

TOP:

Viernheim, den 17.08.2011

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.244
Diktatzeichen:	SB
Drucksache:	VL-78-2011/XVII
Anlagen:	1. Geltungsbereich 2. Satzungstext für die Aufhebung der Veränderungssperre 3. Satzungstext für die Veränderungssperre
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	22.08.2011	
Bau- und Umweltausschuss (Stadtentwicklung, Agenda 21)	30.08.2011	
Stadtverordneten-Versammlung	02.09.2011	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 244 „Goetheschulblock“

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 248 „Innenstadt“ für den Teilbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 244 "Goetheschulblock"
2. Satzungsbeschluss über die Aufhebung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 248 „Innenstadt“ für den Teilbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 244 "Goetheschulblock"
3. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 244 "Goetheschulblock"
4. Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 248 „Innenstadt“ (rechtskräftig am 24.06.2010) für den Teilbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 244 "Goetheschulblock" aufzuheben.
2. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung, die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 248 „Innenstadt“ (rechtskräftig am 24.06.2010) für den Teilbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 244 "Goetheschulblock" aufzuheben.

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

3. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung zu beschließen, den Bebauungsplan Nr. 244 „Goetheschulblock“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Innenstadt Viernheims und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Schulstraße
- im Westen durch die Wasserstraße und Weinheimer Straße
- im Süden durch die Robert-Koch-Straße
- im Osten durch die Rathausstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 244 „Goetheschulblock“ 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 bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

4. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung zu beschließen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244 „Goetheschulblock“ eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Satzungstext (Anlage 3) ist öffentlich bekannt zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Für den westlichen Teilbereich des Goetheschulblocks wurde im Jahr 2005 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel und Zweck der Planung war die langfristige Sicherung des vorhandenen gemischt genutzten Gebietscharakters unter Einräumung zeitgemäßer baulicher Entwicklungsmöglichkeiten. Die Art der baulichen Nutzung „Besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4 a BauNVO sollte dauerhaft festgeschrieben und der Blockinnenbereich städtebaulich geordnet werden. Die damit verbundenen Planungen wurden jedoch nicht weiterverfolgt, so dass das Planverfahren nicht weitergeführt wurde. Seither hat sich die Bestandssituation verändert, da bauliche Entwicklungen (Abriss und Neubau eines Hauses, Bau einer Tiergarage nebst Zufahrt) stattgefunden haben.

Der am 16.04.2010 von der Stadtverordneten-Versammlung beschlossene Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 248 „Innenstadt“ umfasste auch den Goetheschulblock und ersetzte den Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2005.

Grundlegende Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 248 „Innenstadt“ ist es, die Viernheimer Innenstadt als Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches, der sich aus der Mischung von Handel, Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen ergibt, nachhaltig zu schützen und der Abwertung bestimmter Geschäftsbereiche durch Trading-Down-Effekte, entgegenzuwirken.

Aufgrund der Ziele und Planungen zum hessischen Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche“ ergibt sich ein weiterer Regelungsbedarf für den Goetheschulblock zum

Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren soll ein Teil der Planungsinhalte aus dem Jahr 2005 wieder aufgegriffen werden. Daraus leitet sich für den Bereich des Goetheschulblocks eine andere bzw. weitreichendere Zielsetzung als die mit dem Bebauungsplan Nr. 248 „Innenstadt“ verfolgte ab. Diese kann mit dem Bebauungsplan Nr. 248 „Innenstadt“ nicht erreicht werden, da dieser gemäß § 9 Abs. 2a BauGB nur Festsetzungen zur Art der Nutzung enthalten darf. Folglich soll der Bereich des Goetheschulblocks als eigenständiger Bebauungsplan aus dem Bebauungsplan Nr. 248 „Innenstadt“ herausgelöst werden.

Durch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 248 „Innenstadt“ fallen auch die Voraussetzungen für geltende Veränderungssperre in diesem Gebiet weg. Sie ist daher aufzuheben und auf Grundlage des zu fassenden Aufstellungsbeschlusses neu zu beschließen.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Mischung von Läden, Schule, Büros, Praxen und Wohnungen in zentraler Lage langfristig zu sichern und zu entwickeln. Insbesondere sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Geschäftserweiterung im rückwärtigen Bereich (zweiter Reihe) sowie ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld in zentraler Lage geschaffen werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein „Besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt werden. Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um einer weiteren Verdrängung des rückläufigen Geschäftsbestandes vorzubeugen und die vorhandene Wohnnutzung nicht negativ zu beeinträchtigen.

Für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung muss die sehr heterogene Bausubstanz des Goetheschulblocks aufgrund der Überplanungen in den 1960er- und 1970er-Jahren beachtet werden. Dies betrifft insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude und die Nutzung des Blockinnenbereiches. Ziel ist es, im Goetheschulblock ein verträgliches Miteinander der vorhandenen Nutzungen zu unterstützen, Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten aber auch die bauliche Ausnutzbarkeit zu begrenzen. Hierzu soll zum einen der Blockinnenbereich städtebaulich geordnet werden. Zum anderen ist vorgesehen, die bestehende Bausubstanz des Blockrandes auf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung weitestgehend festzuschreiben.

Erlass einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der Handlungsfähigkeit der Stadt Viernheim wird empfohlen, ergänzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu beschließen (Anlage 3)

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.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

