

TOP:

Viernheim, den 30. März 2020

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61-231-1-03
Diktatzeichen:	Ju/JF
Drucksache:	VL-49-2020/XVIII
Anlagen:	1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Satzung über die Veränderungssperre
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	wird im weiteren Verfahren geklärt
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	04.05.2020	
Stadtverordnetenversammlung	05.06.2020	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 231-1-03 „Hinter den Zäunen, 3. Änderung“

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 231-1-03 „Hinter den Zäunen, 3. Änderung“

2. Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 231-1-03 „Hinter den Zäunen, 3. Änderung“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Hinter den Zäunen sowie die Käfertalerstraße
- im Osten durch die Schriesheimer Straße
- im Westen durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 6, Nr. 62.
- im Süden durch die Heidelberger Straße; die südlich liegenden, rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 231-06 „Auf dem Rod (Hinter den Zäunen), 6. Änderung“ (gesonderte Umrandung im Plan) und 231-09 „Hinter den Zäunen – Lebensmittelmarkt“, 9. Änderung (außerhalb) bleiben bestehen und werden nicht geändert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231-1-03 „Hinter den Zäunen, 3. Änderung“ ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

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

2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231-1-03 „Hinter den Zäunen, 3. Änderung“ wird eine Veränderungssperre erlassen.

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

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand parallel zur Autobahn A 659. Er ist durch die bestehende Bebauung geprägt, die sich durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 231-1 „Hinter den Zäunen“ und dessen 1. Änderung ergibt.

Das letztgenannte Planwerk sieht für den Teilbereich nördlich der Schwetzingen Straße ein Mischgebiet (MI) vor. In der Realität überwiegt hier allerdings deutlich die Wohnnutzung und das Areal entspricht vielmehr einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Verwirklichung eines MI ist auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Eine ähnliche Entwicklung ist südlich der Schwetzingen Straße zu beobachten. Der bestehende Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet (GE) fest, welches allerdings zahlreiche Wohnungen aufweist. Entsprechend ist dies in Wirklichkeit vielmehr ein Mischgebiet (MI).

Nach der Rechtsprechung des Senats kann die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans nur dann angenommen werden, wenn - erstens - die Verhältnisse, auf die er sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt, und - zweitens - die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzungen gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (vgl. BVerwGE 54, 5 = Buchholz 406.11 5 10 BBauG Nr. 7 = NJW 1977, 2325; BVerwG, Buchholz 406.11 5 10 BBauG Nr. 18 NVwZ-RR 1990, 121). (BVerwG, Urteil vom 17.06.1993 4 C 7/91, NVWZ 1994, 281, beck-online).

Nach der Rechtsprechung kann im vorliegenden Fall von der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes ausgegangen werden. Dies bedeutet, dass künftige Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen wären (Einzelfallentscheidungen). Hierauf hat der Kreis Bergstraße, als genehmigende Behörde, ausdrücklich hingewiesen, insofern besteht dringlicher Handlungsbedarf.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung soll eine Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt werden, welche die tatsächlichen Begebenheiten berücksichtigt und städtebauliche Missstände oder Beeinträchtigung verhindert.

Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat daher Ziel und Zweck, in Ihrem Geltungsbereich Flächen für allgemeine Wohngebiet, Mischgebiete und in Teilen auch Gewerbegebiete zu sichern, die der aktuellen wie künftigen Entwicklung entsprechen.

Gleichzeitig ist beabsichtigt 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 Büroflächen 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 Normalverfahren

Aufgrund der Größe von ca. 12 ha und der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von voraussichtlich mehr als 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht angewendet werden. Zu berücksichtigen sind nicht nur die Grundflächen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung, sondern sämtliche festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen, d.h. auch die Grundflächen überplanter Bestandsgebäude.

Entsprechend ist der Bebauungsplan im Normalverfahren (gemäß § 2ff BauGB) inkl. Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung nach Baugesetzbuch aufzustellen. Die Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231-1-03 „Hinter den Zäunen, 3. Änderung“ werden im weiteren Verfahren vergeben, die kommunalen Gremien entsprechend informiert.

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.