Mischgebiet oder Gemengelage anzusprechen. Eine mischgebietsverträgliche Spielhalle kann derzeit nicht rechtssicher ausgeschlossen werden.

### Ziel und Zweck der Planung

Die zentrale Haltestelle des RNV ist Eingang zur Viernheimer Innenstadt und wird durch viele Pendler und Schüler frequentiert. Mit der Sanierung der denkmalgeschützten alten Lockhalle und der Ansiedlung von Dienstleistungen sowie dem angrenzenden Neubau seniorengerechten Wohnens ist eine nachhaltige Aufwertung des Bereiches erfolgt.

Neben der problematischen optischen Außendarstellung dieser Nutzungen ist des weiteren die vor allem mit Spielstätten assoziierte Suchtproblematik relevant, die gerade in Bereichen, die in starkem Maße frequentiert werden, zu einer besonderen Sensibilität führen muss. Auch die angesichts aktueller Untersuchungsergebnisse durchaus berechnete Vermutung, dass die Veranstaltung von Glückspielen und Wetten sich vielfach im Bereich der Illegalität oder zumindest einer legalen Grauzone bewege, führt zu einer Negativwahrnehmung entsprechender Nutzungen bei weiten Teilen der Bevölkerung. Diese führt dazu, dass entsprechend geprägte Straßenabschnitte vom „durchschnittlichen“ Nutzer tendenziell gemieden werden.

Die vorhandene Prägung mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie kulturellen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen und untergeordnet nicht störendes Gewerbe (Dienstleistungen) soll nachhaltig geschützt werden. Die Nutzung durch eine Spielhalle wird aufgrund der zu erwartenden nachteiligen Strukturveränderung als nicht gebietsverträglich bewertet.

Die bereits erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 231 „Hinter den Zäunen“ belegen die planerische Intention der Stadt Viernheim, hier erfolgt nun eine Anpassung des Planungsrechts, welche durch die bahnrechtliche Aufgabe der Flächen ermöglicht und städtebaulich erforderlich wird.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt daher Ziel und Zweck, in Ihrem Geltungsbereich 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 für Wohnen, Einzelhandel 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.

### Aufstellung im vereinfachten Verfahren (13 BauGB)

Mit der vorliegenden Änderung wird nur der Ausschluss bisher zulässiger Nutzungen, nämlich von Vergnügungsstätten, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung, überbau-

bare Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen werden durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Diese Vorgehensweise berücksichtigt auch die vorhandene bahnrechtliche Nutzung durch den RNV.

Da durch die vorliegende die Planung der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird der Plan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes soll zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats offen gelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Offenlage beteiligt.

#### Erlass einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der Handlungsfähigkeit der Stadt Viernheim wird empfohlen, ergänzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu beschließen (Anlage 2)

Demnach dürfen im Geltungsbereich Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können von der Veränderungssperre auch Ausnahmen zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.