

**TOP:**

Viernheim, den 23.05.2016

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.233-7
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-48-2016/XVIII 1. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägungsvorschlag 2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen (2a) 3. Begründung/ Umweltbericht
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	09.5110.01 / 6790010
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
<b>Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)</b>	<b>07.06.2016</b>	
Stadtverordnetenversammlung	10.06.2016	

**Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“**

- 1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag**
- 2. Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ (Anlage 1, S. 4-40) zuzustimmen.
2. Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ in der vorliegenden Form (Anlage 2/2a) als Satzung zu beschließen und die Begründung/Umweltbericht (Anlage 3) hierzu zu billigen.

**Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Bestandteil des Gewerbegebietes Nord. Das Gewerbegebiet Nord ist von einer gewachsenen Gemengelage geprägt, in der gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und Wohnnutzungen in enger räumlicher Nähe vorzufinden sind. Nachdem einige Teile des Gebietes wegen negativer wirtschaftlicher Entwicklung untergenutzt waren und an einigen Stellen dauerhafte Brachen entstanden sind, die oft nur sehr schwierig einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten, wurde 2007 das Büro stadt.bau.plan. aus Darmstadt mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Nord beauftragt. Im Ergebnis wurde die Sicherung und Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung im Gebiet als wesentliches Ziel des Konzeptes festgelegt. Mitte 2009 wurde dieses Entwicklungskonzept als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung sowie für die verbindliche Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt seitdem in Teilbereichen, jeweils begründet nach bestehendem Handlungsbedarf (Bebauungsplan Nr. 233-4 „Baustoffgroßhandel“, Bebauungsplan Nr. 270 „Kleines Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 233 aus dem Jahr 1989 ist aufgrund seiner Festsetzungen nur bedingt geeignet, die vorhandene Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Wohnen wirksam zu verbessern. Zur Vermeidung weiterer Nutzungskonflikte im Plangebiet und zur planerischen Feinsteuerung und Klarstellung der zulässigen Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Ohne die planungsrechtliche Steuerung drohen sich die bereits bestehenden Immissionskonflikte im Bestand weiter zu verschärfen. Zur Herstellung der Planungssicherheit für die bestehenden Gewerbebetriebe aber auch für die Ansiedlung neuer Betriebe sowie zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind Maßnahmen zur Konfliktlösung erforderlich.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es daher, durch eine Nutzungsgliederung und einen Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen die bisherige Struktur im Gewerbegebiet zu stabilisieren. Weiterhin soll in Hinblick auf den Gebietstypus Rechtssicherheit geschaffen und eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters vermieden werden.

#### Planungsstand

Die Stadtverordneten-Versammlung hat am 14.06.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ aufzustellen. Zur Sicherung der mit der Planung verbundenen Ziele wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde mit Beschluss vom 11.09.2015 verlängert und rückwirkend zum 21.06.2015 in Kraft gesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ in der Zeit vom 20.05.2015 bis zum 22.06.2015 zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf gebeten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und der Bauaufsicht sowie der Öffentlichkeit wurden noch kleinere Modifikationen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am

10.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 26.01.2016 bis 29.02.2016 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.01.2015 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 233-7 „Großer Stellweg, Nord“ gebeten.

### Abwägungsergebnis

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung werden einige Modifikationen, Ergänzungen und Klarstellungen des Bebauungsplanentwurfes vorgeschlagen (siehe Anlage 1).

Das Planverfahren kann somit zum Abschluss gebracht werden.