

TOP: _____

Viernheim, den 29.08.2019

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.284-11
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-82-2019/XVIII
Anlagen:	1. Geltungsbereich 2. Satzung über die Veränderungssperre
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	keine
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	09.09.2019	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	17.09.2019	
Stadtverordnetenversammlung	20.09.2019	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung)

1. Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Hiermit wird beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung) eine Veränderungssperre zu erlassen.

Das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Schrebergärten“, die Wegeparzelle Gemarkung Viernheim, Flur 18, Flurstück Nr. 397
- im Westen durch den Wald, die Wegeparzelle, Gemarkung Viernheim, Flur 19, Flurstück Nr. 82
- im Süden durch das Gelände des Golfplatzes, die südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 116 und 144, Flur 19, Gemarkung Viernheim sowie ihre gedachte Verlängerung nach Westen zur Wegeparzelle Flur 19, Nr. 82 und nach Osten zur Straßenparzelle der Autobahn Flur 19, Nr. 151/5
- im Osten durch die Straßenparzelle der Autobahn, Gemarkung Viernheim, Flur 19, das Flurstück Nr. 151/5

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

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

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

In der Sitzung des Bauausschusses am 12.03.2019 wurden die Ergebnisse der Bestandserfassung deren Aufbereitung in einem Ampelplan als Inhalt für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beraten. Die frühzeitige Beteiligung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Es wurden Gespräche vor Ort mit Eigentümern und auf Anfrage mit einigen Vereinen geführt. Über den Fachbereich Sport, Freizeit und Städtepartnerschaften Kontakt zum Arbeitskreis Familiensportpark hergestellt und die Beteiligten wurden von der beabsichtigten Planung unterrichtet.

Die Bauleitplanung hat nun folgenden Planungsstand erreicht:

Verfahrensschritte	Beteiligte	Stand
1. Aufstellungsbeschluss	Stadtverordnetenversammlung	Stadtverordnetenversammlung am: 13.10.2016
2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen/ Vorentwurf	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Beschluss der Inhalte zur frühzeitigen Beteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung am: 24.05.2019 Öffentliche Bekanntmachung in den Viernheimer Verkündungsblättern am: 01.06.2019
3. Frühzeitige Beteiligung	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage im Rathaus und Download der Unterlagen auf der Homepage vom 13.06.2019 bis 17.07.2019 Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 13.06.2019
4. Planentwurf Bebauungsplan	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Zusammentragen erforderlicher Fachbeiträge, Konkretisierung der Planungsidee, Erarbeitung des Entwurfs
5. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan	Stadtverordnetenversammlung	
6. Förmliche Beteiligung	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	
7. Beschluss	Stadtverordnetenversammlung	
8. Bekanntmachung & Inkrafttreten	Stadtverordnetenversammlung	

Ziel und Zweck der (Neu-)Planung ist es, für den Geltungsbereich „Sport- und Erholungsgebiet West“ (Nordteil) die vorhandenen und zukünftig möglichen Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen, ggf. aktuelle Entwicklungen aufzunehmen sowie die Festsetzungen planerisch und textlich anzupassen.

Gegenstand des Verfahrens ist auch eine Auseinandersetzung und der Umgang mit vorhandenen Nutzungen, die der Zweckbestimmung des Gebietes nicht entsprechen. Da ein ordnungsrechtliches Vorgehen der Bauaufsicht begrenzt auf Einzelfälle nicht möglich ist, würden momentan ggfls. alle Nutzungen/Anlagen beanstandet, welche den derzeitigen

Festsetzungen widersprechen. Seitens der Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße wurde daher in der Vergangenheit mehrfach auf den (Neu-)Planungsbedarf für dieses Gebiet hingewiesen.

Mit der beabsichtigten Teilneufassung wird die Möglichkeit für eine Weiterentwicklung des Gebietes unter Beibehaltung der grundsätzlichen Zweckbestimmung „Sport- und Erholungsgebiet“ geschaffen. Eine Anpassung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auch im Hinblick auf die Anforderungen des Regionalen Grünzugs.

Die Abstimmung und inhaltlich rechtssichere Ausgestaltung der Festsetzungen zu den Sondergebieten und die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen ist nun Aufgabe des Entwurfes. Insbesondere auch die Zulässigkeit von Wohnen im Zuordnung und als ggf. notwendige Nebennutzung zu gastronomischen Nutzungen ist exakt festzulegen. Erst nach der öffentlichen Auslegung und dem Beschluss über die eingegangenen Anregungen entfalten diese Vorgaben durch Planreife Rechtsbindung.

Um hier die notwendige Zeit für eine sorgfältige Bearbeitung, Erarbeitung von ergänzenden Fachgutachten, Prüfung der Stellungnahmen etc. zur Verfügung zu stellen und unerwünschte Entwicklungen auszuschließen, wird der Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich empfohlen.

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 anzeigespflichtig 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.