

TOP: _____

Viernheim, den 04.11.2009

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.254
Diktatzeichen:	SB/SN
Drucksache:	VL-127-2009/XVI 1. Ergänzung
Anlagen:	1. Geltungsbereich 2. Satzungstext für die Veränderungssperre
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau- und Umweltausschuss (Stadtentwicklung, Agenda 21)	17.11.2009	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 254 Alexanderstraße/Goethestraße

1. Aufstellungsbeschluss

2. Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung zu beschließen, den Bebauungsplan Nr. 254 „Alexanderstraße/Goethestraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,8 ha Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch die Alexanderstraße
- im Westen durch die Wildbannstraße
- im Süden durch die Lampertheimer Straße
- im Osten durch die Goethestraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 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. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung zu beschließen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Alexanderstraße/Goethestraße“ eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Satzungstext (Anlage 2) ist öffentlich bekannt zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Anlass

Die Flächen des Plangebietes sind gemäß § 34 BauGB dem unbepflanzten Innenbereich zuzuordnen. Im Blockinnenbereich „Alexanderstraße/Goethestraße“ befinden sich hinterliegende Wohnbebauungen, die in ihrer Kubatur, Bauweise und Lage uneinheitlich sind. Hinzukommt eine stellenweise hohe bauliche Verdichtung sowie ein erheblicher Versiegelungsgrad einiger privaten Freiflächen. Die städtebauliche Situation insbesondere im Blockinnenbereich ist insgesamt als ungeordnet zu charakterisieren.

Zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen im Blockinnenbereich und zur Umsetzung der städtebaulichen Leitziele einer verträglichen Innenentwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung droht eine weitere unkontrollierte Verdichtung des Innenbereichs, was eine zunehmende Verschlechterung der städtebaulichen Situation zur Folge hätte.

Ziel und Zweck der Planung

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, für den Blockbereich „Alexanderstraße/Goethestraße“ einen planungsrechtlichen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach den Maßgaben der ökologisch orientierten Stadtentwicklung zu ermöglichen. Die angestrebte Innenverdichtung soll demnach nicht nur ökologisch sondern auch sozial und städtebaulich verträglich sein und die Zukunftsfähigkeit des innerstädtischen Wohnens durch Gewährleistung von Mindestqualitäten des Wohnumfeldes sicherstellen.

Die sich im Geltungsbereich des Plangebiets befindliche Bebauung soll planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig gilt es, bestimmte Bereiche im Blockinneren von Bebauung frei zu halten und den Grad für Überbauungen auf den übrigen noch bebaubaren Flächen möglichst gering zu halten. Hierdurch wird eine Auflockerung in der Bebauungsstruktur im Inneren des Blockbereiches nachhaltig gewahrt.

Ein geringer Versiegelungsgrad und eine Festlegung von Bebauung freizuhaltender Bereiche führt zu einer Verbesserung des örtlichen Mikroklimas und entlastet die Kanalisation durch die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet. Um weitere Verdichtungstendenzen im Plangebiet durch Neubebauungen im Blockinnenbereich zu vermeiden, soll die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden.

Bei der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Plangebiet soll zudem eine Einhaltung der Mindestabstände baulicher Anlagen zueinander sichergestellt werden, sofern dies aufgrund der bestehenden Bebauung auch möglich ist. Bei einer Neubebauung sollen somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

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.