

STADT
VIERNHEIM



Begründung

27. Änderung zum Flächennutzungsplan
im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 282-2
„Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“

Verfahrensstand: öffentliche Auslegung

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2.	Rechtsgrundlagen.....	4
3.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Regionalplan	5
5.	Verfahren	6
6.	Planung.....	7
6.1	Planinhalte	7
6.2	Schalltechnische Belange	8

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Er war durch die bestehende Bebauung (ehem. Eissporthalle) geprägt und ist planungsrechtlich daher als Innenbereich zu beurteilen. Durch die Aufgabe der Eishalle und die Vermarktung der Fläche entwickelte sich ein hoher Veränderungsdruck.

Im Rahmen der Realisierung und Planung des Baugebietes Bannholzgraben wurden entlang der L3111 aufgrund der Verkehrsbelastung, gewerbliche Nutzungen und weiter südlich ein Mischgebietsareal mit Nahversorgung und Büronutzungen entwickelt. So wurde ein Puffer zu der weiter östlich liegenden Wohnbebauung geschaffen. Der gegenständliche Geltungsbereich schließt sich südlich an diese Flächen an und führt bis an den Radweg und die parallelverlaufende Bahnlinie des RNV.

Durch die Aufgabe der Eishalle stehen hier weitere Flächenareale zur Verfügung. Diese Areale werden neben der Nachbarschaft zur L3111 auch durch die unmittelbare Nähe der Autobahn A659 beeinflusst. Die Art der möglichen Nutzung wird daher seitens der Verwaltung als gewerbliche Nutzung beurteilt. In der jüngeren Vergangenheit sind hier mit dem realisierten Bürooval und der Genehmigung eines Hotels Vorhaben zugelassen worden, welche die parallel der L3111 verlaufende gewerbliche Nutzung fortführen. Diese sind hinsichtlich ihrer Intensität einem eingeschränkten Gewerbe zuzuordnen, wodurch auch die östlich angrenzenden Nutzungen, die Schule und der geplante Kindergarten berücksichtigt werden. Allerdings wären diese Nutzungen auch in einem Mischgebiet zulässig.

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 des Bannholzgrabens (Gesamtfläche ca. 5,3 ha) für gewerbliche Vorhaben sichern. Ein entsprechender Bedarf an gewerblichen Flächen wurde im Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe (Georg Consulting, August 2017) nachgewiesen. Die verkehrliche Gunstlage direkt an der Autobahn, die angrenzende Infrastruktur der Nahversorgung, der MIS mit Preschool sind Standortfaktoren, die auch für hochwertige Dienstleistungen interessant sind. Positiv für diese Entwicklung erscheint auch die direkt angrenzende der RNV Haltestelle ehem. Eishalle und die daher optimale Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren sollen in einem ersten Schritt die Flächen direkt am Alten Weinheimer Weg, welche planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen sind, hinsichtlich der Art der Nutzung gesichert werden.

Ist-Situation der Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Innerhalb Plangebiet	Umgebung:
Bürogebäude Hotel Öffentlicher Parkplatz	Ärztehaus Bürogebäude Metropolitan International School Regionalbahnstrecke (RNV) Autobahn A695



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) sowie der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Sicherung der vorhandenen Nahversorgung im Bannholzgraben an einem städtebaulich integrierten Standort durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet
- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Gesamtstadt Viernheim in der Kernstadt durch Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls im gesamten Plangebiet
- Sicherung des Plangebietes als attraktive Gewerbefläche und Schutz der vorhandenen verträglichen Mischnutzung im Norden und im Nordosten des Gebietes durch Ausschluss von sich auf die Umgebung und die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet störend auswirkenden Nutzungen wie stark emittierendes Gewerbe, Vergnügungsstätten und prostitutiver Einrichtungen (insbes. Bordelle und bordellartige Betriebe)

2. Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.800 m² und umfasst den Bereich nördlich der Walter-Gropius-Allee und östlich der L3111/Am Alten Weinheimer Weg. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Walter-Gropius-Allee,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 62, Nr. 46/2
- im Westen durch die Straße „Am Alten Weinheimer Weg“
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes, Gemarkung Viernheim, Flur 62, Nr. 68.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich (Befliegung 2018, Hotel im Bau)

4. Regionalplan

Der Geltungsbereich ist im gültigen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2020 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ festgelegt. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha auch zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden (Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt). Auch wegen der Aufgabe der benachbarten Eishalle und der Neustrukturierung des Gebietes sowie der Lage des Gebietes kann die Planung unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

5. Verfahren

Durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, in Verbindung mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren, wird ein bislang unbepannter Innenbereich städtebaulich geordnet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die mögliche Stellung der Gebäude auf den Grundstücken werden auch weiterhin über § 34 BauGB beurteilt. Einzig die Art der Nutzung soll rechtsverbindlich über die Aufstellung eines ‚einfachen‘ Bebauungsplanes gem. § 30 (3) geregelt werden.

Sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan werden gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, da es sich hier um ein Gebiet handelt, das bisher nach § 34 BauGB beurteilt wurde und sich der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Daneben sei ergänzt, dass es sich bei dem Plangebiet um einen deutlich untergeordneter Anteil der Fläche „Sportzentrum Ost, geplant“ am westlichen Rand im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim handelt. Dieser wird geändert ohne dabei die Grundzüge der Flächennutzungsplanung zu berühren, da auf der verbleibenden Fläche weiterhin die Umsetzung eines Sportzentrums grundsätzlich möglich ist.

Auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB wird verzichtet. Ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (gem. § 2 (1) BauGB) sowie Offenlagebeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses am	
Offenlage vom	
Beschluss über die Abwägung Feststellungsbeschluss am	

6. Planung

6.1 Planinhalte

Aufgrund der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/Am Alten Weinheimer Weg“, u.a. zur Sicherung attraktiver Gewerbeflächen, hat die vorliegende 27. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umwandlung der Flächendarstellung „Sportzentrum Ost geplant“ in „Gewerbliche Baufläche“ zum Inhalt.

Gemäß Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Für den Geltungsbereich stellt der FNP der Stadt Viernheim Flächen für das „Sportzentrum Ost geplant“ dar. Im Umfeld befinden sich überörtliche Verkehrsachsen, Misch- und Wohngebiete. Das Planungsziel, die Umsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, entspricht somit nicht dem aktuellen FNP. Dadurch wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für einen deutlich untergeordneten Anteil der Fläche „Sportzentrum Ost, geplant“ notwendig (Parallelverfahren, gem. § 8 Abs. 3 BauGB).



Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Basis 23. Änderung des FNP vom 19.08.2017)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Die Teiländerung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	<i>FNP-Darstellung Bestand</i>	<i>FNP-Darstellung Planung</i>
„Sportzentrum Ost geplant“	11.800 m ²	--
„Gewerbliche Baufläche, geplant“	--	11.800 m ²

6.2 Schalltechnische Belange

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹ wurden der Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) sowie der Gewerbelärm im Plangebiet und der Umgebung auf Bebauungsplanebene untersucht. Im Ergebnis sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die der Bebauungsplan im Detail behandelt und festsetzt.

Stadt Viernheim
29.05.2020

¹ Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 282-2 „Walter-Gropius-Allee/ Am Alten Weinheimer Weg“, 26.04.2020.