

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
-

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

Besonderes Wohngebiet – WB gem. § 4a BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe, Diskotheken) und Wettbüros
- Läden mit der Nutzung Sex-Shop
- Sonstige Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell
- Tankstellen

Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe.

hier: Rathausstraße 50 und Weinheimer Straße 6

Flächen für den Gemeinbedarf

Zulässig sind die in der Planzeichnung dargestellten Nutzungen

B HINWEIS

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

14.12.2012

STADT VIERNHEIM

Einfacher Bebauungsplan gem.§
30 (3) BauGB)
im vereinfachten Verfahren gem. § 13
BauGB

Nr. 248 ‚Innenstadt‘

Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Viernheim ist mit ihrer Innenstadt zum 31.10.2008 in das Programm „Aktive Kernbereiche“ in Hessen aufgenommen worden. Im ‚Integrierten Handlungskonzept‘, das vom Büro Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund im April 2010 vorgelegt wurde, werden für Viernheim - nach Erhebung des Ist-Zustandes - u.a. Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der Innenstadt formuliert.

Die Innenstadt von Viernheim weist zwar positive und tragfähige Strukturen auf. Insbesondere der attraktive Nutzungsmix, wie im ‚Integrierten Handlungskonzept‘ als Ziel formuliert, das Nebeneinander von dörflichen und städtischen Strukturen und eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen sind hier zu nennen. Aber gleichzeitig bestehen viele Leerstände und Trading-down-Tendenzen. Insbesondere die häufigen Nutzerwechsel und die Ansiedlung (bzw. vermehrte Anfrage) von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) auch im engeren Innenstadtbereich führen zu einem Rückgang der Attraktivität und damit zu einem Sinken der Kaufkraft im Kernbereich von Viernheim.

Durch entsprechende Maßnahmen soll eine Veränderung der Leerstandssituation und eine Stärkung und Steigerung der Attraktivität des innenstadtverträglichen Einzelhandels herbeigeführt werden.

Die Stärkung und der Ausbau des Wohnstandortes Innenstadt ist ein weiteres Ziel, das im ‚Integrierten Handlungskonzept‘ formuliert wurde. Ein attraktiver ‚Wohnstandort Innenstadt‘ hängt stark mit einer angenehmen und verträglichen Nutzerumgebung und einer attraktiven Nahversorgungssituation zusammen. Beides gilt es zu stärken und auszubauen.

Die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken, ist ebenfalls ein wichtiges Ziel dieses Bebauungsplanes.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die zulässigen Nutzungen festsetzt, wird ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der genannten Ziele darstellen.

Für das Plangebiet (3 Teil-Geltungsbereiche) bestehen keine Bebauungspläne; die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne 244 ‚Goetheschulblock‘ und 245 ‚Rathausstraße / Hügelstraße‘ wurden am 16.04.2010 aufgehoben, so dass im Plangebiet die Entscheidungen für die zulässigen Nutzungen bisher allein aus der ‚Eigenart der näheren Umgebung‘ gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) abzuleiten sind.

Um für das Plangebiet eine eindeutige Entscheidungsgrundlage bezüglich der zulässigen Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden ‚einfachen‘ Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB erforderlich. Da kein weiterer Regelungsbedarf besteht - das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken können auch weiterhin über § 34 BauGB beurteilt werden - soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

2 Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus drei Teil-Geltungsbereichen.

Teil-Geltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha und wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Luisenstraße
- im Südwesten durch die Lorsche Straße
- im Osten durch die Wasserstraße

Teil-Geltungsbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 3,06 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Kettelerstraße und Lampertheimer Straße
- im Westen durch die Seegartenstraße
- im Süden durch die Molitorstraße
- im Osten durch die östliche Bebauung der Rathausstraße

Teil-Geltungsbereich 3 umfasst eine Fläche von ca. 4,70 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Bebauung der Robert-Koch-Straße
- im Westen durch die Rathausstraße und die Flurstücke der Flur 1 Nr. 934, 933/1, 935/3, 936/3, 955/1 und 955/2
- im Süden durch die Karl-Marx-Straße und das Flurstücke der Flur 1 Nr. 955/2
- im Osten durch die Weinheimer Straße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 248 „Innenstadt“ ist in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt. Beim Umgriff der Teil-Geltungsbereiche wurden die Abgrenzungen der umgebenden rechtskräftigen Bebauungspläne berücksichtigt.

Die Abgrenzung des Fördergebietes ‚Aktive Kernbereiche‘ wird für die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4 Verfahren

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.

Das Bauleitplanverfahren wird 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.

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

In den geplanten Geltungsbereichen wurden vor einigen Jahren Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne 244 „Goetheschulblock“ und 245 „Rathausstraße / Hügelstraße“ gefasst. Diese sind am 16.04.2010 aufgehoben worden, da die jeweiligen Planverfahren nicht fortgeführt wurden.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes war in 2 Teilgeltungsbereiche aufgeteilt und umfasste eine Fläche von ca. 10,8 ha; war damit ca. 2.26 ha größer als das jetzige Plangebiet. Der Block Robert-Koch-Straße / Schulstraße / Weinheimer Straße / Rathausstraße wurde aus dem Plangebiet herausgenommen, da für diesen Block ein regulärer Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB aufgestellt werden soll.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Innenstadt“ (gem. § 2 (1) BauGB) in der Stadtverordnetenversammlung am	16.04.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	23.04.2010
Offenlagebeschluss für 1. Bebauungsplan-Entwurf am	10.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses für den 1. Bebauungsplan-Entwurf am	22.12.2010
1. Offenlage vom	03.01.2011bis 02.02.2011
Offenlagebeschluss für 2. Bebauungsplan-Entwurf am	31.08.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses für den 2. Bebauungsplan-Entwurf am	08.09.2012
2. Offenlage vom	18.09.2012 bis 17.10.2012
Satzungsbeschluss am	14.12.2012

5 Planfestsetzungen

Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind auch Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe ausnahmsweise zulässig.

Auch die im Teil-Geltungsbereich 2 bestehenden öffentlichen Nutzungen Kirche, Kindergarten und Schule, aber auch die Turnhalle sowie die Seniorenbegegnungsstätte an der Straße Am Schillerplatz werden durch die Festsetzung von ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ in ihrem Bestand gesichert.

Mit den Nutzungsfestsetzungen soll der in der Viernheimer Innenstadt anzutreffende Nutzungsmix erhalten und gestärkt werden.

Um Störungen dieser verträglichen Nutzungsmischung auszuschließen sind Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Amüsierbetriebe usw.) und Wettbüros, Läden mit der Nutzung Sex-Shop, sonstige Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell sowie Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Die im Plangebiet bestehenden Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt. Soweit Straßenverkehrsflächen am Rand der Teil-Geltungsbereiche festgesetzt sind (z.B. Robert-Koch-Straße) erfolgt dies, um einen nahtlosen Anschluss an die Geltungsbereiche umliegender Bebauungspläne zu gewährleisten.

6 Begründung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und Geltungsbereich

Wie auch im ‚Integrierten Handlungskonzept‘ (Programm ‚Aktive Kernbereiche‘) dargestellt, ist die Innenstadt von Viernheim geprägt durch das gleichberechtigte Nebeneinander mehrerer Nutzungen wie z.B. Wohnen, Dienstleistung, Handwerk, öffentliche Bildungs- und Kultureinrichtungen, aber auch Gastronomie und Einzelhandel. Insbesondere das Einzelhandelsangebot, das in der Viernheimer Innenstadt im Vergleich zu anderen Innenstädten gleicher Größe eher unterrepräsentiert ist, soll gestärkt werden.

Um diesen Nutzungsmix in der Innenstadt zu sichern und weiterhin zu stärken sind die folgenden Nutzungen zulässig:

Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gleichzeitig werden durch die Festsetzung von ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ die hier ansässigen Nutzungen auch weiterhin gesichert.

Das Rathaus ist wichtiger Bestandteil eines Ortskerns und ist in Viernheim direkt angrenzend an den zentralen Apostelplatz, der für die Bürger auch als wichtiger Treffpunkt dient, angeordnet. Damit ist mit dem Rathaus, das allerdings außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt, schon eine zentrale öffentliche Verwaltungseinrichtung in der Innenstadt vorhanden. Auch andere Verwaltungseinrichtungen sind im belebten Stadtkern, in dem gearbeitet und gewohnt wird, der aber auch wichtige Aufenthalts- und Versorgungsfunktionen übernimmt am ‚richtigen Platz‘. Auch weiterhin sollen im Stadtkern diese für die Bürger wichtigen Nutzungen zulässig sein.

In der Innenstadt von Viernheim befinden sich vereinzelt auch noch alte Hofgrundstücke, bzw. kleinere Anwesen, mit einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung. Diese rühren noch von der ehemals dörflichen Struktur Viernheims her. Den Nutzern soll, auch vor dem Hintergrund der positiven Einbettung der ehemals dörflichen Nutzerpalette in den ganz speziellen Viernheimer Nutzungsmix, auch weiterhin die Möglichkeit des Nebenerwerbs erhalten bleiben. Dementsprechend werden ‚Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe‘ gem. § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Der vergleichsweise eher kleine Innenstadtbereich von Viernheim sollte von Tankstellen freigehalten werden. Diese Nutzung entspricht nicht den für einen Ortskern typischen Nutzungen und kann bzw. ist bereits in den Randbereichen der Stadt angesiedelt.

Andere für die Innenstadt abträgliche Nutzungen - Vergnügungsstätten, dabei insbesondere Spielhallen und Wettbüros, aber auch Sex-Shops, als Unterart der Ladennutzung - werden zunehmend nachgefragt.

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) wird der Begriff Vergnügungsstätten wie folgt definiert: „Unter Vergnügungsstätten – mit einer jeweils voraussetzenden standortgebundenen Betriebsstätte – sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. ... Bedeutung gewinnt der Begriff erst durch seine städtebauliche Relevanz. Der Begriff steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbesondere mit der durch die Gemeinde vorgegebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Regelungen über die Vergnügungsstätten zählen zum Inbegriff der Normen, die erforderlich sind um ein gedeihliches Zusammenleben innerhalb der jeweiligen Gemeinde zu gewährleisten. Demzufolge steht nicht die Frage nach der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können....“

In Viernheim sind negative Auswirkungen von Vergnügungsstätten-Nutzungen jetzt schon zu beobachten.

Da Spielhallen in einigen Teilen des Plangebietes nach § 34 BauGB zulässig sein könnten, haben sich bereits mehrere im Plangebiet niedergelassen. Gleichzeitig bestanden einige Leerstände von Ladenflächen. Da Betreiber von Vergnügungsstätten oftmals höhere Mieten zahlen können, besteht zunehmend die Gefahr, dass typische Innenstadtnutzungen, insbesondere kleinere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsnutzungen, langfristig aus der Innenstadt verdrängt werden, was zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur führt. Auch ist zu beobachten, dass z.B. Cafes als Wettbüros genutzt werden oder ein Raum, der zu einem anderen Betrieb, meist Cafe oder Bistro gehört, überwiegend oder ausschließlich mit Geldspielgeräten ausgestattet ist – was faktisch einer Spielhallen-Nutzung entspricht. Hochwertige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe müssen schließen bzw. werden verdrängt. Dadurch wird das Angebotsniveau der Innenstadt gesenkt, Attraktivität und Aufenthaltsqualität werden verringert und der Wert der Immobilien im Innenstadtbereich sinkt.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere z.B. auch von Wettbüros und Spielhallen, aber auch von Amüsierbetrieben u.ä., soll einer Verschlechterung der Standortbedingungen für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung, aber auch der Verringerung der Aufenthaltsqualität vorgebeugt werden. Des weiteren wird damit dem im ‚Integrierten Handlungskonzept‘ genannten Schwachpunkt der Leerstände und Trading-down-Tendenzen, die eine Gefahr für den Kernbereich von Viernheim darstellen, entgegengewirkt.

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 sowie die schon mehrfach genannten Trading-down-Effekte (Senkung der Warenangebots-Qualität) verringert bzw. verhindert werden und die Erhaltung und Fortentwicklung des ‚Besonderen Wohngebietes‘ zur besseren Wohnnutzung gefördert wird.

Auch der Ausschluss von sonstigen Gewerbebetrieben mit der Nutzung Bordell dient den oben genannten Zielen.

Des weiteren wurde geprüft, ob sich zukünftig ausgeschlossene Nutzungen, die momentan im Plangebiet genehmigt sind, im Geltungsbereich befinden, damit für diese eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO formuliert wird. Im Plangebiet sind, außer den bereits aufgeführten ‚Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe‘, gegenwärtig aber keine genehmigten Nutzungen dieser Art anzutreffen.

Insgesamt können die Nutzungs-Festsetzungen als Maßnahme zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie des gewachsenen Wohnstandortes Innenstadt angesehen werden. Auch soll dadurch den ansässigen sowie den ansiedlungswilligen Geschäftsleuten bzw. Unternehmern eine Planungssicherheit für zukünftige Investitionen gegeben werden.

Das ‚Integrierte Handlungskonzept‘ stellt eine wichtige planerische Grundlage für die weitere Entwicklung der Innenstadt dar. Durch eine adäquate Zusammenstellung des Kataloges der zulässigen Nutzungen sollen die hierin genannten Maßnahmen – u.a. Aufwertung des Zentrums durch städtebauliche und funktionale Umgestaltung – auf bauleitplanerischer Ebene unterstützt werden.

Zwar stimmt das im ‚Integrierten Handlungskonzept‘ dargestellte ‚Fördergebiet‘ nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein; der Bebauungsplan befindet sich

aber innerhalb der Grenzen des ‚Fördergebietes‘, so dass die im ‚Integrierten Handlungskonzept‘ dargestellten Ziele auch als planerische Grundlage für den Bebauungsplan angesehen werden können.

Im Integrierten Handlungskonzept dargestellte Ziele:

„- Den Viernheimer Nutzungsmix profilieren und Marketing betreiben

Die Viernheimer Innenstadt zeichnet sich heute durch einen feinkörnigen Nutzungsmix aus. Er wird im Wesentlichen geprägt durch private und öffentliche Dienstleistungen, Wohnen, etwas Einzelhandel und außerdem durch drei Schulen, einen Kindergarten, ein Krankenhaus sowie ein Hallenbad. Es gilt diese Mischung zu sichern, zu stärken und zu bewerben.“

- Den Wohnstandort Innenstadt ausbauen

Das Wohnen stellt eine wichtige Leitnutzung der Viernheimer Innenstadt dar. Es gilt, die vielfältigen Angebote und Wohnformen im Stadtkern zu stärken und weiter zu verbessern....“

Auch das ‚Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim‘ hat die innerstädtische Situation untersucht. In der vorliegenden Begründung wird nicht näher auf diese Untersuchung eingegangen, da hierüber kein Beschluss gefasst wurde.

Der Bebauungsplan folgt dem Ziel, die zentrenprägenden Nutzungen zu sichern und damit eine Attraktivierung der Innenstadt zu erreichen. Hingegen wird hier nicht nur auf die Einzelhandels- und Versorgungssituation eingegangen, sondern der in dem Gebiet zulässige Nutzungskatalog insgesamt definiert, was zur Folge hat, dass auch Grundstücke einbezogen werden, die für die reine Einzelhandels- und Versorgungssituation weniger von Bedeutung sind.

6.2 Hinweis

Zur Sicherung von eventuell anzutreffenden Bodendenkmälern wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern dies unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist.

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Die im Plangebiet liegenden denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Kulturdenkmäler in den Teilgeltungsbereichen:

Hügelstraße 22/24

Kettelerstraße 2

Lampertheimer Straße 2 (Schillerschule)

Luisenstraße 27

Rathausstraße 39 (Kath. Pfarrkirche St. Aposteln) und Brunnen bei Nr. 39

Rathausstraße 42, 46, 50

Weinheimer Straße 12, 14, 22