

**TOP:**

Viernheim, den 5. Juni 2020

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.282-2
<b>Diktatzeichen:</b>	Ju/Bz
<b>Drucksache:</b>	VL-84-2020/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägungssynopse 2. Planzeichnung zum Bebauungsplan 3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 4. Begründung zum Bebauungsplan 5. Schallgutachten
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	15.06.2020	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	23.06.2020	
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2020	

## **Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“**

**Hier:**

- 1) Abschließende Behandlung der Anregungen zur öffentlichen Auslegung**
- 2) Beschluss des geänderten Entwurfes**
- 3) Beteiligungsbeschluss zur erneuten Offenlage**

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Die vorgeschlagene Behandlung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend der Beschlussvorschläge in der Anlage (siehe Anlage 1) hiermit beschlossen.
- 2) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ in der vorliegenden Form (Anlage 2 + 3) wird hiermit beschlossen und die ergänzte Begründung (Anlage 4) wird gebilligt.
- 3) Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a

(3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB zu den ergänzten Unterlagen, gemäß der Beschlüsse in dieser Sitzung, an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“ erneut zu beteiligen.

Der Offenlagebeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

#### Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“ aufzustellen.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 16.12.2019 bis 17.01.2020 offengelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 21.01.2020 bis 24.02.2020.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange führten entweder zu keiner Änderung oder konnten durch ergänzende Hinweise (siehe „Hinweise“ in der Anlage 2 + 3) ausreichend berücksichtigt werden.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des Kreis Bergstraße musste im Sinne der Rechtssicherheit eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 5) ergänzt werden. Es galt zu prüfen, ob negative Lärmbeeinträchtigungen auf die bestehenden bzw. zulässigen Wohnformen im eingeschränkten Gewerbegebiet vorliegen. Die Ergebnisse in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen wurden aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Grenzwerte sowohl in die Begründung als auch in die Plandokumente (Planzeichnung und Festsetzung) aufgenommen, die Belange des Schutzgutes Mensch entsprechend abschließend auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Durch die Änderung wird die erneute Offenlage notwendig.

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes soll zur erneuten Beteiligung (gem. § 4a Abs. 3 BauGB) im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt.

#### Ziel der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt Ziel und Zweck, in ihrem Geltungsbereich Flächen für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu sichern. Aufgrund der Lage zur A659 und der L3111 wird keine Eignung für eine wohnbauliche Nutzung gesehen. Durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sollen stark emittierende Gewerbe ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung des Bereiches ist noch nicht abgeschlossen. Daher soll durch die vorliegende Bauleitplanung die weitere Entwicklung im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebietes abgesichert werden. Die Stadt Viernheim möchte die Flächen im östlichen Eingangsbereich der Stadt, zwischen der Walter-Gropius-Allee, Am Alten Weinheimer Weg, der Bahnlinie bis zum Osten zur Ausgleichsfläche für gewerbliche Vorhaben sichern. Ein entsprechender Bedarf an gewerblichen Flächen wurde im Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe (Georg Consulting, August 2017) nachgewiesen.

Weitere Informationen sind aus den Anlagen zu entnehmen.