

TOP:

Viernheim, den 24.02.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.256
Diktatzeichen:	PW/Bz
Drucksache:	VL-25-2017/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	1. Geltungsbereich 2. Luftbild Geltungsbereich
Produkt/Kostenstelle:	6790011
Stand der Haushaltsmittel:	15.000 €
Benötigte Mittel:	ca. 5.000 €
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	06.03.2017	
Bau- und Umweltausschuss (Stadtentwicklung, Agenda 21)	14.03.2017	
Stadtverordnetenversammlung	17.03.2017	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 256 „Peter-Minnig-Straße“

1. Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung zu beschließen, den Bebauungsplan Nr. 256 „Peter-Minnig-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,5 ha Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Flurstücke, Flur 18, Nr. 4/187 und 4/188 (In der Oberlück Hsnr. 20 und 18)
- im Westen durch die Peter-Minnig-Straße
- im Osten durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Kirschenstraße
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks, Flur 18, Nr. 4/135 und die Wegeparzelle, Flur 18, Nr.4/190 welche als innere Erschließung in das Geviert führt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Der vorläufige Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke in der Gemarkung Viernheim, Flur 18, Nr. 4/135, 4/136, 4/186 und 4/190 tlw. (Wegeparzelle).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist weiterhin ortsüblich bekanntzumachen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Aufgrund des hohen Bedarfs an sozialem Wohnraum wurde die Verwaltung beauftragt stadteigene Grundstücke im Stadtgebiet hinsichtlich einer möglichen Verdichtung bzw. Neubebauung zu überprüfen. In diesem Rahmen wurde auch das Geviert zwischen Peter-Minnig-Straße, Kirschenstraße, Bürgermeister-Reisenbach-Straße und der Straße „In der Oberlück“ geprüft.

In der Peter-Minnig-Straße befinden sich in den Hausnummern 23-43 städtische Liegenschaften, welche Wohnraum zu günstigen Konditionen bereitstellen. Der Bestand weist 2 Vollgeschosse und ein Satteldach auf. Die Grundstücke sind derzeit nur zu etwa 25-30% ausgenutzt. Die im Geviert vorhandenen Mietgeschossbauten weisen 3-4 Vollgeschosse auf.

Planungsrechtlich sind die Flächen gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen ist das Gebiet als Wohngebiet zu charakterisieren. Der Blockinnenbereich ist von hinterliegender Wohnbebauung frei. An den hinteren Grundstücksgrenzen befinden sich nur Nebengebäude und Garagen. Damit ist eine rückwärtige Bebauung nach § 34 BauGB ausgeschlossen.

Nach einer groben Einschätzung ist eine Nachverdichtung durch ca. drei Gebäude mit den Abmessungen 10 m x 19 m vorstellbar. Bei drei Vollgeschossen ergäbe dies eine Geschossfläche von 1.710 qm und eine Wohnfläche von rund 1.200 qm. Damit wäre bei einer Größe von durchschnittlich 80 qm die Realisierung von etwa 15 Wohnungen möglich. Die erforderlichen Stellplätze müssten wahrscheinlich im Vorgarten zur Peter-Minnig-Straße aufgereiht werden. Eine Tiefgarage ist dort nicht wirtschaftlich herzustellen, die zur Verfügung stehende Breite reicht nicht aus.

Vor dem Hintergrund der Baumasse der vorhandenen Zeilen und des baulichen Zustandes ist auch ein Abriss und die Neubebauung des gesamten Areals zu erwägen. Im Rahmen einer Bauleitplanung sollen nun die Voraussetzung für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Gleichzeitig kann eine verbesserte Ausnutzung des gesamten Areals geprüft und ggf. vorbereitet werden.

Die beabsichtigte Nachverdichtung des Innenbereiches soll insbesondere auch die städtebauliche Situation berücksichtigen.