

**Bitte veröffentlichen am Samstag, dem 05.05.2018**

**Amtliche Bekanntmachung**

**Einladung zur Sitzung des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen  
(Stadtentwicklung, Agenda 21)**

Zur Sitzung des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) am **Dienstag**, dem **08.05.2018** um **19:00 Uhr** im Ratssaal des Rathauses lade ich Sie herzlich ein.

**TAGESORDNUNG:**

1. Protokoll der letzten Sitzung
2. Feuerwehrgerätehaus der Stadt Viernheim;  
Schaffung von Räumen für die Jugendfeuerwehr
3. Instandsetzung von Ingenieurbauwerken / Bauwerksunterhaltung / Bauwerke  
Hier: VIE 05 an der Heidelberger Straße, Viernheim
4. Neuerrichtung des Spielplatzes in der Grünanlage Am Spitalplatz in Folge der  
Bebauung als Hospiz
5. Abschluss der Erschließung des Gewerbegebiets "Die Kleinen Neuen Äcker"
6. Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“
  1. Abwägungsbeschluss
  2. Satzungsbeschluss
7. Bebauungsplan Nr. 282-1a "Kindergarten Walter-Gropius-Allee";  
Vereinfachte Änderung  
hier: Beschluss über die Anregungen zur Offenlage und Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 284-9a „Tennisclub“
  1. Aufstellungsbeschluss
9. Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ und 24. Änderung des  
Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren  
Behandlung der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung (Zusammenstellung)
10. Verschiedenes

Viernheim, den 30.04.2017

Der Vorsitzende des Ausschusses  
Umwelt, Energie, Bauen

gez.: Bastian Kempf

**PROTOKOLL**

Zu der auf **Dienstag**, den **08.05.2018**, um **19:00 Uhr**, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Sitzung** des **Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)** waren erschienen:

**VOM AUSSCHUSS UMWELT, ENERGIE, BAUEN  
(STADTENTWICKLUNG, AGENDA 21):**

<b>CDU:</b>	Kempf, Bastian	Stv.	
	Frank, Elvira	Stve.	für Ringhof, Martin
	Weißer, Tobias	Stv.	
	Büchler, Ruth	Stve.	für Scheidel, Jörg
<b>SPD:</b>	Forg, Klaudia	Stve.	
	Häfele, Andreas	Stv.	
	Schäfer, Daniel	Stv.	
<b>UBV:</b>	Benz, Walter	Stv.	
	Nordmann, Rolf	Stv.	<b>Vorsitzender</b>
<b>GRÜNE:</b>	Winkenbach, Manfred	Stv.	für Klee, Wolfgang
<b>DIE LINKE:</b>	Altinalan, Sebnem Tugce	Stve.	(bis einschl. TOP 2)

**BERATENDE MITGLIEDER (§ 62 ABS. 4, S. 2 HGO):**

Jünemann, Ralf	Stv. (FDP) für Kammer, Bernhard
Kempf, Ralf	Stv. (WGV)

**VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG:**

Bleiholder, Rolf	Stv. (UBV)
------------------	------------

**VOM MAGISTRAT:**

Bolze, Jens	Erster Stadtrat
-------------	-----------------

**VOM AUSLÄNDERBEIRAT**

Zaskoku, Alban

**VON DER VERWALTUNG:**

Wagner, Petra	ASU
Schneider, Reiner	BVLA
Ahnert, Michael	Stadtbrandinspektor

**ALS SCHRIFTFÜHRER/IN:**

Benz, Angela	Verwaltungsangestellte
--------------	------------------------

**VON DER PRESSE:**

Tageblatt  
Südhessen Morgen

**ZUHÖRER:**



## TAGESORDNUNG:

1. Protokoll der letzten Sitzung
2. Feuerwehrgerätehaus der Stadt Viernheim;  
Schaffung von Räumen für die Jugendfeuerwehr
3. Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“  
hier: Beschluss über die Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung
4. Instandsetzung von Ingenieurbauwerken / Bauwerksunterhaltung / Bauwerke  
hier: VIE 05 an der Heidelberger Straße, Viernheim
5. Neuerrichtung des Spielplatzes in der Grünanlage Am Spitalplatz in Folge der Bebauung als Hospiz
6. Abschluss der Erschließung des Gewerbegebiets „Die Kleinen Neuen Äcker“
7. Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“
  1. Abwägungsbeschluss
  2. Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplan Nr. 282-1a "Kindergarten Walter-Gropius-Allee";  
Vereinfachte Änderung  
hier: Beschluss über die Anregungen zur Offenlage und Satzungsbeschluss
9. Bebauungsplan Nr. 284-9a „Tennisclub“
  1. Aufstellungsbeschluss
10. Verschiedenes



Der Ausschussvorsitzende Bastian Kempf eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Anschließend übergibt er die Sitzungsleitung an Herrn Nordmann.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Es wird gewünscht, TOP 9 auf TOP 3 vorzuziehen.

### 1. Protokoll der letzten Sitzung

Gegen das *Protokoll-Nr. 21/2018 (Sitzung vom 06.03.18)* wurden keine Einwände erhoben.

### 2. Feuerwehrgerätehaus der Stadt Viernheim; Schaffung von Räumen für die Jugendfeuerwehr

**Bezug:** Vorlage des Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamtes

Ein Teil der Ausschussmitglieder sehen die Containerlösung als nicht passend an.

**Herr Schneider** meint auf Nachfrage, über Folgekosten könne zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden.

**Stv. B. Kempf** möchte sich - auch im Hinblick darauf - mit seiner Fraktion vor Beschlussfassung beraten.

**Stv. Nordmann** ist ebenfalls der Meinung, diesen TOP zu vertagen, um in der Zwischenzeit eine detaillierte Aufstellung der Folgekosten zu erhalten.

**Beschluss:**

1. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) beschließt, dass von den vorliegenden Varianten das Konzept der Firma ECOPLAN, Bruchsal, umgesetzt werden soll.
2. Im Haushaltsplan 2019 sollen die zur Deckung der voraussichtlichen Kosten notwendigen Restmittel veranschlagt werden.
3. Der Stadtverordnetenversammlung ist Vorlage zu machen.

**Abstimmung:** Ohne Abstimmung

*Man einigt sich darauf, in der heutigen Sitzung keinen Beschluss zu fassen. Der TOP wird in die Stadtverordnetenversammlung am 17.05.18 verwiesen.*

*Abstimmung: 7 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen  
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 11 Ausschussmitglieder anwesend)*

**Auszug:** ASU, BVLA

### **3. Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ hier: Beschluss über die Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung (vormals TOP 9)**

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

**Stv. B. Kempf** begrüßt den Vorschlag aus o.g. Anregungen, den Grünzug zu verlegen. Er fragt nach, ob es richtig sei, dass bei einer zusätzlichen Verkehrsanbindung von RP und Kreis keine Ablehnung erfolgte. **Frau Wagner** antwortet, dem sei so. Die Vorlage beinhaltet eine erste Bewertung der Anregungen.

**Stv. Schäfer** fragt, in welcher Form ein evtl. Antrag gestellt werden müsste. **1. Stadtrat Bolze** und **Frau Wagner** antworten, dies könne in einer Sitzung der Stadtverordneten eingebracht werden. **Stv. B. Kempf** erkundigt sich nach der Grundwasserproblematik sowie den Kosten für weitere Gutachten.

**Stv. B. Kempf** möchte mit sich seiner Fraktion vor einer Beschlussfassung nochmals beraten, ob bzw. welche Anträge zu stellen seien. Auch **Stv. Jünemann** möchte eine Beschlussfassung vertagen.

**Beschluss:**

Die vorgeschlagene Behandlung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Zwischenstand Mai 2018) sowie die weitere Vorgehensweise zur Erarbeitung eines Entwurfes werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** Ohne Abstimmung

*Man einigt sich darauf, in der heutigen Sitzung keinen Beschluss zu fassen. Der TOP wird in die Stadtverordnetenversammlung am 17.05.18 verwiesen.*

*Abstimmung: 7 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen, 0 Enthaltungen  
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 Ausschussmitglieder anwesend)*

**Auszug:** ASU, BVLA

### **4. Instandsetzung von Ingenieurbauwerken / Bauwerksunterhaltung / Bauwerke Hier: VIE 05 an der Heidelberger Straße, Viernheim (vormals TOP 3)**

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Wird zur Kenntnis genommen.

**Auszug:** ASU

## **5. Neuerrichtung des Spielplatzes in der Grünanlage Am Spitalplatz in Folge der Bebauung als Hospiz (vormals TOP 4)**

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

**Stv. Winkenbach** bittet um Prüfung der Oberflächen der Tiefgarage im Hinblick auf Sicherheit der Fundamente für die Spielgeräte.

**Herr Schneider** (BVLA) antwortet, dies sei bei einer Gesamtfläche von ca. 2.000 qm kaum möglich. Zurzeit seien keine offensichtlichen Risse zu erkennen.

**Beschluss:**

Es wird empfohlen, der Freigabe der erforderlichen Mittel unter der Haushaltsstelle 2018INV006 zuzustimmen.

Der Freigabe der erforderlichen Mittel für die Planungskosten (15.000 Euro) wird zugestimmt und gleichzeitig auf 20.000 Euro erhöht.

**Abstimmung:** Einstimmig

*(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 Ausschussmitglieder anwesend)*

**Auszug:** ASU, Kämmereiamt

## **6. Abschluss der Erschließung des Gewerbegebiets "Die Kleinen Neuen Äcker" (vormals TOP 5)**

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

**Beschluss:**

Es wird empfohlen, der Freigabe der erforderlichen Mittel unter der Haushaltsstelle 12.5410.01 2009INV098 zuzustimmen.

Der Freigabe der erforderlichen Mittel für Planungskosten in Höhe von 23.000 € wird zugestimmt.

**Abstimmung:** Einstimmig

*(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 Ausschussmitglieder anwesend)*

**Auszug:** ASU, Kämmereiamt

## **7. Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“**

### **1. Abwägungsbeschluss**

### **2. Satzungsbeschluss (vormals TOP 6)**

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

**Beschluss:**

1. Die Abwägungsvorschläge über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1, Seite 2-16) werden in der vorliegenden Form beschlossen.

2. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ (Anlage 2) einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81(3) HBO (Anlage 2a) wird hiermit als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) hierzu wird gebilligt.

Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmung:** Einstimmig

*(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 Ausschussmitglieder anwesend)*

**Auszug:** ASU

## **8. Bebauungsplan Nr. 282-1a "Kindergarten Walter-Gropius-Allee"; Vereinfachte Änderung hier: Beschluss über die Anregungen zur Offenlage und Satzungsbeschluss (vormals TOP 7)**

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

**Beschluss:**

1. Die Abwägungsvorschläge über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1, Seite 2-3) werden in der vorliegenden Form beschlossen.

2. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 282-1a „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“, vereinfachte Änderung (Anlage 2) wird hiermit als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmung:** Einstimmig

*(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 Ausschussmitglieder anwesend)*

**Auszug:** ASU, BVLA

## **9. Bebauungsplan Nr. 284-9a „Tennisclub“ 1. Aufstellungsbeschluss (vormals TOP 8)**

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung

**Beschluss:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284-9a „Tennisclub“ (Änderung) wird hiermit beschlossen und somit die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 284-6 „Golfplatzerweiterung“ und Nr. 284-9 „Tennisclub“ im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB eingeleitet.

Der Geltungsbereich der Planänderung hat eine Größe von ca. 3,4 ha und umfasst folgende Flurstücke (Anlage 1): 7/1 (zum Teil), 8, 9, 21/6 (zum Teil) der Flur 55 der Gemarkung Viernheim. Er ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.284-9 „Tennisclub“.

**Abstimmung:** 9 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen, 1 Stimmenthaltung

*(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 Ausschussmitglieder anwesend)*

**Auszug:** ASU, BVLA, KFS

**10. Verschiedenes (vormals TOP 9)**

./.

◆ - ◆ - ◆

**ENDE DER SITZUNG:**

**21:00 Uhr**

◆ - ◆ - ◆

**DER VORSITZENDE:**

gez.: N o r d m a n n

Ralf Nordmann

**DIE SCHRIFTFÜHRERIN:**

gez.: B e n z

Angela Benz

**F.d.R.d.A.**

Verwaltungsangestellte

**TOP:** \_\_\_\_\_

Viernheim, den

**Federführendes Amt**

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	Schn
<b>Drucksache:</b>	VL-30-2018/XVIII 2. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	02.1260.01 / 2017INV004
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	250.000 €
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.05.2018	

## **Beschlussvorlage**

### **Feuerwehrgerätehaus der Stadt Viernheim; Schaffung von Räumen für die Jugendfeuerwehr**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) beschließt, dass von den vorliegenden Varianten das Konzept der Firma ECOPLAN, Bruchsal, umgesetzt werden soll.
2. Im Haushaltsplan 2019 sollen die zur Deckung der voraussichtlichen Kosten notwendigen Restmittel veranschlagt werden.
3. Der Stadtverordnetenversammlung ist Vorlage zu machen.

#### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Im Haushaltsplan 2017 wurden zur Schaffung von neuen Räumen für die Jugendfeuerwehr 250.000 € bereitgestellt. Zuvor hatte sich der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) von der Notwendigkeit, neue Räume zu schaffen, anl. einer Ortsbesichtigung überzeugt.

Im Anschluss an die Beschlussfassung hat der damalige Stadtbrandinspektor angeregt, statt einer Containeranlage ein Gebäude in Holzbauweise zu errichten. Nach seiner Auffassung hätte ein höherwertiges Gebäude zu vergleichbaren Kosten errichtet werden können.

Die Verwaltung hat in Abstimmung mit der Leitung der Feuerwehr die weitere Vorbereitung der Beschaffung zurückstellt und damit die Gelegenheit geschaffen, die Kosten für ein Gebäude in Holzbauweise zu ermitteln. Leider konnte der damalige Stadtbrandinspektor kein tragfähiges Ergebnis vorlegen.



Nachdem nicht mehr davon ausgegangen werden konnte, dass ein Alternativvorschlag erwartet werden kann, hat die Verwaltung die Bearbeitung des Vorgangs wieder aufgenommen. Zwischenzeitlich wurde ein Anbieter vorstellig, der ein Gebäude in Fertigbauweise anbieten konnte. Weiterhin lag das Angebot einer Viernheimer Holzbaufirma vor.

Die nähere Prüfung der Angebote ergab, dass keine der Varianten mit den bereitgestellten Haushaltsmitteln umsetzbar ist. Hierzu wird auf die beigefügte Ausarbeitung verwiesen.

Die möglichen Ausführungsvarianten wurden der Freiwilligen Feuerwehr mit der Bitte überlassen, einen der Vorschläge zu favorisieren. Die Leitung der Feuerwehr hat sich in Abstimmung mit der Jugendfeuerwehr für die Variante ECOPAN entschieden.

Thematisiert wurde im Gespräch mit der Feuerwehr darüberhinaus, dass eine Umsetzung der Maßnahme erst dann möglich ist, wenn die entsprechenden Haushaltsmittel bereitgestellt worden sind. Denkbar wäre somit eine Umsetzung frühestens nach Vorlage der Genehmigung des Haushaltsplanes 2019 (sofern die Stadtverordnetenversammlung die notwendigen Haushaltsmittel bereitgestellt hat. Diese zeitliche Vorgabe konnte die Jugendfeuerwehr akzeptieren.

Sobald eine Entscheidung, welche der Varianten zur Ausführung kommen soll, gefallen ist, kann die Ausschreibung des Bauvorhabens (Funktionalausschreibung ähnlich wie beim Kindergarten Walter-Gropius-Allee) erfolgen.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 09. April 2018 dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt.

# Jugendfeuerwehr Viernheim

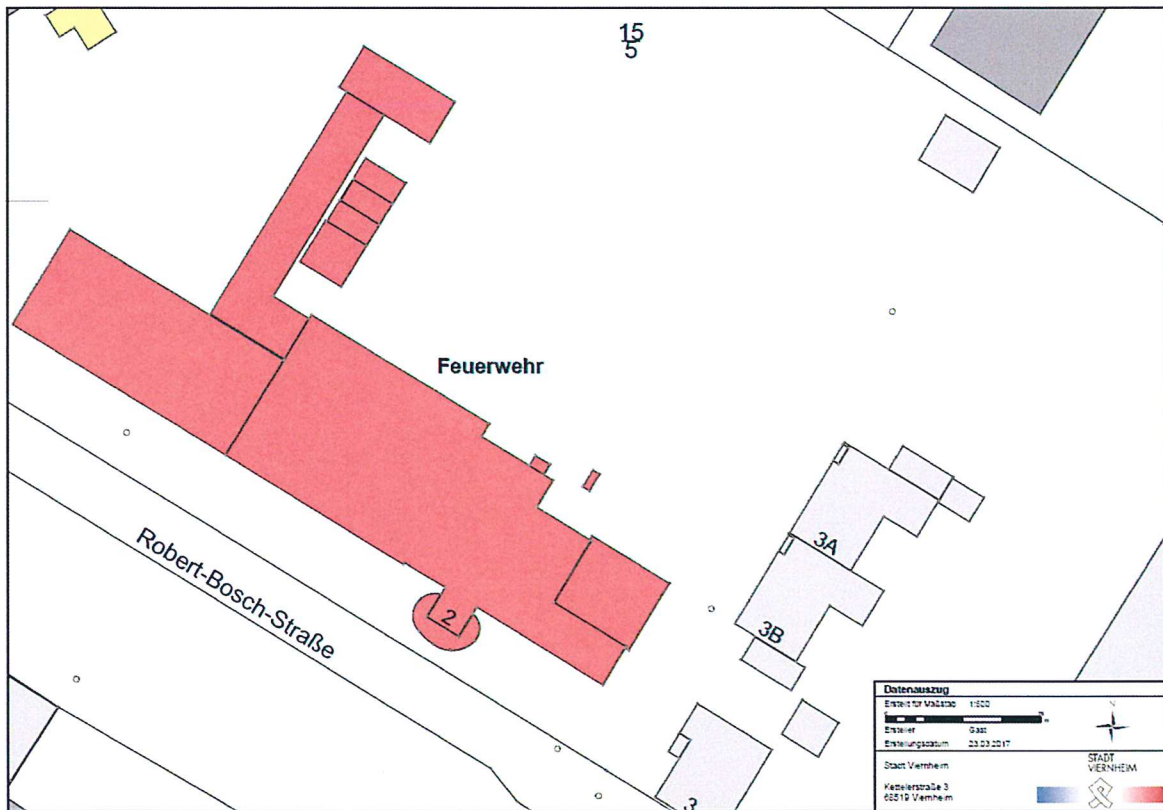
## Neubau einer Unterkunft

Robert Bosch Str. 2

68519 Viernheim



## Lageplan der Feuerwehr ( genordet)



## Folgende Ausführungsvarianten wurden untersucht:

# Jugendfeuerwehr Viernheim

15.02.2018

gez. Denk

## Neubau einer Unterkunft, Seminar- + Büroräume

	ECPOAN	Losberger	Fa. Bähr
	Bruchsal	Mannheim	Viernheim
	versetztes Pultdach	Flachdach	Pultdach
<b>Baugenehmigung / Vermessung</b>	5.000,00	7.500,00	5.000,00
Statik, Arbeitsvorbereitung			6.200,00
<b>Abriß / Vorarbeiten</b>	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Entsorgung der alten Container Fundamente zurückbauen Baufeld freimachen, Steine, Erde, Schutt etc			
<b>Zuleitungen</b>	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Neuerlegung von Wasser- und Abwasserleitungen Neuerlegung von Gas- und Stromleitungen Neuerlegung von Telefon / Internet			
<b>Bodenplatte EB - Bau</b>	incl.	33.000,00	33.000,00
Schätzung netto / Angabe Fa. Martin Pfenning vom 06.06.2017 Aushub ca. 102 m <sup>3</sup> , Planum herstellen Tragschicht 30 cm 0/45 einbauen Liefern und einbauen einer Bodendämmung Schalung ca. 25 cm hoch liefern und einbauen Bodenplatte einschl. Bewehrung liefern und einbauen Deckendurchbrüche vorsehen für Ver- und Entsorgung			
<b>Gerüste / Baukran</b>	incl.	incl.	8.550,00
erforderlich bei der Montage der Wände, Traufe, Rinnen Kranarbeiten 60 to Kran			
<b>Vorarbeiten</b>	incl.	entfällt	5.800,00
Bitumenabdichtung Voranstrich / selbstkl. Dampfsperre Einmessen der Außen- und Innenwände			
<b>Haus liefern</b>	210.000,00	140.000,00	145.400,00
Vollholzplatten Eisentträger und Traghölzer	komplettes Haus incl. Bodenplatte		

Dachdeckung und Material - **Achtung Traufe 80 - 100 cm**  
 Fallrohre / Klempnerarbeiten  
 Befestigungsmaterial  
 Montagekosten für 1-7  
 Transportkosten  
 Brandschutz, Statik  
 Baustelleneinrichtung / Baustrom / DIXI

Sanitär  
 Heizung  
 Elektro  
 Fenster  
 Türen

### Estricharbeiten / Fußbodenbeläge

Estrich aus 65 mm Anhydrit - Zement  
 Liefern und Verlegen von Laminat / oder ähnliches

incl. 3.500,00 5.000,00

### Fenster, Türen

Fenster Si 82 0,6 W/M<sup>2</sup> K  
 Fensterbretter innen  
 Fensterbretter außen Montage  
 Laibungsverkleidung  
 Haustüren

incl. incl. 22.000,00

### Treppe , Innentüren

Innentreppe ca. 16 - 17 Stufen  
 Innentüren 16 Stück

incl. Treppe ohne Treppe 8.000,00

### Heizung

Gas-Brennwerttherme  
 Heizkörper  
 Lieferung - Montage

incl. 18.000,00 25.000,00  
 Infrarot

### Elektro

Stromhauptverteilung  
 FI Schalter  
 Dosen  
 Kabel Montage  
 Stecker  
 Schalter  
 Deckenbeleuchtung

incl. incl. 18.000,00

### Sanitär / Zulage

Herren und Damen WC  
 Trennwände  
 Urinale, WC Garnituren, Waschbecken  
 Wand und Bodenfliesen

incl. 5.000,00 bei Heizung incl.

### Möbel

Tische, Stühle, Schränke  
 Overhead , Regale

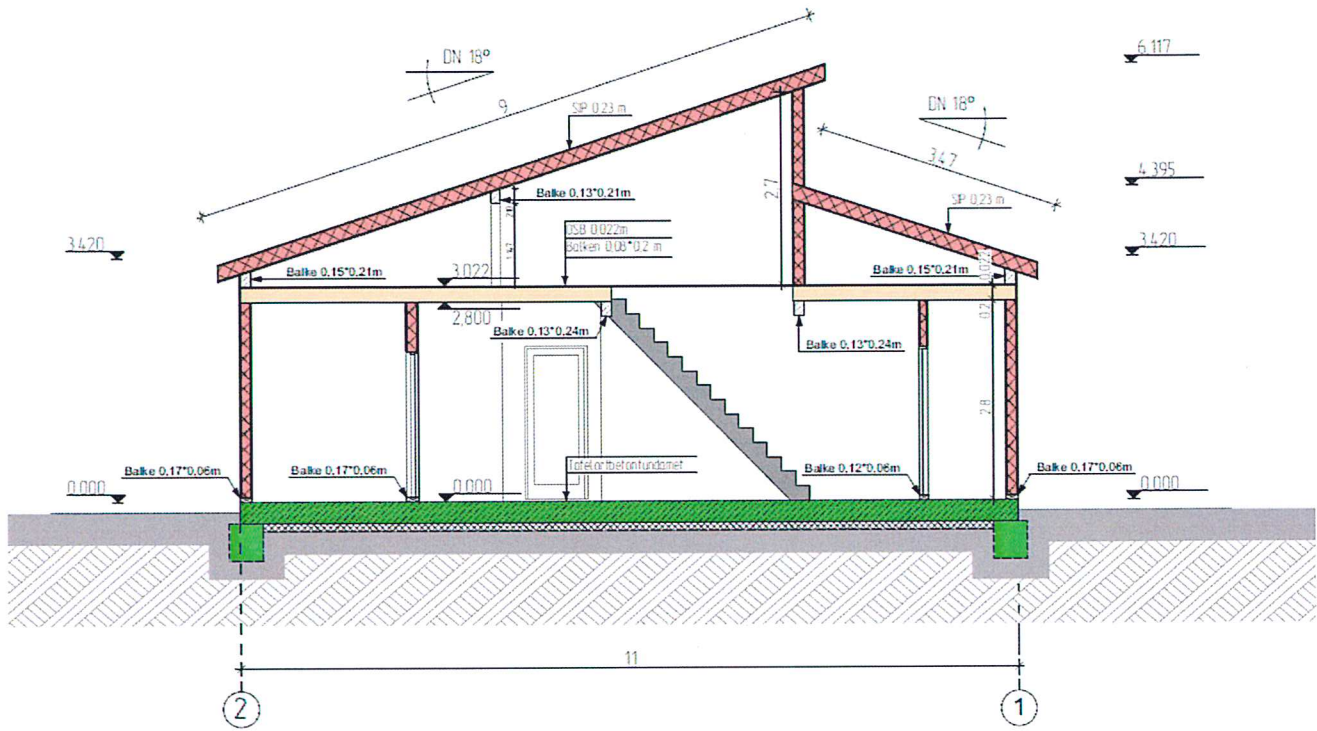
ohne ohne ohne

<b>Außenanlagen</b>		5.000,00	5.000,00	5.000,00
Erdplanum, Eingangsstufen				
Stufen Rückseite / Fluchtweg				
Kiesstreifen / Terrasse / Pflasterbeläge anpassen				
	<b>Summe netto</b>	<b>235.000,00</b>	<b>227.000,00</b>	<b>301.950,00</b>
Unvorhergesehenes	Sicherheit 7%	16.450,00	15.890,00	21.136,50
	Zwischensumme	251.450,00	242.890,00	323.086,50
	Mwst 19%	47.775,50	46.149,10	61.386,44
<b>Summe brutto</b>		<b>299.225,50</b>	<b>289.039,10</b>	<b>384.472,94</b>
<b>Haushaltsmittel 2018</b>		250.000,00	250.000,00	250.000,00
<b>Fehlbedarf</b>		<b>49.225,50</b>	<b>39.039,10</b>	<b>134.472,94</b>
Nutzfläche EG		130 m <sup>2</sup>	184 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
Nutzfläche OG		46 m <sup>2</sup>	ohne	ohne
Summe Nutzfläche netto		176 m <sup>2</sup>	184 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
Preis je m <sup>2</sup> Brutto-Nutzfläche		<u>1.700,14 €</u>	<u>1.570,86 €</u>	<u>2.222,38</u>

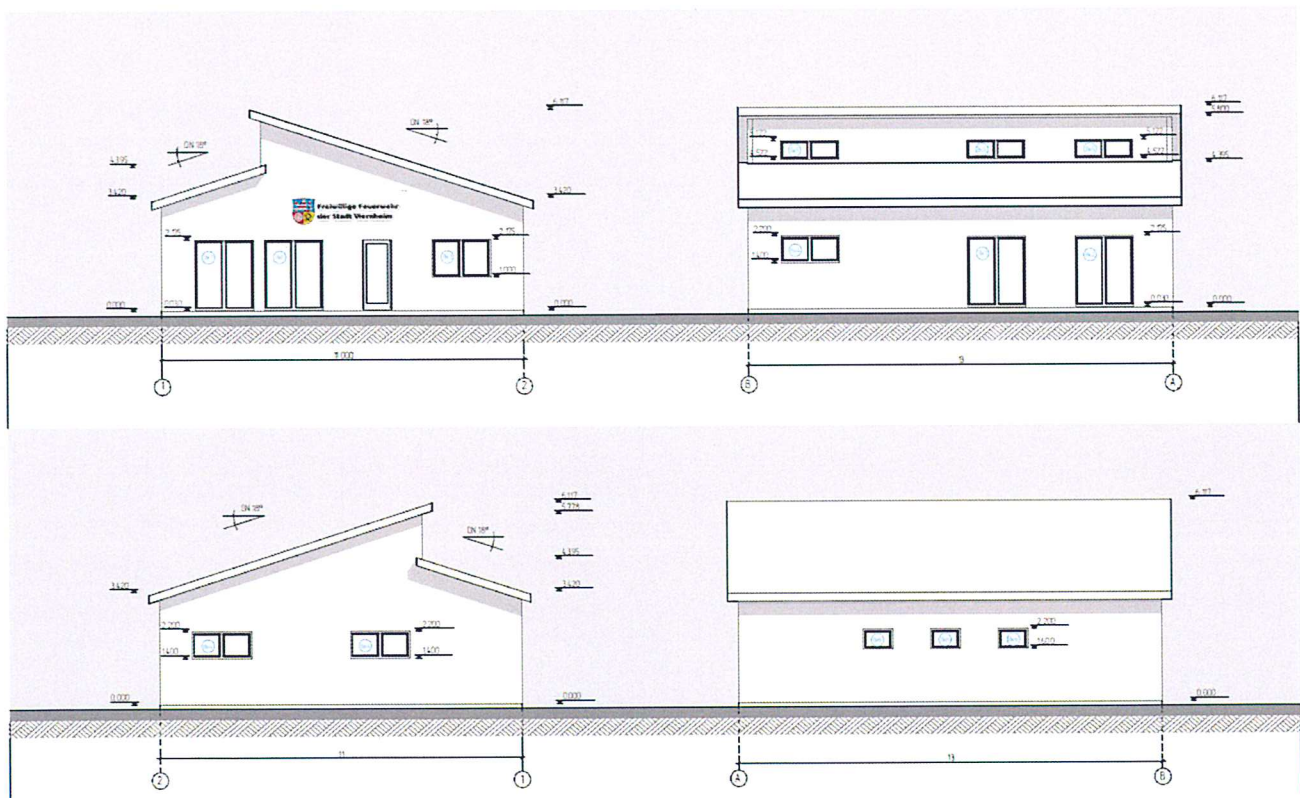
## Fertighaus der Fa. Ecopan aus Bruchsal



Ansicht von vorne

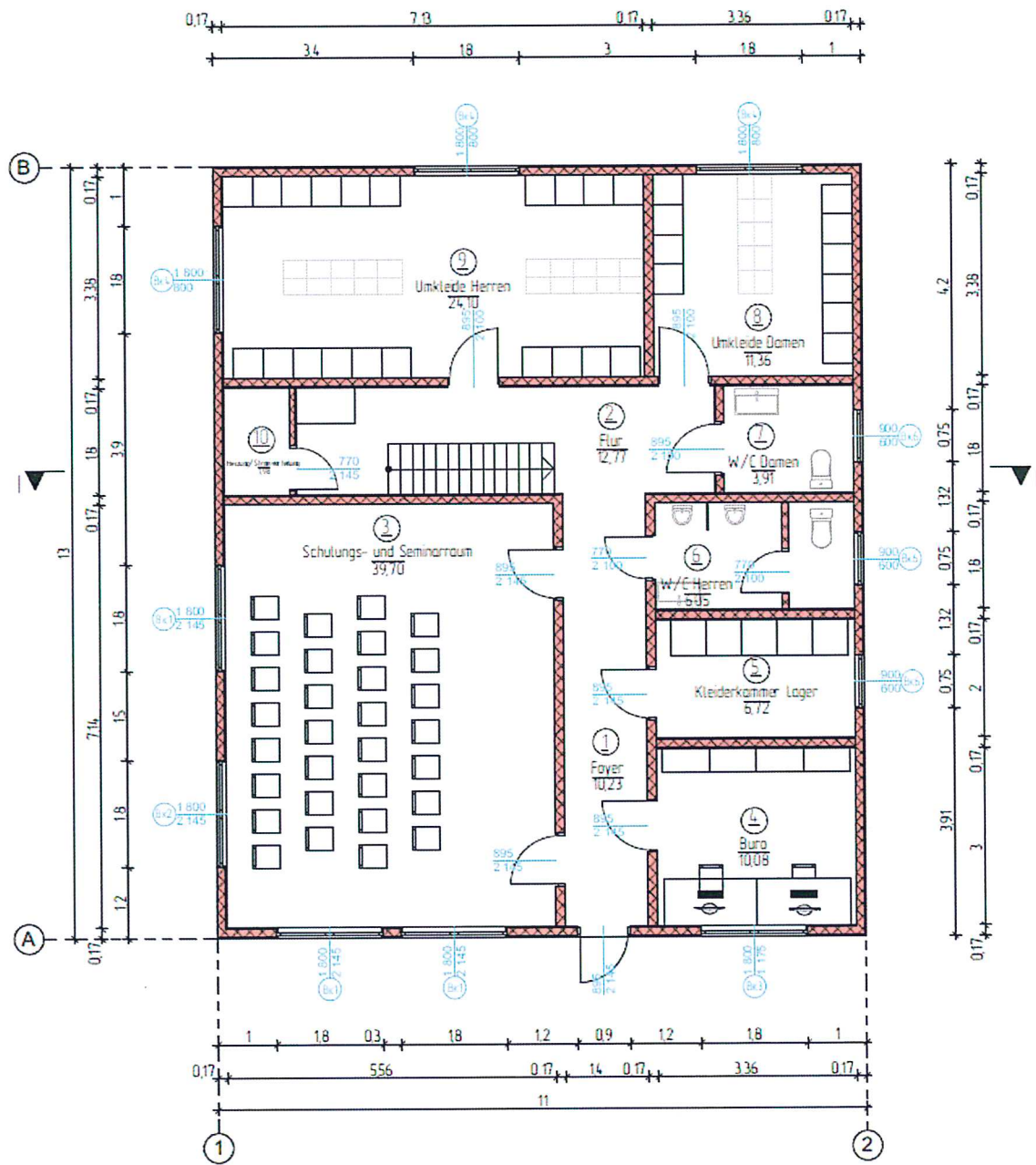


Schnittzeichnung

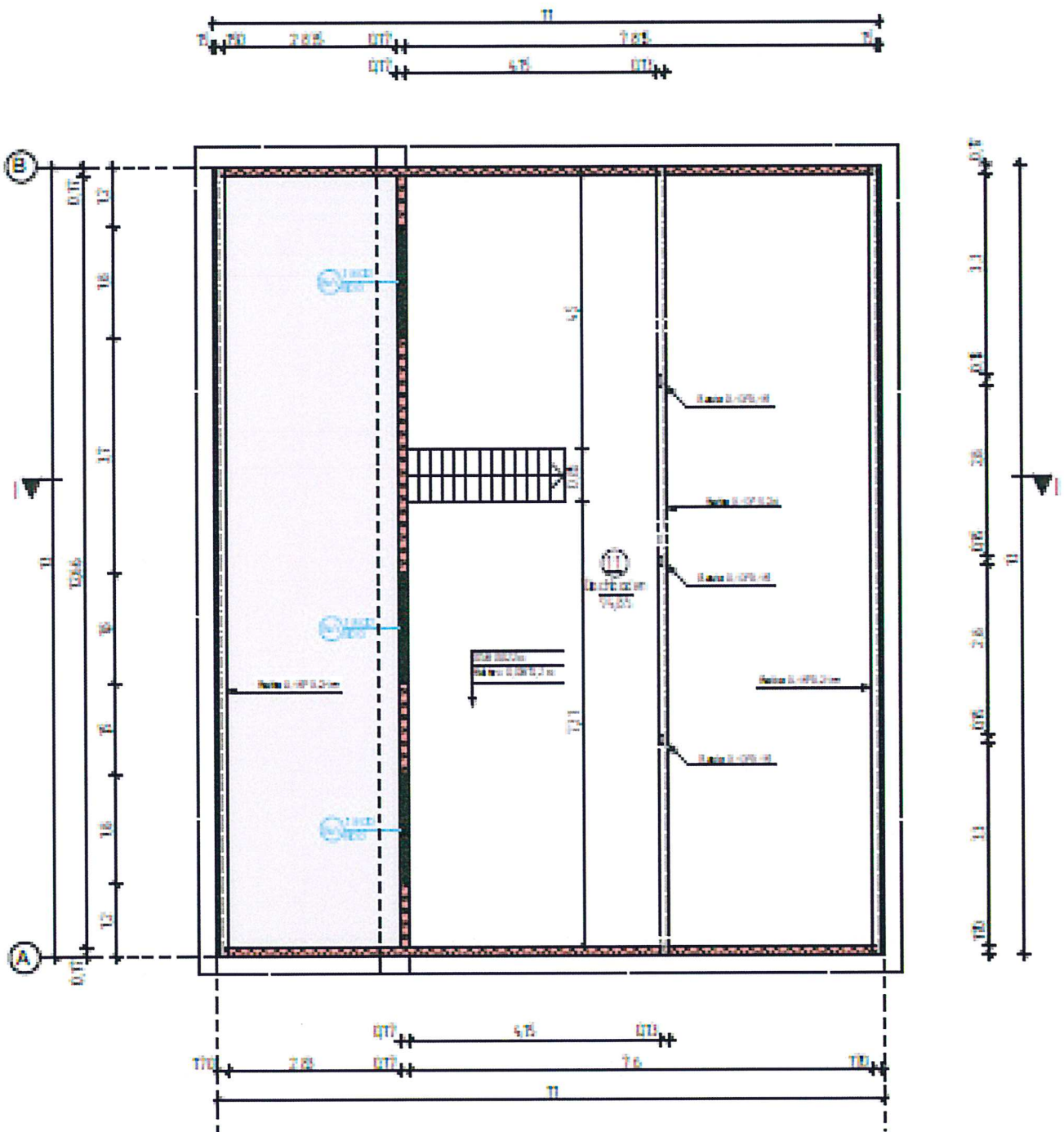


Seitenansichten



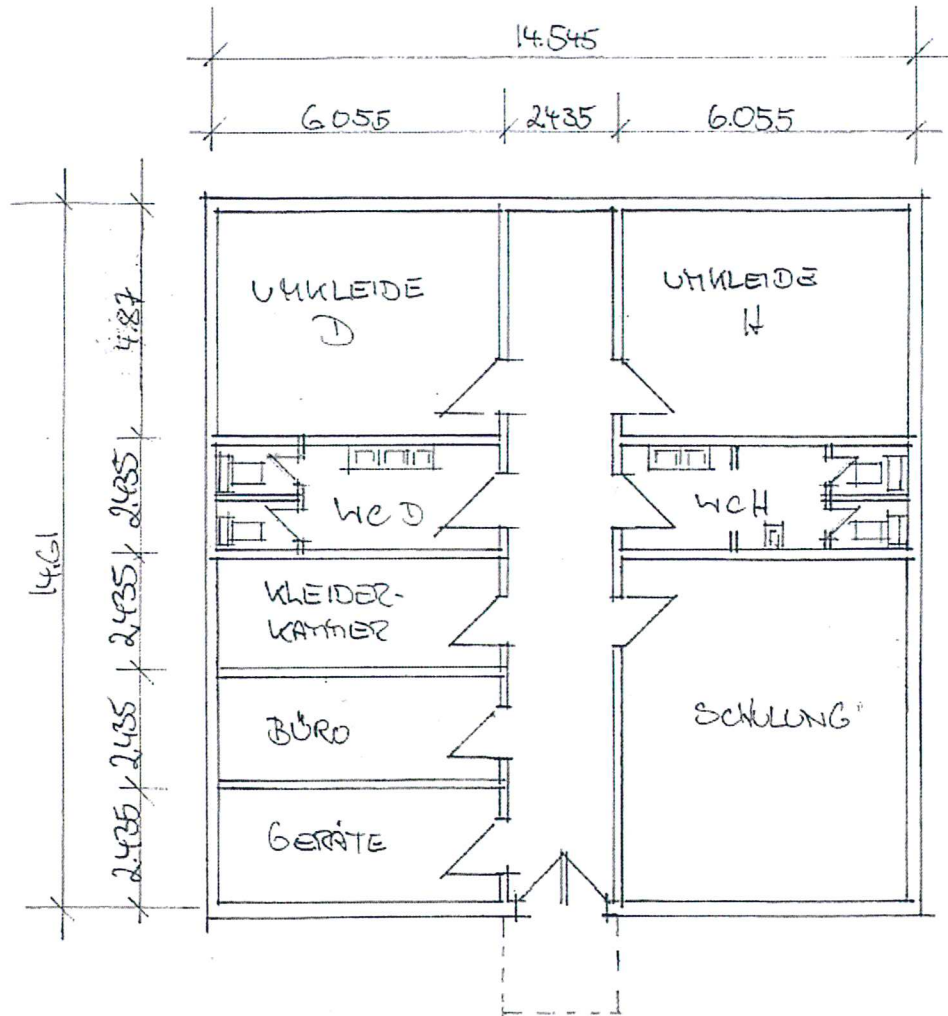


Grundriss der Fa. Ecoplan



Obergeschoß der Fa. Ecopan

# Containeranlage der Fa. Losberger aus Mannheim



JUGENDFEUERWEHR  
CONTAINERANLAGE  
VORSCHLAG LOSBERGER  
Fa.  
M 1:100 Mannheim

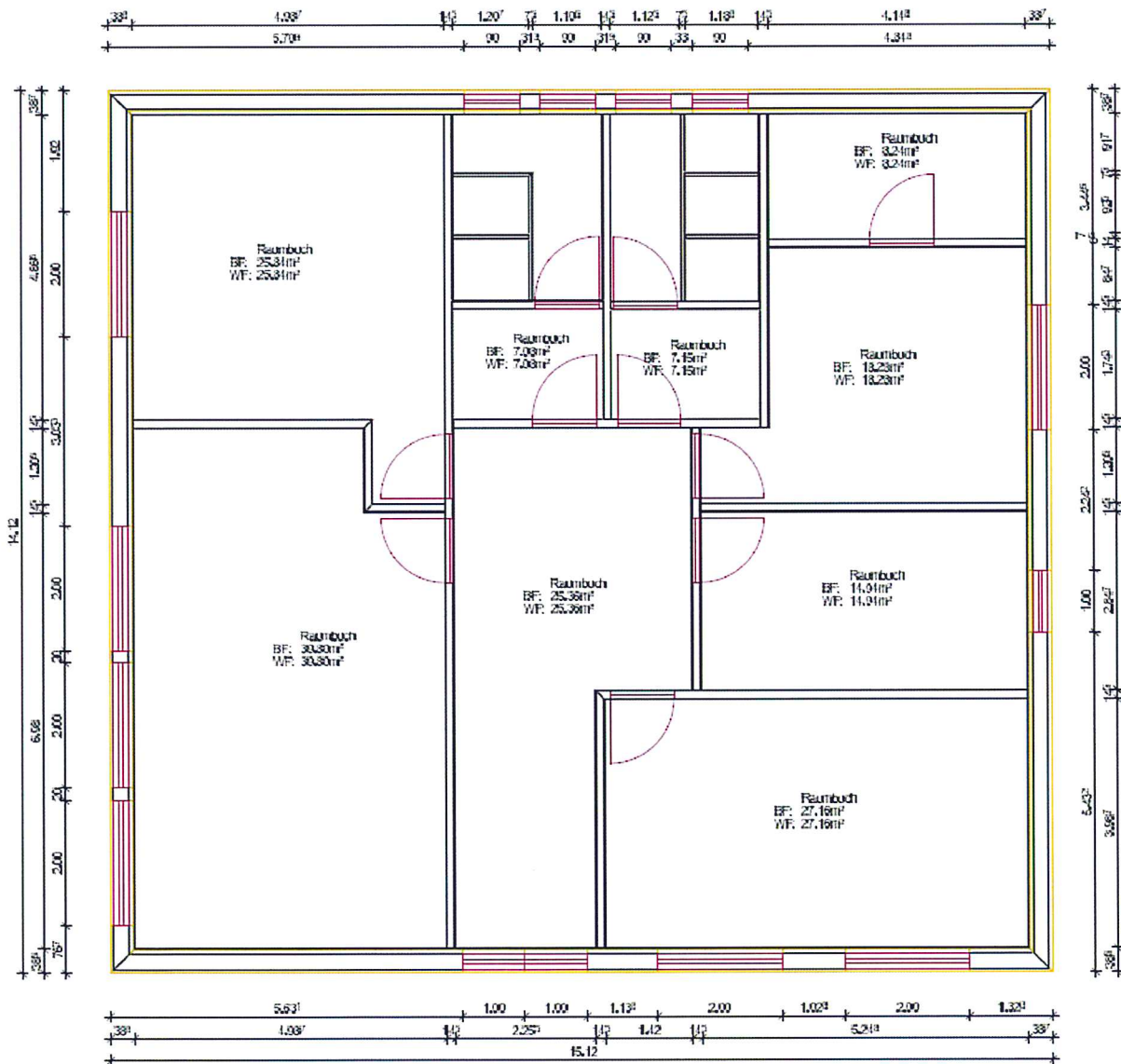


Ähnliche Ansicht bezüglich Größe, Farbe und Form

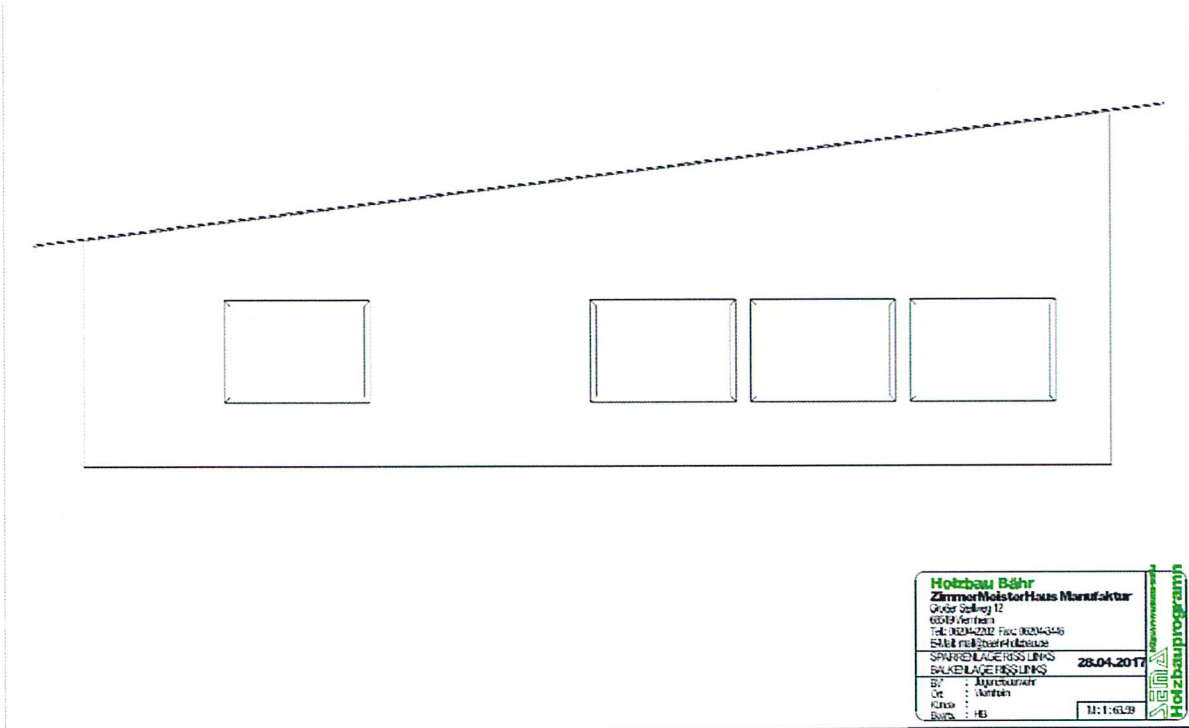


Darstellung der Montage

# Holzständerwerkbauweise der Fa. Bähr aus Viernheim



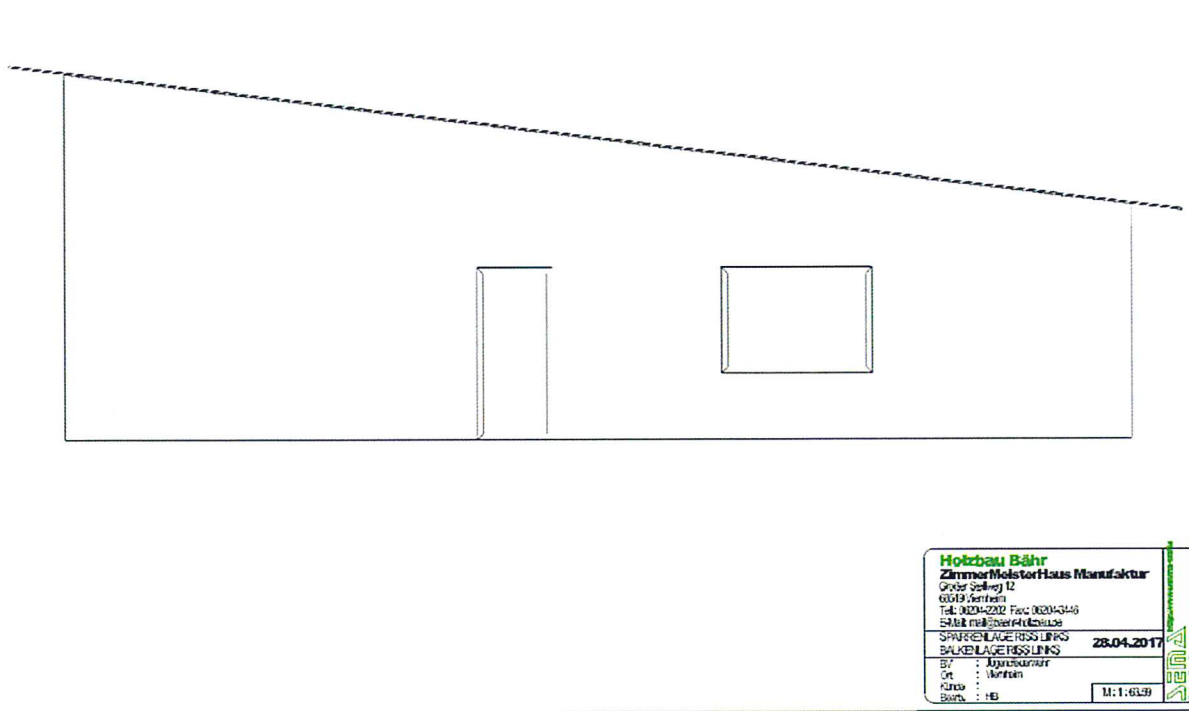
Grundriss



<b>Holzbau Bähr</b>		
ZimmermeisterHaus Manufaktur		
Großgörsberg 12		
60619 Vertrieß		
Tel: 06204-2202 Fax: 06204-3446		
E-Mail: <a href="mailto:info@holzbau-baehr.de">info@holzbau-baehr.de</a>		
SPRÜNGLAGEFISSLINKS		28.04.2017
BALKENLAGEFISSLINKS		
Bj:	Aggr. Baujahr	
Ort:	Vertrieß	
Kunde:		
Arch:	HB	M: 1:60,29

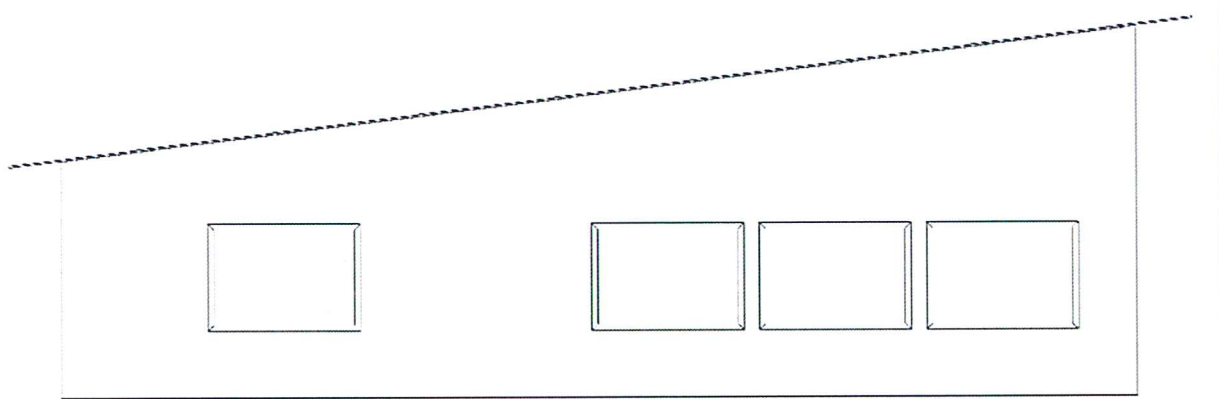
PDF wurde mit pdfFactorv-Demoversion erstellt. [www.pdfactory.com](http://www.pdfactory.com)

Ansicht von Westen



<b>Holzbau Bähr</b>		
ZimmermeisterHaus Manufaktur		
Großgörsberg 12		
60619 Vertrieß		
Tel: 06204-2202 Fax: 06204-3446		
E-Mail: <a href="mailto:info@holzbau-baehr.de">info@holzbau-baehr.de</a>		
SPRÜNGLAGEFISSLINKS		28.04.2017
BALKENLAGEFISSLINKS		
Bj:	Aggr. Baujahr	
Ort:	Vertrieß	
Kunde:		
Arch:	HB	M: 1:60,29

Grundriss von Osten



<b>Holzbau Bähr</b>	
<b>Zimmermeisterhaus Manufaktur</b>	
Große Schwegel 12	
65519 Viernheim	
Tel: 06244-2212 Fax: 06244-3146	
E-Mail: <a href="mailto:info@holzbau-baehr.de">info@holzbau-baehr.de</a>	
SPARKENLAGE REISS LINGS	28.04.2017
BAUKENLAGE REISS LINGS	
BY : Aggr. Bauamt	
Ort : Viernheim	
Arch : +B	M: 1:63,9

Ansicht von Süden

15.02.2018

U. Denk

**TOP:**

Viernheim, den 27.04.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.291
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-44-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Behandlung der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790010
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	52.000 €
<b>Benötigte Mittel:</b>	52.000.- €
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	07.05.2018	vorberatend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.05.2018	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	17.05.2018	beschließend

**Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

**Behandlung der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung (Zusammenstellung)**

**Beschlussvorschlag:**

Die vorgeschlagene Behandlung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Zwischenstand Mai 2018) sowie die weitere Vorgehensweise zur Erarbeitung eines Entwurfes werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

**Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung**

Mit Beschluss der Stadtverordneten vom 08.12.2016 wurden die Aufstellung des Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Als Ziel- und Zweckbestimmung wurde die Entwicklung zu Wohnzwecken (auch für sozialen Wohnungsbau und neue Wohnformen) formuliert. Gleichzeitig wurde die Durchführung notwendiger vorbereitender Untersuchungen beschlossen.

Entsprechend § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Realisierung der Bebauung im Baugebiet Schmittsberg II wurde 2015 begonnen. Die städtischen Grundstücke im Baugebiet wurden zwischenzeitlich vollständig veräußert. Die Vermarktung der verbliebenen privaten Restgrundstücke aus der Zuteilung erfolgt derzeit



nur noch zögerlich. Insgesamt liegen nur noch für etwa 22 Doppelhaus-/ Einzelhausgrundstücke, 7 Reihenhausgrundstücke keine Kenntnisse für eine zeitnahe Bebauung vor. Die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau befinden sich alle im Bau bzw. der Projektierung. Es stehen daher absehbar in Viernheim keine größeren Wohnbauflächen zur Verfügung. Um dem Bedarf an Wohnraum und kostengünstigem Wohnbauland, gerade für junge Familien, Rechnung zu tragen, bedarf es einer Neuausweisung bzw. eines gewissen Kontingentes von Wohnbauflächen in Viernheim, welche in städtischem Eigentum und somit verfügbar sind. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen & Gewerbe (STEK VIERNHEIM 2030, Georg Consulting, August 2017) hat grundsätzlich einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauland, auch unter Berücksichtigung der Entwicklung in den Nachbarkommunen bestätigt.

Reserveflächen für Wohnen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nur noch für die Erweiterung des Wohngebietes Nordweststadt dargestellt. Diese Erweiterung wird derzeit zeitgleich in einer Machbarkeitsstudie durch die Nassauische Heimstätte untersucht. Aufgrund einer deutlich höheren Anzahl betroffener Grundstückseigentümer und der beabsichtigten einvernehmlichen Umlegung vergleichbar dem Vorgehen im Schmittsberg II wird hier mit sehr viel größerem Zeit- und Planungsaufwand gerechnet. Bis zum Beginn einer möglichen Umsetzung ist ein Zeitraum von 5-7 Jahren anzunehmen.

Zur Neuausweisung weiterer und relativ zeitnah verfügbarer Wohnbauflächen ist vorgesehen, für das Areal „Erweiterung Bannholzgraben“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Büro Piske aus Ludwigshafen wurde mit den Planungsleistungen beauftragt.

Die einleitenden Beschlüsse standen in engem Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der betroffenen Grundstücke durch die Stadt Viernheim. Das Baugebiet kann somit durch die Stadt gezielt nach den bestehenden Bedürfnissen entwickelt und vermarktet werden. Dazu zählt auch die geplante Veräußerung der Grundstücke nach noch zu beschließenden Kriterien an Viernheimer Bürger.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Ein Anteil von 0,8 ha wird von den multifunktionalen öffentlichen Grün- und Versickerungsflächen belegt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen an, im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen. Da die Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Umsetzung der Planungsabsicht neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

#### Planungsstand

In der Sitzung vom 16.12.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. In der Sitzung am 09.03.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines öffentlichen Aushangs und die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung der Unterlagen beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Unterlagen zum Vorentwurf in der Zeit von 21.03.2018 bis 23.04.2018 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu

der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.03.2018 in den Viernheimer Verkündungsblättern und gleichzeitig auf der Homepage der Stadt Viernheim. Dort standen auch die Unterlagen zum Download bereit.

Mit Schreiben vom 19.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf bis zum 24.04.2018 gebeten. Eine Fristverlängerung wurde nicht erbeten.

#### Zusammenstellung der Anregungen und weitere Vorgehensweise

Von Seiten der Öffentlichkeit war eine gute Resonanz zu verzeichnen. Insgesamt haben 35 Personen oder Verbände Anregungen eingebracht. Hierbei sind 15 Anlieger der Edmund-Rieß-Straße, 9 Anlieger dem Michael-Ende-Weg bzw. der Gebrüder-Grimm-Allee und ein Anlieger dem Astrid-Lindgren-Weg zuzuordnen.

Die Anregungen wurden als Anlage tabellarisch zusammengestellt und sind mit einer vorläufigen Bewertung versehen. Zu einigen Anregungen kann bereits direkt Stellung genommen werden. Einige Belange erfordern eine vertiefende Prüfung oder weitergehende Untersuchungen. Hier wird die weitere Vorgehensweise dargestellt.

Die Vorlage soll den Gremien eine erste Bewertung ermöglichen. Alle Anregungen wurden gesammelt, bewertet und sollen in den Gremien ergebnisoffen diskutiert werden. Hierbei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Beratungen und der Fachgutachten sollen schließlich zur Erarbeitung eines Entwurfs und einer abschließenden Abwägung der vorgetragenen Anregungen führen.

In Vorbereitung des Entwurfes wurden bereits folgende Fachgutachten veranlasst:

- Bodengutachten (einschließlich der Bestimmung der Versickerungskennziffern und Bewertung der Grundwassersituation)
- Topographische Vermessung (einschließlich der Vegetation im Randbereich des Plangebietes)
- Entwässerungskonzept (Klärung der beabsichtigten Entwässerung/Versickerung)

Unter Berücksichtigung der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung werden weitere Fachgutachten bzw. Ergänzungen vorliegender Gutachten vorgeschlagen. Diese sind der Bewertung der Stellungnahmen zu entnehmen.

**Bauleitplanung der Stadt Viernheim  
Aufstellung des Bebauungsplanes 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ & 24. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Parallelverfahren /  
frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB & Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB  
(Zwischenstand Mai 2018)**

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben/Email vom 14.03.2018 durch die Stadt Viernheim von der Planung unterrichtet und bis zum 23.04.2018 um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

lfd. Nr.	Behörde/ Nachbargemeinde	Ort
1.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
2.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße	Heppenheim
3.	Verband Region Rhein-Neckar	Mannheim
4.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Heppenheim
5.	Gemeinde Heddesheim	Heddesheim
6.	Handwerkskammer Rhein-Main, Darmstadt	Darmstadt
7.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Heppenheim
8.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Wiesbaden
9.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	Darmstadt
10.	GVS Erdgas	
11.	Deutsche Telekom	
12.	Stadtverwaltung Weinheim	Weinheim
13.	Stadtverwaltung Lampertheim	Lampertheim
14.	Stadtverwaltung Mannheim	Mannheim
15.	Stadtverwaltung Hemsbach	Hemsbach
16.	Stadtverwaltung Heppenheim	Heppenheim
17.	MVV Mannheim	Mannheim
18.	Stadtwerke Viernheim GmbH	Viernheim

19.	Stadtentwässerung Viernheim	Viernheim
20.	Naturschutzbund	
21.	Wanderverband Hessen	
22.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Hessen	
23.	BUND Hessen	Wiesbaden
24.	BUND Viernheim	Viernheim
25.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz	

Von folgenden Nachbargemeinden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist bzw. nachträglich Stellungnahmen eingegangen:

lfd. Nr.	Behörde,	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Anregungen
1.	Regierungspräsidium Darmstadt	19.04.2018		Anregungen
2.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde (Bündelungsstelle)	23.04.2018		Anregungen
3.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	11.04.2018		Hinweise
4.	Handwerkskammer Rhein-Main, Darmstadt	23.04.2018		keine
5.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	17.04.2018		Bedenken
6.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	12.04.2018		keine
7.	Deutsche Telekom	27.03.2018		Hinweise
8.	Stadtwerke Viernheim GmbH	20.04.2018		Hinweise
9.	Stadtentwässerung Viernheim	18.04.2018		Hinweise

Parallel dazu fand vom 21.03.2018 bis 23.04.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang der Unterlagen im Rathaus und Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Viernheim statt. Von folgenden Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist bzw. nachträglich Stellungnahmen eingegangen:

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der vorgegebenen Frist bzw. nachträglich Stellungnahmen eingegangen:

lfd. Nr.	Öffentlichkeit	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Anregungen
1	Reit- und Fahrverein Viernheim	20.04.2018		ja
2	BÜ 90 / Grüne	18.04.2018		ja
3	Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	14.04.18		ja

4	Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	29.03.2018		ja
5	Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	16.04.2018		ja
6	Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	02.04.18		ja
7	Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	20.04.2018		ja
8	Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	22.04.18		ja
9	Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	16.04.18		ja
10	Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	17.04.2018		ja
11	Zwei Bürger aus dem Astrid-Lindgren-Weg	17.04.2018		ja
12	Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg	20.04.2018		ja
13	Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg	21.04.2018		ja
14	Zwei Bürger aus der Kettelerstraße	20.04.2018		ja
15	Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee	20.04.2018		ja
16	Sechs Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee	16. und 20.04.21018		ja
17	Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee	18.04.2018		ja
18	Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee	22.04.2018		ja

19	Dreiunddreißig Bürger aus der Edmund-Rieß-Straße	16.04.2018		ja
20	Zwei Bürger	12.04.2018		ja
21	Zwei Bürger	09.04.2018		ja

## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

<b>Stellungnahme 1: Reit- und Fahrverein Viernheim</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>In der amtlichen Bekanntmachung zum Bebauungsplan wird von Aussiedlerhöfen gesprochen. In unseren Stallungen stehen ausschließlich Pferde, die ihrer Natur nach laut wiehern und z.B. vor den Fütterungszeiten mit den Hufen gegen die Boxenwände schlagen. Fröhorgens bereits sind die Tiere unruhig und scharren z.B. mit den Hufen.</p> <p>Pferdehaltung verursacht viel Mist, d.h. es sind mehrere große Misthaufen und Mistplätze mit entsprechender Geruchs- und Insektenbelästigung vorhanden. Der Pferdemist muss mit Traktoren auf Anhängern abtransportiert werden.</p> <p>Unsere Pferde sind großteils Turnierpferde und unsere Reiter Sportreiter. Demzufolge fahren regelmäßig an den Wochenenden Pferdetransporter und PKWs mit Pferdeanhängern von morgens sehr früh bis</p>	<p>Die Beschreibung der Nutzungen und ihre Lage zum Plangebiet sollte in der Begründung entsprechend ergänzt werden. Wenn auch die vorhandenen Pferdehaltungen nicht aufgeführt wurden, sind ihre Belange bereits in die Planung eingeflossen. Der Anregung wurde bereits insoweit gefolgt, als dass ein Geruchsgutachten zu den zu erwartenden Einwirkungen der Pferdehaltung auf das Plangebiet beauftragt wurde. Eine Begehung auch des Geländes des Reitvereins fand am 5.2.2018 statt. Hierbei wurden die Standorte der pferdehaltenden Betriebe besichtigt. Es wurden die Quellen der bestehenden Pferdehaltung inklusive Festmistlager aufgenommen. Der Gutachter (Ing. Büro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG) kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet gemäß seinen Berechnungen keine erheblichen Geruchsbelästigungen durch die Pferdehaltung Am Alten Weinheimer Weg zu erwarten sind. In der Summe kommt es im nordöstlichen Teil des Plangebiets maximal in 10 %, im übrigen Plangebiet in maximal 5 %, der Jahresstunden zu einer Geruchsstunde. Eine Geruchsstunde liegt nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vor, wenn es in mindestens 6 Minuten einer Stunde zu Geruchswahrnehmungen kommt. Dies ist auch begründet durch die vorherrschenden Hauptwindrichtungen.</p> <p>Das Gutachten, welches Ende März vorlag, wurde der zuständigen Behörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Beteiligung zur Prüfung und Beurteilung nachgesandt. Die Ergebnisse wurden nicht beanstandet, die Erläuterungen als schlüssig</p>	<p>Die Darstellung der Pferdehaltung in der Nähe des Plangebietes wird in der Begründung zum Entwurf ergänzt. Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit von städtebaulich relevanten Auswirkungen des aus der Pferdehaltung und dem Reitsportbetrieb – einschließlich der Turniere – resultierenden Schalls auf die geplante Bebauung gutachterlich geprüft.</p> <p>Soweit erforderlich, werden aktive, passive und / oder planerische Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.</p>



<p>spätabends von und zu unserem Gelände.          Der Reitverein ist überregional bekannt für sein großes Reitturnier jährlich an fünf Tagen über Fronleichnam.          Hier reisen Reiter mit über 1.000 Pferden insgesamt an. Zudem herrscht reger Zuschauerverkehr und abends wird das Gelände mit Flutlicht beleuchtet.          Zwei weitere Hallenturniere finden im Februar und Oktober statt. Der Reitverein ist ein sportliches und gesellschaftliches Aushängeschild für die Stadt Viernheim. Mit unserem Schulpferdebetrieb leisten wir gemeinnützige Arbeit und ermöglichen Kindern und Jugendlichen zu einem Selbstkostenpreis den Umgang mit Pferden und das Reiten lernen.          Mit der Schule pflegen wir seit vielen Jahren eine Kooperation, die wir 2018 mit dem Schwerpunkt Integration erweitert haben. Für unser Engagement, Flüchtlingskindern kostenlos teilnehmen zu lassen, erhielten wir kürzlich einen Förderpreis der Sparkassenstiftung.</p> <p>Jedem Interessenten für ein Grundstück muss deutlich mitgeteilt werden, welche Nutzung auf dem Gelände des Reitvereins seit über 50 Jahren stattfindet. Wir haben Einwände gegen die Bezeichnung Aussiedlerhöfe, die gemeinhin an Bauernhöfe mit kaum vergleichbarer Intensität der Tierhaltung und des Verkehrsaufkommens denken lässt.</p> <p>Im Einzelnen:</p>	<p>befunden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird das Gutachten allgemein offengelegt.          Der Reitverein weist zur östlichen Grenze des Plangebietes ungefähr einen Abstand von 200m auf. Zu den Aufstellflächen für die Fahrzeuge und dem Turnierplatz beträgt die Entfernung 230m. Die Anfahrt erfolgt über den Alten Weinheimer Weg. Hinsichtlich des Zu- und Abfahrtsverkehrs und der Aufstellflächen ergeben sich keine Veränderungen zur bestehenden Situation – die Wohnbebauung am Rand des Quartiers 2 weist den gleichen Abstand auf, die Entfernung zur Zufahrt über den Alten Weinheimer Weg ist sogar geringer.          Um die Belange der geschilderten Vereinsnutzung angemessen zu würdigen, sollte die Möglichkeit von städtebaulich relevanten Auswirkungen des aus der Pferdehaltung und dem Reitsportbetrieb – einschließlich der Turniere – resultierenden Schalls auf die geplante Bebauung gutachterlich geprüft werden. Soweit erforderlich, sind im Rahmen eines Schallgutachtens zweckmäßige aktive, passive und planerische Möglichkeiten zur Minderung des auf das Plangebiet einwirkenden Freizeit- bzw. Sportanlagenlärms zu benennen.          Entgegen der Auffassung des Anregungsträgers sind Aussiedlerhöfe als landwirtschaftliche Betriebsstätten bei Tierhaltung geruchsintensiver und auch durch regelmäßigen Beginn der Bewirtschaftung in der Nachtzeit sogar als unverträglich mit einer Wohnnutzung anzusprechen. So geht die Rechtsprechung grundsätzlich davon aus, dass Gerüche aus Pferdeställen in der Hinsicht, in der sie immissionsschutzmäßig zu würdigen sind, nicht über die Gerüche hinausgehen, die von Rinderställen stammen (vgl. BayVGH, Urt. v. 01.04.2004 - 25 B 98.3300 - juris; Beschl. v. 07.10.2008 - 15 ZB 08.87 - juris; VG Ansbach, Urt. v. 11.01.2006 - AN 18 K 04.00717 - juris; VG</p>	
---	---	--

	<p>Augsburg, Urt. v. 27.08.2008 - Au 4 K 07.1599 - juris). Die obergerichtliche Rechtsprechung geht sogar noch einen Schritt weiter mit ihrer Annahme, dass es für die Haltung von Pferden deshalb keine Regelwerte gibt, die Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung enthalten, weil Pferde anerkanntermaßen weit weniger Immissionen verursachen als die als immissionsarm anerkannten Rinder (vgl. BayVGH v. 02.09.2010 - 12 ZB 10.604 - juris; v. 09.11.2005 - 2 CS 05.2224 - juris; v. 12.07.2004 - 25 B 98.3351 - juris; VGH BW v. 10.10.2003 VBIBW 2004, 181)</p>	
<p>1. § 50 BImSchG, Trennungsgrundsatz/ Optimierungsgebot          Bereits in der Flächennutzungsplanung sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Nachdem auch eine Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt ist, ist dies schon auf dieser Ebene zu berücksichtigen. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, nah beieinander befindliche Flächen und deren geplante Nutzungen, die sich beeinträchtigen können, so zu gestalten, dass schon in der Flächennutzungsplanung die Abwägung und die Optimierung der Situation erreicht wird.          Das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG ist der Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor. Sollen daher die in diesem Rahmen vorhandene, wenig wohnverträgliche Nutzung neben und zu einer Wohnnutzung planerisch gesteuert werden, so kommt es auf die Gewichtung der Belange und deren Abwägung an, weil vom Regelfall der Trennung nicht verträglicher Nutzungsarten abgewichen werden soll. Erfasst werden nach § 50 BImSchG nicht nur der Schutz der Wohnnutzung, sondern vor allen Dingen der Schutz des Bestandes angrenzender Nutzungen.          Schädliche Umwelteinwirkungen sollen so weit wie</p>	<p>Zu 1 und 2)          Die benannten planerischen Grundsätze Trennungsgrundsatz/ Optimierungsgebot aus dem BImSchG sind bekannt. Bezüglich der Thematik wurde auch zum Zweck der Begehung mit dem Verein Kontakt aufgenommen, und dieser über die laufende Begutachtung in Kenntnis gesetzt.           Die Bewertung berücksichtigt aber auch den Schutzgrundsatz nach § 22 BImSchG, aus welchem sich auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen die Anforderung ergibt, Anlagen der Tierhaltung so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.           Somit ist festzustellen, dass den Belangen der Geruchsthematik schon Rechnung getragen wurde. Der Nordosten des Plangebietes befindet sich, auch unter der Prämisse, dass nach der oben genannten Rechtsprechung Pferde anerkanntermaßen weit weniger Immissionen verursachen, als die als immissionsarm anerkannten Rinder, in einem ausreichenden Abstandsbereich. In der Summe kommt es im nordöstlichen Teil des Plangebiets</p>	<p><b>Es wird auf die obige Beschlussempfehlung zur weiteren Vorgehensweise verwiesen.</b></p>

<p>möglich vermieden werden. Ein vollständiges Vermeiden ist angesichts der Planung jedoch ausgeschlossen. Daher ist auf die Belange des Bestandsschutzes auch schon unter dem Gesichtspunkt der Flächenzuordnung hinzuweisen.</p> <p>2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt das Trennungs- und Optimierungsgebot des § 50 BImSchG gleichermaßen. Insoweit ist das Optimierungsgebot auch eine konkrete Ausgestaltung des allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung. Ein Bauleitplan soll der Konfliktbewältigung dienen, nicht Konflikte durch aneinander heranrückende nicht verträgliche Nutzungen verursachen. Sind diese nicht zu trennen, so ist erst in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt frühzeitig zu bewältigen. Dabei ist die neue Nutzung der vorhandenen gegenüberzustellen und kompensatorische Maßnahmen zugunsten der vorhandenen Nutzung sind vom Planungsträger zu prüfen.</p> <p>3. Entsteht durch Planung einer Gemeinde eine Situation, durch die Nutzungen von unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, so führt dies nicht nur zu einer Pflicht dessen, der Belästigungen verbreitet. Vielmehr führt dies eher zu einer Duldungspflicht derer, die in dem sicheren Wissen um die Vorbelastung sich in der Nähe solcher Quellen ansiedeln oder entsprechend planen. Eine planungsrechtliche Absicherung muss erfolgen. Das bedeutet im konkreten Falle, dass nicht nur die Belange einzustellen sind, die sich aus der neuen Nutzung ergeben. Vielmehr sind auch die Belange, welche die vorhandene Nutzung betreffen, zu berücksichtigen. Es bedarf insbesondere einer gesteigerten Begründungslast zur Gestaltung der Situation.</p> <p>4. Auch ist eine Alternativenprüfung vorzunehmen, nicht nur hinsichtlich der Alternativen der Verkehrsführung</p>	<p>maximal in 10 %, im übrigen Plangebiet in maximal 5 % der Jahresstunden zu einer Geruchsstunde. Eine Geruchsstunde liegt nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vor, wenn es in mindestens 6 Minuten einer Stunde zu Geruchswahrnehmungen kommt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und sind somit für jeden Grundstücksinteressenten verfügbar.</p> <p>Zu 3 und 4, 5, 6) Aufgrund der topographischen und atmosphärischen Rahmenbedingungen, der Lage zum Plangebiet, den Abständen der Vereinsanlage und der Zufahrtstrasse zum bestehenden Wohngebiet Bannholzgraben Quartier 2 wurde hinsichtlich der Schallimmissionen eine vergleichbare Situation angenommen. Eine entsprechende Begutachtung wird unter Berücksichtigung der aufgeführten Belange veranlasst. Hierbei wird insbesondere der „normale“ Betrieb bewertet, für einmalige bzw. seltene Ereignisse, wie jährliche Vereinsfeste, wäre nach</p>	
---	--	--

<p>und Lage der Bauflächen innerhalb des Plangebietes, sondern auch des Plangebietes selber. Insbesondere können auch Pufferzonen zwischen der Lärm-, Geruchs- und sonst störenden Nutzung auf leistungssportlich genutzten Außenbereichsflächen berücksichtigt werden, indem zum Beispiel Gebäuderiegel hierzu vorgesehen werden und/oder nicht zu öffnende Fenster.</p> <p>5. Nicht nur das konkrete Vorhaben, sondern bereits die Bauleitplanung hat das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Es bezeichnet den Inhalt der Planung und zeigt die Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit auf.</p> <p>6. Konkret sind zu berücksichtigen die noch gutachterlich festzustellenden Vorbelastungen und Reichweiten durch Schall, nicht nur im Rahmen der alltäglichen Nutzung, sondern auch bei sportlichen Ereignissen. Das Gleiche gilt für Luftschadstoffe, die von den Nutzungen ausgehen und auch die Geruchsbelastung, die durch ein Geruchsimmissionsgutachten zu bemessen sein wird.</p> <p>Durch die vorhandenen Nutzungen werden insbesondere aber auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange des Bildungswesens (Bereiten und Schule) und von Sport, Freizeit und Erholung gewahrt (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Dieses ist gesteigert zu berücksichtigen und in die Abwägung entsprechend einzustellen.</p> <p>Zu den Einzelbelangen gehören neben den oben beschriebenen Punkten auch die Lärmeinwirkungen, wozu nicht nur die Verkehrslärmbelastung gehört, sondern auch der Rangierverkehr innerhalb des Sondergebietes um die Reitsportanlagen herum, auch und gerade im Zusammenhang mit den regelmäßig stattfindenden Nutzungen und den vereinzelt Sportereignissen.</p> <p>Staub und Geruch sind dabei weitere Belange, die zu berücksichtigen sein werden.</p>	<p>den vorliegenden Rechtsprechungen auch eine Überschreitung der Richtwerte zulässig. Ähnlich wie bei der Ermittlung der Geruchsbelastung wird auch bezüglich der genauen Beschreibung des Vereinsbetriebes Kontakt mit dem Verein aufgenommen werden.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung und ggf. in den Entwurf eingearbeitet. Das Gutachten wird Bestandteil der Offenlage.</p> <p>Sollte sich als Ergebnis eines Schallgutachtens herausstellen, dass beide Nutzungen unter Beachtung des Immissionsschutzes unvereinbar sind bzw. dass die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz aufgrund ihrer Kosten oder der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht zu verwirklichen sind, so ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu entscheiden, ob die geplante Wohnbauentwicklung noch mit den Regelungen des § 50 BImSchG vereinbar ist. Ergänzend wird auf die obigen Aussagen verwiesen.</p>	
--	--	--

Für Erörterungen zu den Themen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.		
---	--	--

<b>Stellungnahme 2: Antworten der BÜ 90 / Grüne auf Fragen des Ersten Stadtrates</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Soll angestrebt werden, dass Bauherren- oder Wohngruppen zum Zuge kommen?</p> <p>2. Dann braucht es evtl. zunächst einen Anstoß durch die Stadt im Sinne von „Kennlern-“ und Findungsgruppen. Diese Gruppen brauchen mehr Zeit in der Vermarktung.</p> <p><i>Wohngruppen, ja!! (z. B. Gruppe Ü 60; barrierefreies Bauen)</i></p> <p>3. Sollen Mehr-Generationen-Häuser vorgesehen werden?</p> <p><i>!! gute Idee!!</i></p>	<p>Zu 1 und 2)</p> <p>Die Themen Bauherrengruppen und Mehrgenerationen-Häuser sowie Mehr-Generationen-Häuser liegt nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplans.</p> <p>Die Stadt Viernheim kann jedoch im Rahmen der Grundstücksvergabe und der noch zu erstellenden Vergaberichtlinien dafür Sorge tragen, dass Bauherren- oder Wohngruppen bzw. Mehr-Generationen-Häuser zum Zuge kommen. Eine entsprechende Anregung seitens der Bürger liegt vor.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich. Die Inhalte werden in der Diskussion über die Vergabe von Grundstücken zu behandeln sein.</b></p>
<p>4. Wieviel Prozent der Wohnbaufläche soll für den „Sozialen Wohnungsbau“ vorgesehen werden?</p> <p><i>Sozialer Wohnungsbau ja, keine Festlegung; guter Antrag der SPD zum Thema</i></p> <p>5. An welcher Stelle im Baugebiet möchten Sie Sozialen Wohnungsbau realisiert sehen?</p> <p><i>Wie in Variante 3 vorgesehen in der Nähe des Grünstreifens.</i></p> <p>6. Präferieren Sie in diesem Kontext eher Mischformen oder sollen komplette Bereiche des Baugebietes zu 100 % für Nutzer des sozialen Wohnungsbaus vorgehalten werden?</p> <p><i>Wir bevorzugen Mischformen.</i></p>	<p>Zu 3, 4 und 5)</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Flächen ausgewiesen werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden <u>könnten</u>, errichtet werden dürfen. Eine zwingende Umsetzung von sozialem Wohnungsbau kann im Bebauungsplan nicht unmittelbar geregelt werden.</p> <p>Um die in der Anregung gewünschten Nutzungsmischung zu erzielen, sind seitens der Stadt Viernheim im Rahmen der Grundstücksvergabe entsprechende vertragliche Regelungen zu tätigen, um dafür Sorge tragen, dass Wohnbauflächen für „sozialen Wohnungsbau“ vorgesehen werden.</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung wird die Anordnung von Flächen geprüft, auf welche sich für Geschosswohnungsbau mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung eignen. Die Vergabe der Grundstücke und mögliche vertragliche Regelungen können unabhängig vom Bebauungsplan in den Vergaberichtlinien festgelegt und diskutiert werden.</b></p>
<p>7. Ist das Thema „Betreutes Wohnen für Menschen in besonderen Situationen“ von Relevanz?</p>	<p>Festsetzungen zu einem „Betreuten Wohnen für Menschen in besonderen Situationen“ können in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p> <p>Die Stadt Viernheim kann im Rahmen der</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

<p><i>nein</i></p>	<p>Grundstücksvergabe darüber entscheiden, ob das Thema „Betreutes Wohnen für Menschen in besonderen Situationen“ Berücksichtigung finden soll.</p>	
<p>8. Sollen verstärkt Stellplätze für Carsharing-Angebote vorgesehen werden? <i>Ja, bitte eine E-Tankstelle vorsehen.</i></p> <p>9. Ist die Planung einer Fahrradgarage evtl. mit Lademöglichkeiten für E-Bikes ein Ziel? <i>Ja, klar!</i></p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem Tankstellen in Form von E-Tankstellen für PKW und Fahrräder zumindest in einem Teil des Wohngebietes zugelassen werden.</p> <p>Eine Fahrradgarage, die auf den Bedarf des umgebenden Baugebiets ausgerichtet ist, als Garage gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO ohnehin zulässig, so dass im Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Entsprechende Regelungen können auch vertraglich bei der Vergabe der Grundstücke verankert werden.</p>	<p><b>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf einer sinnvoll gelegenen Teilfläche Tankstellen in Form von E-Tankstellen für PKW und Fahrräder zugelassen.</b></p>
<p>10. Trifft die Ausweisung einer autofreien Zone ohne / mit Stellplätzen am Rand des Gebietes Ihre Zustimmung? <i>Eher nein, keine Priorität (i.m. der Erfahrungen mit Bannholzgraben I); Parkhaus im Zusammenhang mit dem Geschosswohnungsbau sehr sinnvoll</i></p>	<p>Die Planungskonzeption geht davon aus, dass die privaten Stellplätze jeweils in unmittelbarer Zuordnung zu den Wohngebäuden vorgesehen werden. Die Anordnung von Sammelstellplätzen am Rand des Gebiets lässt Akzeptanzprobleme durch die künftigen Bewohner erwarten.</p> <p>Im Bereich des Geschosswohnungsbaus kann jedoch die Errichtung von gemeinschaftlichen Abstellmöglichkeiten in Form eines kleinen Parkhauses geprüft werden. Auch diesbezüglich sind vertragliche Regelungen denkbar.</p>	<p><b>Die privaten Stellplätze werden jeweils in unmittelbarer Zuordnung zu den Wohngebäuden vorgesehen.</b></p> <p><b>Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird die Errichtung von gemeinschaftlichen Abstellmöglichkeiten in Form eines kleinen Parkhauses geprüft.</b></p>
<p>11. Sollen verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) ausgewiesen werden? <i>Ja, später</i></p>	<p>Hier ist zu unterscheiden zwischen der verkehrsrechtlichen Anordnung und der Zweckbestimmung, welche für die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Nach einer weiteren Konkretisierung werden im Entwurf, ähnlich wie im Schmittsberg II, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung z.B. „Wohnwege“ vorgeschlagen. Die verkehrsrechtliche Ausweisung, die nicht unmittelbar Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein kann und erst zeitlich nachfolgend durch die Ordnungsbehörde erfolgt, unterliegt späteren</p>	<p><b>Die Anregung findet bei der Konkretisierung des Bebauungsplanes zum Entwurf Berücksichtigung.</b></p>

	Beratungen.	
<p>12. Sollen viel oder wenig Schattenspender im Quartier geplant werden? <i>Schattenspender ja</i></p> <p>13. Ist das Thema „Anlage von Mietergärten“ relevant? <i>Denkbar: urban gardening im Grünstreifen</i></p>	<p>Der Anregung kann durch entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Straßenräume gefolgt werden.</p> <p>Formen des urban gardening entziehen sich weitestgehend den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans. Der Grünstreifen wird als öffentliche Grünfläche verschiedene Aufgaben übernehmen, neben der Versickerung, öffentliche Spielplätze und er könnte auch in Bereichen Grabland (urban gardening) als Zweckbestimmung erhalten.</p>	<p><b>Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Rahmen der Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grün- und Straßenflächen die Anpflanzung einer angemessenen Anzahl großkroniger Laubbäume festgesetzt wird.</b></p>
<p>14. Machen Sie stringenteren Vorgaben zur Höhe des Versiegelungsgrades? <i>Keine Vorgartenschotterung; mind. übliche GFZ</i></p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen Festsetzungen zur GRZ sowie zur Bodenfunktionszahl. Damit wird der mögliche Versiegelungsgrad ausreichend bestimmt.</p> <p>Weiterhin kann eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten getroffen werden, die die Gestaltung durch reine Stein- oder Kiesschüttungen vermeidet.</p>	<p><b>Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Bodenfunktionszahl getroffen. Weiterhin wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten getroffen, die die Gestaltung durch reine Stein- oder Kiesschüttungen vermeidet.</b></p>
<p>15. Sollen Generationentreffpunkte vorsehen werden? <i>Mehrgenerationenplatz, im Zusammenhang mit Ü 60 (vgl. Frage 1)</i></p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Planungsebene des Bebauungsplans. Die Ausgestaltung der öffentlichen Plätze erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung und der Ausgestaltung der Grünflächen.</p>	<p><b>Die Anregung findet keinen unmittelbaren Niederschlag im Bebauungsplan.</b></p>
<p>16. Wie definieren Sie den einzufordernden Anteil der Dachbegrünung im Quartier? <i>100 %</i></p> <p>17. Sollen Vorgaben zum Einsatz von Solar- oder Photovoltaikanlagen gemacht werden? <i>Gründach mit PV-Nutzung, alternative Heizformen (Wärmepumpen)</i></p>	<p>Für eine vollständige Begrünung aller Dächer und eine zwingende Verwendung von Solarenergie zur Energie- bzw. zur Wärmegewinnung kann kein zwingender städtebaulicher Grund erkannt werden. Entsprechende ökologische Ziele sind im Kontext der Vergabe von Grundstücken an bestimmte Zielgruppen bzw. auch Gestaltungswünschen von potentiellen Bauherren zu diskutieren. Sinnvoll erscheint eine Einbeziehung von ca. 50% in die Ausgleichsbilanzierung durch Festlegung für Geschosswohnungsbauten und Hausgruppen, welche durch Bauträger umgesetzt werden. Durch die Festsetzungen zur Bodenfunktionszahl wird</p>	<p><b>Die Festsetzung der Dachbegrünung sollte min. 50% der Dächer umfassen. Weitergehende Vorgaben wie die PV-Nutzung der Dächer werden zum Entwurf geprüft.</b></p>

	<p>zusätzlich eine weitgehende Dachflächenbegrünung nahegelegt, da ansonsten die Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden könnte.</p> <p>Weitergehende Begrünungen und PV-Nutzung könnten über ein Bonussystem bei der Vergabe der Grundstücke umgesetzt werden. Hinsichtlich der Art der Energieversorgung findet die Auswahl bereits Eingang in die Berechnung des Primärenergiebedarfs nach der EnEV. Die gesetzlichen Regelungen werden sich wahrscheinlich bis 2021 auch für private Wohngebäude auf den Niedrigstenergiestandard festlegen. Weitergehende Regelungen zu den energetischen Vorgaben könnten in den Kaufverträgen abgesichert werden.</p>	
<p>18. Welche Vorstellungen bestehen hinsichtlich der Vergabe der städtischen Baugrundstücke? <i>s. 18</i></p> <p>19. Sollen bei der Grundstücksvergabe vorrangig Viernheimer Bürgerinnen und Bürger zum Zuge kommen? <i>Ja, klar, siehe unser Antrag in der SVV; für die Vergabe im Geschosswohnungsbau müssen Konzepte entscheidend sein.</i></p> <p>20. Sollen einkommensabhängige Vergabeaspekte berücksichtigt werden? <i>ok</i></p> <p>21. Sollen Energiestandards positiv oder negativ bei der Vergabe eingepreist werden, beispielsweise günstigere Bodenpreise bei Realisierung von Passivhäusern und höhere Preise bei Erfüllung des gesetzlichen Standards? <i>Ja, beim Passivhaus.</i></p>	<p>Die Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>	<p><b>Die Anregung findet keinen unmittelbaren Niederschlag im Bebauungsplan.</b></p>
<p>22. Prüfen, ob die Einrichtung von Energiespeichern zentral/dezentral bereits sinnvoll ist.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Planungsebene des Bebauungsplans. Die Frage der Einrichtung von zentralen oder dezentralen Energiespeichern ist im</p>	<p><b>Die Anregung findet keinen unmittelbaren Niederschlag im Bebauungsplan.</b></p>



	<p>Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung seitens der Versorgungsträger zu prüfen.</p>	
<p>23. <i>Mit gegebener Rücksicht auf die angrenzende Bebauung einen maximalen Anteil an MFH erreichen.</i></p>	<p>Die Anregung steht im Gegensatz zu einer Anregung aus der Öffentlichkeit, die den hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern als für Viernheim untypisch bewertet und bittet, den Anteil der Mehrfamilienhäuser zu begrenzen. Beide Anregungen sind im Rahmen der Weiterentwicklung gegeneinander abzuwägen.</p>	<p><b>Der Anteil des Mehrfamilienhausbaus wird bei der Weiterentwicklung des Planentwurfs kritisch geprüft. Grundsätzlich sollte eine Orientierung an den bestehenden Quartieren erfolgen.</b></p>

<b>Stellungnahme 3: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 14.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Als wir uns 1997 in den Kaufverhandlungen zu dem Baugrundstück befanden, galten folgende Zusicherungen durch die Verantwortlichen der Stadt Viernheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die östlich angrenzende Feldfläche wurde uns als „unverbaubar“ angepriesen.</li> <li>• Dies wurde uns auch als Grund, für den höheren m<sup>2</sup>-Preis von 550,- DM, genannt. (unverbaubare Stadtrandlage)</li> <li>• Einzelne Bauabschnitte im Bannholzgraben würden immer durch einen Grünzug voneinander getrennt. (Luftzufuhr/Luftverbesserung, Versickerung von Regenwasser)</li> </ul> <p>Nun wurden wir mit den Plänen der Stadt konfrontiert. Nach diesen Plänen soll sogar die nächste Häuserreihe direkt hinter dem Wassergraben, welcher hinter unserem Grundstück verläuft, gebaut werden.</p>	<p>Einleitend wird festgestellt, dass ein gewisses Verständnis für das Engagement der Grundstückseigentümer aufgebracht werden kann. Es erscheint jedoch befremdlich, mit welchem Nachdruck hier Beschuldigungen gegen die Stadt ausgesprochen werden. Seitens der Stadt Viernheim wird den Aussagen entschieden widersprochen.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Anregungsträgers erfolgte keine Zusage auf eine „unverbaubare Feldrandlage“. Im Gegenteil wurden die Bürger seitens der Verwaltung bei entsprechenden Fragestellungen immer auf das Kreuzbergerurteil „kein Recht auf freie Aussicht“ verwiesen. Auch ein Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt. Das Konzept des bestehenden Bannholzgrabens bietet über die multifunktionalen Grünzüge Möglichkeiten für den kleinklimatischen Ausgleich mit der angrenzenden Feldflur. Eine Fortführung des Grünzuges ist insoweit sinnvoll, wie im Konzept auch vorgesehen, die konkrete Verortung kann im Ergebnis der Abwägung ggf. geprüft werden.</p> <p>Auch die Darstellung, dass eine angeblich „unverbaubare Feldrandlage“ den Grund für einen erhöhten Grundstückspreis geliefert habe, ist falsch. Sämtliche Grundstücke für Wohnbebauung im Baugebiet "Bannholzgraben" wurden für zunächst 550,00 DM, später für 600,00 DM, pro Quadratmeter Grundstücksfläche verkauft. Eine Unterscheidung hinsichtlich der Lage erfolgte nicht. Eine Reduzierung des Kaufpreises konnten nur Bauplatzkäufer unter bestimmten Voraussetzungen (Einkommensverhältnisse, Anzahl der minderjährigen Kinder) entsprechend der Vergaberichtlinien erhalten. Eine Kaufpreisverbilligung war für Grundstücke, die mit</p>	

	<p>einem freistehenden Wohnhaus bebaut werden konnten, in den Richtlinien ausgeschlossen (auch bei Vorliegen der Voraussetzungen), da es im Verhältnis nur sehr wenige Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern gab und diese Bauform somit als privilegiert angesehen wurde. Als einzige Besonderheit mussten Bewerber, die nicht unter den Personenkreis "Viernheimer" fielen, ein Kaufpreisaufschlag von 150,00 DM akzeptieren.</p> <p>Die entsprechenden Vergaberichtlinien wurden durch die politischen Gremien beschlossen. Die Kaufverträge können nach der Aktenlage nachvollzogen werden.</p>	
<p>Der Wassergraben, ist bei Regen gut gefüllt. Bei den immer häufiger stattfindenden Starkregen kommt dieser Graben schon heute an die Grenzen seiner Belastbarkeit. Mehr als einmal haben wir erlebt, dass bei Starkregen der Graben bis zum Rand gefüllt ist.</p> <p>Würde nun die Freifläche Richtung Osten versiegelt, dann ist zu befürchten, dass eine ausreichende Versickerung nicht mehr stattfinden kann.</p> <p>Bei einem Treffen der Anwohner mit Ihnen, am 11. April 2018, wurde von Ihnen kein einziges sachliches Argument für eine direkt angrenzende Bebauung vorgebracht.</p> <p>In den dargelegten Plänen war sogar zu ersehen, dass der Grünstreifen erst nach der ersten Häuserreihe in östlicher Richtung geplant ist. Dies ist uns nun gänzlich unverständlich.</p> <p>Alle Anwohner der Straße haben ihre Kaufentscheidung damals davon abhängig gemacht, dass sie nicht auf Häuserreihen, sondern auf natürliches Gelände blicken.</p> <p>Möchten die Stadtplaner tatsächlich - ohne jegliche Sachzwänge - ihre Bürger verärgern und es auf juristische Auseinandersetzungen ankommen lassen?</p> <p>Aus diesem Grund möchten wir an dieser Stelle</p>	<p>Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für die geplante Baufläche ist im Rahmen des Bebauungsplans auf die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Aufgrund der beabsichtigten oberflächennahen Versickerung ist diese zum Entwurf hin auch in der Fläche darzustellen. Spätestens im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung ist die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Eine funktionsfähige Regenwasserbewirtschaftung sowohl der bisher erschlossenen als auch der künftigen Bauflächen ist dabei grundsätzlich auch ohne eine Ausdehnung der Versickerungs- und Grünflächen im Anschluss an die bestehende Versickerungsmulde denkbar.</p> <p>Hinsichtlich der Kaufentscheidung sei auf die bereits erfolgte Klarstellung verwiesen. Momentan nimmt der Grünzug die vorhandene Ausrichtung (Gebäudekante des Kindergartens) auf. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass das vorgelegte Konzept eine Diskussionsgrundlage und keinen abschließenden Entwurf darstellt. Insoweit könnte dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und eine entsprechende Verlagerung des multifunktionalen</p>	<p><b>Im Rahmen der Konkretisierung des Konzeptes zu einem Entwurf wird die Verlagerung des multifunktionalen Grünzuges, welcher auch der Versickerung des Oberflächenwassers dient, an den Rand der bestehenden Bebauung geprüft.</b></p>

eindringlich dafür plädieren, dass zumindest der Grünzug zur Trennung der Bauabschnitte hinter der Häuserreihe der Jakob-Beikert-Straße erhalten bleibt.	Grünzugs und somit ein Abknicken nach Norden geprüft werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.	
--	---	--

<b>Stellungnahme 4: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 29.03.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wie wir durch die Zeitung erfahren mussten, will die Stadt Viernheim ein neues Baugebiet "Bannholzgraben" erschließen. Grundsätzlich ist das natürlich für die Stadt Viernheim wichtig und notwendig, um primär neuen Wohnraum zu schaffen. Daher ist das Bauvorhaben für uns nachvollziehbar und trifft natürlich auch auf unser Verständnis.</p> <p>Sie können sich jedoch vorstellen, dass das von unserer Seite aus auch mit bestimmten Bedenken hergeht. Deshalb haben wir uns die Baukonzepte Variante 1-3, die veröffentlicht wurden, genauer angeschaut. Dabei haben wir festgestellt, dass auf allen 3 Städtebaulichen Konzepten der geplante Grünzug nicht am Rande unseres Baugebietes verläuft, sondern leider in die Mitte des Neubaugebietes geplant ist. Somit sollen die geplanten Neubauten direkt bei uns verlaufen und der Grünzug hinter unserer Häuserreihe fällt gänzlich weg. Das ist natürlich für uns sehr ärgerlich, da wir in der Zukunft auf eine Häuserfront schauen und der ursprüngliche Gedanke, jedes Wohnquartier durch einen Grünzug zu trennen, hier in diesem Fall nicht beachtet wird.</p>	<p>Die Diskussion um die Erschließung eines neuen Baugebietes ist bereits seit Ende 2016 Thema in den politischen Gremien der Stadt. Damit verbunden waren auch schon diverse Presseberichte. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert nach dem Baugesetzbuch eine entsprechende öffentliche Bekanntmachung der Planungsabsicht. Die Satzung der Stadt Viernheim bestimmt den „Mannheimer Morgen“ und das „Viernheimer Tageblatt“ als Verkündungsorgane. Ergänzend erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt.</p> <p>Die Beschreibung trifft die Darstellung des städtebaulichen Konzeptes nicht ganz. In einem Abstand, der variiert, ausgehend von den Häusern im Bestand, deren Gärten, einer 5m breiten Parzelle des Entwässerungsgrabens und dem erforderlichen Grenzabstand grenzen die schmalen Seiten von Hausgruppen an. Der Grünzug nimmt momentan die vorhandene Ausrichtung (Gebäudekante des Kindergartens) auf. Durch seine Lage werden die Teile des neuen Baugebietes den jeweils bestehenden Quartieren 1 und 2 zugeordnet. Der konzeptionelle Gedanke der viergliedrigen Auffächerung des ursprünglichen Konzeptes wurde konsequent aufgenommen. Allerdings sind die Anregungen aus den bestehenden Quartieren 1 und 2 inhaltlich gleichlautend in der Form, dass man sich das neue Baugebiet als selbstständiges Quartier wünscht, welches sich auch optisch vom Bestand</p>	<p><b>Im Rahmen der Konkretisierung des Konzeptes zu einem Entwurf wird die Verlagerung des multifunktionalen Grünzuges, welcher auch der Versickerung des Oberflächenwassers dient, an den Rand der bestehenden Bebauung geprüft.</b></p>

<p>Zudem kommt erschwerend hinzu, dass damals beim Kauf unseres Grundstückes beim Liegenschaftsamt und der Städteplanung uns zugesichert wurde, dass die Wohnquartiere immer mit einem Grünzug getrennt werden und wir somit die Sicherheit haben, dass nicht direkt in unserem Blickfeld eine Häuserfront entsteht. Das war für uns und für die umliegenden Nachbarn aus der Jakob-Beikert-Str. natürlich beim Kauf des Grundstückes eine sehr wichtige Entscheidungsgrundlage, die jetzt nicht mehr berücksichtigt wird und die Abmachung nicht mehr gilt.</p> <p>Wir denken, dass aus der Sicht des Städteplaners ersichtlich sein muss, dass durch diese Bebauungsart die Versickerungsfläche keine Anbindung, sondern eher einen "Trenngraben" darstellt und nicht wie geplant die Wohngebiete zusammenhängend verbindet. Wir sind uns sicher, dass das nicht im Sinne der Städteplanung der Stadt Viernheim ist und verweisen an dieser Stelle auch an die verlorene Wohnqualität auf beiden Seiten des „Trenngrabens“!</p> <p>Wir hoffen, dass diese wichtigen Punkte von Ihnen berücksichtigt werden und die Planung nochmal überdenken. Um eine optimale Lösung für alle Beteiligten herbeiführen zu können, stehen wir und die Anwohner der Jakob-Beikert-Str. für Gespräche in Ihrem Hause oder bei einer direkten Ortsbesichtigung, in der man alles genauer betrachten und nachvollziehen kann, zur Verfügung.</p>	<p>abgrenzt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass das vorgelegte Konzept eine Diskussionsgrundlage und keinen abschließenden Entwurf darstellt. Insoweit könnte dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und eine entsprechende Verlagerung des multifunktionalen Grünzugs und somit ein Abknicken nach Norden geprüft werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p> <p>Einleitend wird festgestellt, dass ein gewisses Verständnis für das Engagement der Grundstückseigentümer aufgebracht werden kann. Es erscheint jedoch befremdlich, mit welchem Nachdruck hier Beschuldigungen gegen die Stadt ausgesprochen werden. Seitens der Stadt Viernheim wird den Aussagen entschieden widersprochen.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Anregungsträgers erfolgte keine Zusage auf eine „unverbaubare Feldrandlage“. Im Gegenteil wurden die Bürger seitens der Verwaltung bei entsprechenden Fragestellungen immer auf das Kreuzbergurteil „kein Recht auf freie Aussicht“ verwiesen. Auch ein Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass die Wirkung des Grabens nicht auf den Vorgaben des Konzeptes oder der rechtskräftigen Bauleitplanung beruht. Der Geländeversatz ist entstanden, da die angrenzenden Grundstücke aufgefüllt worden.</p>	
---	--	--

<b>Stellungnahme 5: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 16.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Als Anwohner des Baugebietes Bannholzgraben verfolgen wir mit viel Interesse das Vorhaben der Stadt Viernheim, dieses Baugebiet zu erweitern.</p> <p>In der Ausgabe des Viernheimer Tageblatt vom 14.02.2018 wurden 3 verschiedene Konzepte vorgestellt, wie die Erweiterung aussehen soll. Da aber alle 3 Konzepte in keinsten Weise dem entsprechen, was uns damals bei der Vergabe unseres Baugrundstückes versprochen wurde, sehen wir uns gezwungen, Widerspruch gegen alle 3 veröffentlichten Konzepte einlegen.</p> <p>Bei der Vergabe unseres Baugrundstücks an der Jakob-Beikert-Straße wurde uns erklärt, dass eine Gemeinde bei der Erschließung eines Neubaugebietes alle Umweltschutzauflagen einhalten muss. Dazu zählt auch, dass die gesamte Freifläche hinter der Jakob-Beikert-Straße niemals bebaut werden darf, da diese freie Fläche als Frischlufttrichter für die Innenstadt Viernheim dient und so erhalten werden muss. <b>Da wir uns auf diese Aussage zu 100% verlassen haben, war dieses Argument das Hauptkriterium dafür, uns für dieses Grundstück (Jakob-Beikert-Str. 23) am Ortsrand zu entscheiden und nicht für ein Grundstück mitten drin im Neubaugebiet.</b></p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes/Entwicklung des Baugebietes basiert auf einem zweistufigen Verfahren zur Bürgerbeteiligung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden drei Konzepte als Diskussionsgrundlage offen gelegt und auf der Homepage der Stadt zum Download bereit gestellt. Die Bürger wurden beraten und aufgefordert, Ihre Gedanken und Anregungen einzubringen. Alle Anregungen wurden gesammelt, werden bewertet und sollen in den Gremien ergebnisoffen diskutiert werden. Hierbei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Beratungen werden schließlich zur Erarbeitung eines Entwurfs führen, zu dem die Öffentlichkeit im Rahmen der formalen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut Stellung nehmen kann. Das Einlegen eines Widerspruchs ist im Rahmen des Verfahrens nicht vorgesehen. Gerne nehmen wir Ihre Ausführungen als Anregung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf und führen Sie der Behandlung durch die politischen Gremien zu.</p> <p>Einleitend wird festgestellt, dass ein gewisses Verständnis für das Engagement der Grundstückseigentümer aufgebracht werden kann. Es erscheint jedoch befremdlich, mit welchem Nachdruck hier Beschuldigungen gegen die Stadt ausgesprochen werden. Seitens der Stadt Viernheim wird den Aussagen entschieden widersprochen.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Anregungsträgers erfolgte keine Zusage auf eine „unverbaubare Feldrandlage“. Im Gegenteil wurden die Bürger seitens der Verwaltung bei entsprechenden Fragestellungen immer auf das Kreuzbergerurteil „kein</p>	<p><b>Im Rahmen der Konkretisierung des Konzeptes zu einem Entwurf wird die Verlagerung des multifunktionalen Grünzuges, welcher auch der Versickerung des Oberflächenwassers dient, an den Rand der bestehenden Bebauung geprüft.</b></p>

<p>Doch nun 20 Jahre später wird diese Zusage von den zuständigen Personen in der Stadtverwaltung mit den Füßen getreten. Nicht genug, dass nun dieser Lufttrichter vollständig zugebaut werden soll, grenzen bei allen 3 Konzepten die neuen Baugrundstücke direkt an unsere hintere Grundstücksgrenze. Dadurch vermindert sich unsere Wohnqualität erheblich.</p> <p>Die Baumaßnahme „Erweiterung Bannholzgraben“ soll laut Zeitungsbericht die bestehenden Quartiere 1 und 2 ergänzen, abrunden und harmonisch einbinden. Das mag wohl auf den ersten Blick auf die Pläne bei allen 3 Konzepten so aussehen.</p> <p>Aber das Gegenteil ist der Fall. Vor Ort sieht es ganz anders aus als auf dem Papier. Wenn wir davon ausgehen, dass die neuen Grundstücke von der Geländehöhe genauso hoch liegen wie die bereits bebauten Grundstücke, entsteht bedingt durch den vorhandenen oberflächigen Entwässerungskanal, ein schmaler ca. 2 Meter hoher Trenngraben zwischen dem bestehenden und dem neuen Teil. Unter abgerundet und harmonisch verstehen wir etwas anderes.</p> <p>Damit die Zusagen, die uns vor 20 Jahren zugesichert wurden, zumindest teilweise eingehalten werden und zwischen dem bestehenden und neuen Baugebiet kein Schützengraben entsteht sondern eine abgerundete und harmonische Anbindung, muss unserer Meinung nach eine großzügig dimensionierte Grünfläche (die auch als ausreichender Lufttrichter für die Viernheimer Innenstadt dient) zwischen unseren hinteren Grundstücksgrenzen entlang der Jakob-Beikert-Straße und dem neuen Baugebiet unbedingt realisiert werden.</p>	<p>Recht auf freie Aussicht“ verwiesen. Auch ein Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt.</p> <p>Das Konzept des bestehenden Bannholzgrabens bietet über die multifunktionalen Grünzüge Möglichkeiten für den kleinklimatischen Ausgleich mit der angrenzenden Feldflur. Eine Fortführung des Grünzuges ist insoweit sinnvoll, wie im Konzept auch vorgesehen.</p> <p>Der Grünzug nimmt momentan die vorhandene Ausrichtung (Gebäudekante des Kindergartens) auf. Durch seine Lage werden die Teile des neuen Baugebietes den jeweils bestehenden Quartieren 1 und 2 zugeordnet. Der konzeptionelle Gedanke der viergliedrigen Auffächerung des ursprünglichen Konzeptes wurde konsequent aufgenommen. Allerdings sind die Anregungen aus den bestehenden Quartieren 1 und 2 inhaltlich gleichlautend in der Form, dass man sich das neue Baugebiet als selbstständiges Quartier wünscht, welches sich auch optisch vom Bestand abgrenzt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass das vorgelegte Konzept eine Diskussionsgrundlage und keinen abschließenden Entwurf darstellt. Insoweit könnte dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und eine entsprechende Verlagerung des multifunktionalen Grünzuges und somit ein Abknicken nach Norden geprüft werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p>	
--	--	--

<b>Stellungnahme 6: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 02.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Das Interesse, das Neubaugebiet zwei bestehenden Gebieten zuzuordnen ist für mich nicht schlüssig, denn	Der Grünzug nimmt momentan die vorhandene Ausrichtung (Gebäudekante des Kindergartens) auf.	<b>Im Rahmen der Konkretisierung des Konzeptes zu einem Entwurf wird die Verlagerung des</b>

<p>die Gebiete werden bisher durch Entwässerungsgräben getrennt. Je nachdem, wie hoch die Straßen in diesem Neubaugebiet festgelegt werden, aus Notwendigkeiten des Gefälles der Abwasserleitungen, wird zwischen den Häusern der Jakob-Beikert-Str. aufgrund der aufgefüllten Gärten und den gegenüberliegenden Grundstücken ein tiefer Graben, ähnlich eines Kanals, bis zu 2 m Tiefe entstehen. Dies hat nach meiner Ansicht nichts mit einem zusammenhängenden Wohngebiet zu tun uns sieht dazu auch nicht besonders toll aus.</p> <p>Ich mache auch gar keinen Hehl daraus, dass die Anwohner der Jakob-Beikert-Str. dieser Häuserreihe alles andere als glücklich sind, dass der Grünstreifen in das Neubaugebiet verschoben werden soll. Denn damit entgeht uns ein größeres Stück Wohnqualität. Wir haben uns damals beim Kauf des Grundstückes deshalb für unsere Grundstücke entschieden, weil uns von Mitarbeitern der Stadtverwaltung zugesichert wurde, dass das anschließende Grundstück eine Luftschneise für Viernheim darstellt und auf jeden Fall unbebaut bleibt. Warum muss man Viernheimer Bürger vergraulen, wenn andere Lösungen möglich sind? Einfach die Luftschneise dort belassen, wo sie vorgesehen war! Wer hat damit wirklich einen Nachteil? Ich hoffe, Sie haben Verständnis dafür, dass viele Anwohner der Jakob-Beikert-Str. die alten Unterlagen sichten, um die damaligen Aussagen zu untermauern, damit diese Zusagen eingehalten werden und der Grünstreifen / Luftschneise an der alten Stelle verbleibt. Ich oder wir möchten für unsere Interessen kämpfen und würden gerne in einem Gespräch eine akzeptable Lösung für alle finden.</p>	<p>Durch seine Lage werden die Teile des neuen Baugebietes den jeweils bestehenden Quartieren 1 und 2 zugeordnet. Der konzeptionelle Gedanke der viergliedrigen Auffächerung des ursprünglichen Konzeptes wurde konsequent aufgenommen. Allerdings sind die Anregungen aus den bestehenden Quartieren 1 und 2 inhaltlich gleichlautend in der Form, dass man sich das neue Baugebiet als selbstständiges Quartier wünscht, welches sich auch optisch vom Bestand abgrenzt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass das vorgelegte Konzept eine Diskussionsgrundlage und keinen abschließenden Entwurf darstellt. Insoweit könnte dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und eine entsprechende Verlagerung des multifunktionalen Grünzuges und somit ein Abknicken nach Norden geprüft werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p> <p>Einleitend wird festgestellt, dass ein gewisses Verständnis für das Engagement der Grundstückseigentümer aufgebracht werden kann. Es erscheint jedoch befremdlich, mit welchem Nachdruck hier Beschuldigungen gegen die Stadt ausgesprochen werden. Seitens der Stadt Viernheim wird den Aussagen entschieden widersprochen.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Anregungsträgers erfolgte keine Zusage auf eine „unverbaubare Feldrandlage“. Im Gegenteil wurden die Bürger seitens der Verwaltung bei entsprechenden Fragestellungen immer auf das Kreuzbergerurteil „kein Recht auf freie Aussicht“ verwiesen. Auch ein Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass die Wirkung des</p>	<p><b>multifunktionalen Grünzuges, welcher auch der Versickerung des Oberflächenwassers dient, an den Rand der bestehenden Bebauung geprüft.</b></p>
--	--	--



	Grabens nicht auf den Vorgaben des Konzeptes oder der rechtskräftigen Bauleitplanung beruht. Der Geländeversatz ist entstanden, da die angrenzenden Grundstücke aufgefüllt worden.	
--	--	--

**Stellungnahme 7: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße**

Schreiben vom 20.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Erst vor kurzem mussten wir durch die Zeitung und Gespräche mit unseren Nachbarn erfahren, dass die „Brundlandstadt“ Viernheim jetzt tatsächlich die weitere Bebauung im Bannholzgraben umsetzen will.</p> <p>Mit diesem Brief wollen wir daher jetzt unmißverständlich unseren Unmut über diese Pläne ausdrücken, da wir es die ganze Zeit nie für möglich gehalten haben, daß dieses Bauvorhaben realisiert werden kann.</p> <p>Wir sind deshalb wie vor den Kopf gestoßen und stinksauer, da wir den damaligen Kauf unserer Immobilie nur deshalb getätigt haben, weil wir von den damaligen Verantwortlichen, Herrn Strahl und Herrn Schneider, sogar eine „1000%ige“ Zusage erhalten haben, daß im direkt angrenzenden Gebiet (Feld und Wiese) nie weitergebaut wird und werden kann, allein schon wegen dem vorherrschenden hohen Grundwasserspiegel.</p> <p>Der damalige Wunsch diese Aussage doch bitte schriftlich zu fixieren, wurde von den Herren als nicht notwendig argumentiert, da wir uns auf „dieses Wort“ 1000%ig verlassen können.</p> <p>Das bedeutet jetzt ein klarer Wortbruch der Stadt Viernheim gegenüber seinen langjährigen Bürgern.</p> <p>Ich wiederhole an dieser Stelle gerne nochmal, daß unsere Kaufentscheidung nur deshalb getroffen wurde, weil es hieß, daß die Reihenendlage für immer bleiben wird, da neben dem Argument des Grundwassers und der notwendigen Entwässerung, die Fläche auch als Frischluftschneise für Viernheim unbedingt notwendig</p>	<p>Die Diskussion um die Erschließung eines neuen Baugebietes ist bereits seit Ende 2016 Thema in den politischen Gremien der Stadt. Damit verbunden waren auch schon diverse Presseberichte. Die Entrüstung über die Ausweisung des Baugebietes scheint in Verbindung mit dem Betonen des Titels „Brundlandstadt“ unverständlich. Schließlich haben auch Sie damals von der Ausweisung eines neuen Baugebietes profitiert und ein Grundstück erhalten.</p> <p>Einleitend wird festgestellt, dass ein gewisses Verständnis für das Engagement der Grundstückseigentümer aufgebracht werden kann. Es erscheint jedoch befremdlich, mit welchem Nachdruck hier Beschuldigungen gegen die Stadt ausgesprochen werden. Seitens der Stadt Viernheim wird den Aussagen entschieden widersprochen.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Anregungsträgers erfolgte keine Zusage auf eine „unverbaubare Feldrandlage“. Im Gegenteil wurden die Bürger seitens der Verwaltung bei entsprechenden Fragestellungen immer auf das Kreuzbergerurteil „kein Recht auf freie Aussicht“ verwiesen. Auch ein Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt.</p> <p>Das Konzept des bestehenden Bannholzgrabens bietet über die multifunktionalen Grünzüge Möglichkeiten für den kleinklimatischen Ausgleich mit der angrenzenden Feldflur. Eine Fortführung des Grünzuges ist insoweit sinnvoll, wie im Konzept</p>	<p><b>Im Rahmen der Konkretisierung des Konzeptes zu einem Entwurf wird die Verlagerung des multifunktionalen Grünzuges, welcher auch der Versickerung des Oberflächenwassers dient, an den Rand der bestehenden Bebauung geprüft.</b></p>

<p>ist.</p> <p>Um das Argument des hohen Grundwassers und deren Entwässerung Ihnen plausibel und praktisch näher zu bringen, füge ich gerne Beweisfotos dem Schreiben bei, welche vom 13.04.2018 sind, wo sich trotz nicht sehr starken Regens das Wasser schon sehr schnell im Graben gesammelt hat. Bei starkem Regen steht der Graben vollständig unter Wasser und die Entwässerungsrinnen auf den Straßen im gesamten Gebiet ebenso. Nicht auszudenken, welche massiven Probleme an den Gebäuden im gesamten Gebiet entstehen werden, wenn durch weitere Bebauung der notwendige Raum für das hohe Grundwasser dann genommen ist.</p> <p>Sollten Sie als Stadt Viernheim dennoch die Pläne weiter umsetzen wollen und unsere Argumente und große Bedenken bei Ihnen keine Berücksichtigung finden, setzen wir sie jetzt schon in Kenntnis, daß wir durch bereits vorsorglich anwaltlicher Prüfung, dann auch in letzter Konsequenz, den rechtlichen Beistand in Anspruch nehmen werden. Nicht alleine durch die sehr unklare Rechtslage wegen dem Wortbruch (hier sehen sich nicht zufällig alle betroffenen Immobilienbesitzer mit konfrontiert), sondern auch vielmehr wegen einer notwendigen Forderung einer adäquaten Entschädigung für die erhebliche Wertminderung unseres Hauses (hierfür habe ich ihnen ebenfalls beispielhaft ein Foto angefügt).</p>	<p>auch vorgesehen.</p> <p>Der Grünzug nimmt momentan die vorhandene Ausrichtung (Gebäudekante des Kindergartens) auf. Durch seine Lage werden die Teile des neuen Baugebietes den jeweils bestehenden Quartieren 1 und 2 zugeordnet. Der konzeptionelle Gedanke der viergliedrigen Auffächerung des ursprünglichen Konzeptes wurde konsequent aufgenommen. Allerdings sind die Anregungen aus den bestehenden Quartieren 1 und 2 inhaltlich gleichlautend in der Form, dass man sich das neue Baugebiet als selbstständiges Quartier wünscht, welches sich auch optisch vom Bestand abgrenzt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass das vorgelegte Konzept eine Diskussionsgrundlage und keinen abschließenden Entwurf darstellt. Insoweit könnte dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und eine entsprechende Verlagerung des multifunktionalen Grünzugs und somit ein Abknicken nach Norden geprüft werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p> <p>In Bezug auf die Fotodokumentation wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem an die Bebauung entlang der Jakob-Beikert-Straße grenzenden Graben um einen Entwässerungsgraben handelt, der – wie auch die genannten Entwässerungsrinnen innerhalb der Straßen – der Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser dient. Das von den Einwendern beobachtete Phänomen ergibt sich daher nicht aus einem hohen Grundwasserspiegel, sondern stellt die normale Funktion der Versickerungsanlagen dar.</p> <p>Der hohe Grundwasserstand ist bekannt und muss als fachlicher Belang entsprechend vertiefend untersucht werden. Ein hydraulischer Fachbeitrag</p>	
---	--	--



wurde bereits in Auftrag gegeben. Ähnlich wie im rechtskräftigen Bebauungsplan werden aus den ermittelten Werten ggf. Vorgaben zur Einbindungstiefe, zur Ausbildung der Keller als weiße Wanne bzw. dem Verzicht eines Kellers gegeben.

Da wie bereits dargelegt - kein „Recht auf freie Aussicht“ besteht, kann auch keine städtebaulich relevante Wertminderung erkannt werden. Der Verkauf der Grundstücke kann anhand der Aktenlage nachvollzogen werden. Aussagen die den geschilderten Wortbruch belegen, finden sich dort nicht.

Insoweit steht dem Anregungsträger grundsätzlich frei, rechtlichen Beistand in Anspruch zu nehmen.



<b>Stellungnahme 8: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 22.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wie ich es Herrn Bolze schon mitgeteilt habe, bin ich erstaunt darüber, dass sich in ihrem Amt niemand an gemachte Aussagen erinnern kann.</p> <p>Es gab im Vorfeld der Bebauung vor ca. 20 Jahren massive Proteste. Unter anderem ging es auch um die Frischluftversorgung der Stadt. Letztendlich wurde doch gebaut, allerdings sollten keine weiteren Baumaßnahmen folgen.</p>	<p>Einleitend wird festgestellt, dass ein gewisses Verständnis für das Engagement der Grundstückseigentümer aufgebracht werden kann. Es erscheint jedoch befremdlich, mit welchem Nachdruck hier Beschuldigungen gegen die Stadt ausgesprochen werden. Seitens der Stadt Viernheim wird den Aussagen entschieden widersprochen.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Anregungsträgers</p>	

<p>Nun soll doch weiter gebaut werden. Sie ignorieren sowohl die Einwände der Umweltverbände als auch Ihre eigenen Versprechen. Ich bin übrigens nicht die einzige, die sich daran erinnern kann.</p> <p>Zudem wollen Sie nun direkt hinter dem Graben in der Jakob-Beikert-Str. weitere Häuser errichten. Das bedeutet für die Anlieger eine hohe Staub- und Lärmbelastung. Auch der obligatorische Grüngürtel zwischen den Bauabschnitten würde dann fehlen. Ich möchte Sie bitten, die Einwände der vielen Anlieger zu berücksichtigen.</p> <p>Anmerken möchte ich noch zusätzlich, dass wir in Viernheim noch Baulücken und stillgelegte Industrieanlagen haben, die genutzt werden sollten, um nicht wieder Wiesen zuzubetonieren.</p>	<p>erfolgte keine Zusage auf eine „unverbaubare Feldrandlage“. Im Gegenteil wurden die Bürger seitens der Verwaltung bei entsprechenden Fragestellungen immer auf das Kreuzbergurteil „kein Recht auf freie Aussicht“ verwiesen. Auch ein Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt.</p> <p>Seitens der Umweltverbände sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens keine Stellungnahmen eingegangen.</p> <p>Die Grabenparzelle hat eine Breite von 5m. Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten gleich welcher Art sind nirgendwo auszuschließen. Der obligatorische Grüngürtel wird entgegen der Anregung fortgeführt. Er nimmt momentan die vorhandene Ausrichtung (Gebäudekante des Kindergartens) auf. Durch seine Lage werden die Teile des neuen Baugebietes den jeweils bestehenden Quartieren 1 und 2 zugeordnet. Der konzeptionelle Gedanke der viergliedrigen Auffächerung des ursprünglichen Konzeptes wurde konsequent aufgenommen. Allerdings sind die Anregungen aus den bestehenden Quartieren 1 und 2 inhaltlich gleichlautend in der Form, dass man sich das neue Baugebiet als selbstständiges Quartier wünscht, welches sich auch optisch vom Bestand abgrenzt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass das vorgelegte Konzept eine Diskussionsgrundlage und keinen abschließenden Entwurf darstellt. Insoweit könnte dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und eine entsprechende Verlagerung des multifunktionalen Grünzugs und somit ein Abknicken nach Norden geprüft werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine</p>	
---	---	--

	<p>parallele Wegeführung fordern.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass es viele dieser Baulücken bereits bei der Entwicklung des Baugebietes Bannholzgraben 1992 gab. Viele Interessenten müssen heute wie damals feststellen, dass diese Grundstücke in privater Hand und nicht am Markt sind. Auch Sie haben damals von der Ausweisung eines neuen Baugebietes profitiert und ein Grundstück erhalten, warum haben sie nicht eine Baulücke erworben? Grundsätzlich ist dies aber ein wichtiges Argument, welches als Belang zu prüfen ist. Die Baulücken, bzw. geeignete Quartiere zur Nachverdichtung wurden aufgenommen und für die Innenstadt gezielt untersucht. Ein Problem sind hier die Verfügbarkeit und teilweise die Lage in zweiter Reihe. Den bestehenden Bedarf, auch an Geschosswohnungsbau können diese Flächen nicht bedienen. Grundstücke im Gewerbegebiet, auch untergenutzte Flächen, sind potentiell nicht für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Die Grundstücke die von der Stadt vergeben werden, sind mit einer vertraglich abgesicherten Bauverpflichtung versehen. Sie dürfen nicht ungenutzt liegen bleiben.</p>	
--	---	--

<b>Stellungnahme 9: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 16.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>Trenngraben bzw. Sickerfläche (Grünfläche) östlich der Jakob-Beikert-Straße</b></p> <p>In den drei Varianten der städtebaulichen Konzepte ist die Grünfläche nicht unmittelbar angrenzend an der Jakob-Beikert-Straße. Dieser Trenngraben dient jetzt als Versiegelungsfläche <i>[gemeint ist wohl Versickerungsfläche]</i> für das Regenwasser, dass von den angrenzenden Häusern und aus dem Kanal der umliegenden Gebiete zusammengeführt wird. Würde so wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen direkt östlich der</p>	<p>Der an die Bebauung entlang der Jakob-Beikert-Straße grenzende Graben ist ein Entwässerungsgraben, der – wie auch die Entwässerungsrinnen innerhalb der Straßen – der Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser dient. Die bestehenden Flächen und Gräben berücksichtigen den Bestand. Selbstverständlich muss für das neue Baugebiet die</p>	<p><b>Im Rahmen der Konkretisierung des Konzeptes zu einem Entwurf wird die Verlagerung des multifunktionalen Grünzuges, welcher auch der Versickerung des Oberflächenwassers dient, an den Rand der bestehenden Bebauung geprüft.</b></p>

<p>Jakob-Beikert-Straße bebaut werden, würde durch die zusätzliche Anbindung der vorhandene Trenngraben nicht mehr ausreichen. Daher bevorzuge ich die Variante, dass der Trenngraben bzw. Sickerfläche (Grünfläche) anstatt „zentral“ im neuen Baugebiet direkt angrenzend zu verlegen ist.</p> <p>Beispiel</p> 	<p>Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers geplant und es müssen entsprechend dimensionierte Flächen zugeordnet werden. Ein entsprechendes hydraulisches Gutachten und ein Entwässerungskonzept werden beauftragt.</p> <p>Der Grünzug im Konzept 3 nimmt die vorhandene Ausrichtung (Gebäudekante des Kindergartens) auf. Durch seine Lage werden die Teile des neuen Baugebietes den jeweils bestehenden Quartieren 1 und 2 zugeordnet. Der konzeptionelle Gedanke der viergliedrigen Auffächerung des ursprünglichen Konzeptes wurde konsequent aufgenommen. Allerdings sind die Anregungen aus den bestehenden Quartieren 1 und 2 inhaltlich gleichlautend in der Form, dass man sich das neue Baugebiet als selbstständiges Quartier wünscht, welches sich auch optisch vom Bestand abgrenzt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass das vorgelegte Konzept eine Diskussionsgrundlage und keinen abschließenden Entwurf darstellt. Insoweit könnte dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und eine entsprechende Verlagerung des multifunktionalen Grünzugs und somit ein Abknicken nach Norden geprüft werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p>	
<p><b>Straßenanbindung südlich der Jakob-Beikert-Straße.</b></p> <p>Die Anbindung an das neue Baugebiet sieht vor, dass die Zufahrt über die Schwester-Paterna-Allee im Bereich der Kindertagesstätte Gänseblümchen oder südlich der Jakob-Beikert-Straße erfolgen soll. Durch den Vorschlag der Verlegung des Trenngrabens bzw. Sickerfläche (Grünfläche) würde eine</p>	<p>Technisch ist es kein größeres Problem, den vorhandenen Graben bzw. eine Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser durch eine Straßenanbindung zu überbrücken oder zu unterbrechen. Dies kann man im Bannholzgraben an mehreren Stellen, z.B. der Querung durch die</p>	<p><b>Für das Baugebiet wird grundsätzlich an einer Verkehrsanbindung Richtung Westen an die Schwester-Paterna-Allee festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und Eingang in die</b></p>

<p>verkehrstechnische Anschließung keinen Sinn ergeben. Ich würde die Variante bevorzugen, die vorsieht die Straße nördlich der Gebrüder-Grimm-Allee (gelb markiert) zu verlegen.</p> <p>Durch die Verlegung der Straße, wie vorgeschlagen, könnte der Grünbereich zum Spielplatz verlängert werden. Dies hätte zur Folge, dass die Kindertagesstätte endlich in einer Sackgasse liegen würde und somit nicht als Durchgangsstraße missbraucht werden könnte, wie es leider der Fall ist. Der Stadtbus, der diesen Weg fährt, könnte über die Dina-Weißmann-Allee, die Gro--Harlem-Brundtland-Straße und die Erich- Kästner-Allee geführt werden.</p> 	<p>jeweiligen Stichstraßen in die Quartiere anschauen. Eine vollständige Unterbrechung der verkehrlichen Verbindung Richtung Westen entweder an die Schwester-Paterna-Allee oder an die Jakob-Beikert-Straße erscheint aus der langfristigen verkehrlichen Überlegung zur Vermaschung des Verkehrsnetzes sowie in Bezug auf eine schnelle Zugänglichkeit des Kindergartens und der umgebenden Wohnhäuser nicht zweckmäßig.</p> <p>Die Fahrwege des Stadtbusses sind nicht direkter Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplans. Die Führung des Busses auf der sogenannten Umweltrasse, welche zwischen den Quartieren nur eingeschränkt befahren werden darf, ist jedoch Bestandteil der Grundkonzeption des Verkehrskonzeptes des bestehenden Bannholzgrabens. Die vorgeschlagene Wegeführung lässt keinen Mehrwert für den öffentlichen Personennahverkehr erkennen.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung der einfließen. Die dargestellte Verkehrsführung erscheint nicht zielführend.</p>	<p><b>Entwurfsplanung finden.</b></p>
---	--	---------------------------------------

<b>Stellungnahme 10: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir haben im Januar 2008 das Grundstück mit Einfamilienhaus Jakob-Beikert-Str. ■ von der Bauherrin Frau ■ gekauft. Mündlich zugesichert waren uns von ihr die Feldrandlage und der unverbaubare Blick von der Terrasse ihres Grundstücks auf die Bergstraße.</p> <p>Als Nachweis und Beleg für die Feldrandlage und den unverbaubaren Blick wurde uns von ihr genannt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Rahmenplan für das Bannholzgrabengebiet - veröffentlicht im Südhessen Morgen vom 11.2.1994</li> </ol>	<p>Einleitend wird festgestellt, dass ein gewisses Verständnis für das Engagement der Grundstückseigentümer aufgebracht werden kann. Es erscheint jedoch befremdlich, mit welchem Nachdruck hier Beschuldigungen gegen die Stadt ausgesprochen werden. Seitens der Stadt Viernheim wird den Aussagen entschieden widersprochen.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Anregungsträgers erfolgte keine Zusage auf eine „unverbaubare</p>	<p><b>Im Rahmen der Konkretisierung des Konzeptes zu einem Entwurf wird die Verlagerung des multifunktionalen Grünzuges, welcher auch der Versickerung des Oberflächenwassers dient, an den Rand der bestehenden Bebauung geprüft</b></p>



<p>2. die 1. Änderung des Bebauungsplans 290 Bannholzgraben vom November 1997 und</p> <p>3. die uns von [REDACTED] glaubhaft übermittelte persönliche Zusicherung des damaligen Bauamtsmitarbeiters, Herrn Gerhard Strahl, an sie mit dem Inhalt:</p> <p>Unmittelbar an unserer östlichen Grundstücksgrenze werde - auch bei einer späteren Erweiterung - ein Grünzug als wichtige Luftschneise erhalten bleiben. Auch eine spätere Erweiterung werde am Rahmenplan mit dem Grünzug nichts ändern.</p> <p>Zu unserem Kaufvertrag im Dez. 2007/ Jan. 2008 hatte sich damals die Stadt / Herr Strahl gemeldet und sich unter anderem von uns zusichern lassen, dass wir als Käufer alle Pflichten und Rechte mit dem Grundstück übernehmen. Dazu zählen wir auch den Bebauungsplan Nr. 290 und den Rahmenplan mit dem Grünzug.</p> <p>Besorgt haben wir als Anlieger die Entwicklung in der Presse 2017 und in öffentlichen Sitzungen 2018 verfolgt.</p> <p>Bei den veröffentlichten ersten Planungskonzepten 2017 war ein ca. 50 m breiter Grünstreifen zwischen den Terrassen unserer Häuser in der Jakob-Beikert-Straße und den Häuserreihen des Neubaugebiets geplant. Dies erschien uns noch zumindest in grober Übereinstimmung mit den bisherigen Plänen einigermaßen akzeptabel.</p> <p>Bei den jetzt im Februar 2018 gezeigten Vorentwürfe, den Planungsvarianten 1-3 und der von der Verwaltung favorisierten Variante 3 mit der höchsten Wohnflächendichte von 67 %, sind jetzt vier mehrstöckige Reihenendhauswände unmittelbar an unseren Südostterrassen geplant. Der Grünstreifen ist weggefallen. Etwa nach 1/3 im Neubaukaree Richtung Osten findet sich dann ein grüner, vielleicht 50-m-Korridor von Nord nach Süd.</p> <p>1. Unsere erste Anregung ist nun, die bisherigen</p>	<p>Feldrandlage“. Im Gegenteil wurden die Bürger seitens der Verwaltung bei entsprechenden Fragestellungen immer auf das Kreuzbergurteil „kein Recht auf freie Aussicht“ verwiesen. Auch ein Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt.</p> <p>Der Bebauungsplan „Bannholzgraben“ kann keine dauerhafte „Feldrandlage“ garantieren, da er die angrenzenden Flächen nicht umfasst und auch der über 20 Jahre alte Rahmenplan für das Bannholzgrabengebiet kann nicht als Grundlage für einen „Anspruch auf Feldrandlage“ herangezogen werden, da es sich um einen Rahmenplan handelt, der zur Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte konkretisiert, fortgeschrieben und entsprechend den jeweils aktuellen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung angepasst wird. Bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 290 für die Quartiere 2 und 3, welche am 18.12.2002 rechtskräftig wurde, wurde die mögliche Erweiterung des Gebiets angesprochen.</p> <p>Ein möglicher Grünzug wird kaum die Breite von 50m erreichen. Im derzeitigen Konzept sind es ca. 30m. Die Breite ist ausreichend, um klimatisch wirksam zu sein. Die Dimensionierung richtet sich weiterhin danach, welche Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers benötigt werden.</p> <p>Der Grünzug nimmt momentan die vorhandene Ausrichtung (Gebäudekante des Kindergartens) auf. Durch seine Lage werden die Teile des neuen Baugebietes den jeweils bestehenden Quartieren 1 und 2 zugeordnet. Der konzeptionelle Gedanke der viergliedrigen Auffächerung des ursprünglichen Konzeptes wurde konsequent aufgenommen. Allerdings sind die Anregungen aus den bestehenden Quartieren 1 und 2 inhaltlich gleichlautend in der Form, dass man sich das neue</p>	
--	---	--

<p>Konzepte weiterzuentwickeln und dazu den jetzt geplanten Grünstreifen aus dem Inneren des Neubaugebiets an dessen Westgrenze zu verschieben. Die hohe Wohnflächendichte, das städtische Ziel, kann dabei unverändert erreicht.</p>	<p>Baugebiet als selbstständiges Quartier wünscht, welches sich auch optisch vom Bestand abgrenzt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf verwiesen, dass das vorgelegte Konzept eine Diskussionsgrundlage und keinen abschließenden Entwurf darstellt. Insoweit könnte dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und eine entsprechende Verlagerung des multifunktionalen Grünzugs und somit ein Abknicken nach Norden geprüft werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p>	
<p>2. Wegen der unterschiedlichen Bauhöhen von EFH, DHH, RH und MFH und für eine harmonische Höhenstaffelung regen wir außerdem noch an neben die EFHS der Jakob-Beikert-Straße von West nach Ost im Neubaugebiet zunächst EFH von Nord nach Süd zu planen, dann RHS/DHS und dann mittig MFHS vorzusehen um zum Rand hin nach Osten wieder DHHs RHS und dann EFHs zu planen. Ein Konzept nach unseren Anregungen ergibt sich leicht z.B. durch Verschieben des Grünzuges nach Westen und durch Umordnung der gesamten Häusergruppen. Die im Vorentwurf 3 vorgesehenen Einfamilienhäuser mit Grundstück im Norden angeordnet erscheinen uns nicht attraktiv für künftige Grundstückskäufer und Bauherren.</p>	<p>Der Anregung kann nur bedingt gefolgt werden, die dargestellte Höhenstaffelung den zulässigen Gebäudeformen wird bei DHH, RH und offener Bauweise nicht gesehen. Hier wird sind 2 Vollgeschosse zulässig. Offene Bauweise bedeutet nicht zwingend ein Einfamilienhaus. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Boden wäre es sogar wünschenswert, dass dies auch ausgeschöpft wird. Die Anordnung von Reihenhauszeilen in Ortslage wird auch aufgrund der Begrenzung der für Reihenhäuser zulässigen Gebäudehöhe nicht als städtebaulich problematisch bewertet. Ähnliche Höhenverhältnisse finden sich auch im angrenzenden Bestand z.B. im Bereich Jakob-Beikert-Straße / Schwester-Paterna-Allee sowie entlang des Sepp-Herberger-Weg. Ähnlich wie in den anderen Quartieren werden die Flächen für Geschosswohnungsbauten mittig und in der Nähe der multifunktionalen Grünzüge angeordnet.</p>	<p><b>Die Höhenstaffelung und zulässigen Bauformen der Gebäude wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung zum Entwurf geprüft, die zulässige Bauhöhe von 2 Vollgeschossen wird sowohl zur offenen Landschaft als auch zu den angrenzenden Wohngebieten als verträglich eingestuft.</b></p>
<p>3. Außerdem halten wir mögliche Ideen, bei der Zufahrt zum geplanten Neubaugebiet die Jakob-Beikert-Straße stark zu nutzen, für ausgeschlossen. Müllabfuhr, Kanalreinigung oder Lieferdienste haben jetzt bereits Probleme mit einer</p>	<p>Eine direkte Anbindung an die Jakob-Beikert-Straße ist weder in der Begründung noch in den Konzepten dargestellt. Der mögliche Anschluss erfolgt in Verlängerung der Schwester-Paterna-Allee.</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>

<p>ungehinderten Durchfahrt. Noch kritischere Feuerwehreinsätze mit größeren Fahrzeugen haben wir bisher erfreulicherweise noch nicht erlebt.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Anregungen von uns in den Gremien und im Umwelt- &amp; Bauausschuss zu diskutieren und für die finale Planung zu berücksichtigen. Dabei haben wir die Erwartung, damit zwischen den bisherigen Vorentwurfplänen der Stadt, den früheren Versprechungen verantwortlicher städtischer Mitarbeiter, den Erwartungen von uns Anliegern und Bürgern, der Stadtverwaltung und den künftigen Käufern und Bauherren einen Konsens zu erzielen und ein in der Silhouette harmonisches Gesamtbaugebiet zu ermöglichen.</p> <p>Wenn diese Anregungen aus der laufenden Bürgerbeteiligungsphase des Projektes nicht berücksichtigt werden sollte, werden wir - nach rechtlicher Beratung - den Rechtsweg gegen eine Planung ähnlich dem Vorplanungsentwurf 3 (bis 1) prüfen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes/Entwicklung des Baugebietes basiert auf einem zweistufigen Verfahren zur Bürgerbeteiligung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden drei Konzepte als Diskussionsgrundlage offen gelegt und auf der Homepage der Stadt zum Download bereit gestellt. Die Bürger wurden beraten und aufgefordert, Ihre Gedanken und Anregungen einzubringen. Alle Anregungen wurden gesammelt, bewertet und sollen in den Gremien ergebnisoffen diskutiert werden. <u>Hierbei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</u> Die Ergebnisse der Beratungen werden schließlich zur Erarbeitung eines Entwurfs führen, zu dem die Öffentlichkeit im Rahmen der formalen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut Stellung nehmen kann.</p>	
---	---	--

<b>Stellungnahme 11: Zwei Bürger aus dem Astrid-Lindgren-Weg</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>Allgemeine Vorbemerkungen</b></p> <p>Mit dem Projekt wird, wie in Viernheim seit Jahren üblich, ohne eine übergeordnete städtebauliche, verkehrsplanerische und entwicklungspolitische Zielplanung am Stadtkörper weitergebastelt. Auf die Frage: Wie soll unsere Stadt in den nächsten 10- 15 Jahren sinnvoll und lebenswert weiterentwickelt werden, was wollen wir den nachfolgenden Generationen an Lebens- und Gestaltungsmöglichkeiten weitergeben, wird keine Antwort gegeben. Viele Bürger haben diese Themen an die Politiker herangetragen. Außer vollmundigen Versprechungen passiert nichts.</p>	<p>Die subjektive Meinung des Anregungsträgers wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine konkreten Anregungen oder Bedenken zur vorliegenden Planung vorgetragen</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

<p>Nach Beschäftigung mit den ausgelegten Unterlagen möchten wir folgende Gedanken und Anregungen zum Projekt vorstellen:</p>		
<p><b>Äußere Erschließung</b></p> <p>Gemäß Fachgutachten reicht die Anbindung der geplanten Erweiterung an die bereits im B-Plan Bannholzgraben I vorbereiteten Straßen - Schwester-Paterna--Allee, Dina-Weissmann-Allee und Michael-Ende-Weg - vollständig aus. Eine zusätzliche Erschließungsstraße über den Alten Weinheimer Weg oder den Wiesenweg ist unnötig.</p> <p>Dass sich Anlieger der o.g. Straßen gegen eine Aktivierung ihrer Straßen für die Erweiterung engagieren, ist nachvollziehbar. Es war aber bereits beim Grunderwerb jedem Käufer klar, dass er an einer Erweiterungsstraße Eigentum erwirbt. Jeder Käufer erhielt mit dem Kaufvertrag einen Planausschnitt aus dem B-Plan, wo dies eindeutig dargestellt ist.</p> <p>Die Einführung einer unnötigen Ergänzungserschließung verändert die juristische Grundlage des gültigen B-Plans Bannholzgraben 1. Dieser muss deshalb an die neue Situation angepasst werden, ehe der B-Plan Bannholzgraben II genehmigt werden kann. Zwischenzeitlich haben betroffene Bürger politische Unterstützung bei CDU, UBV, FDP und Grünen gefunden.</p> <p>Die klaren Erkenntnisse des unabhängigen Verkehrsgutachtens werden von den o.g. Parteien pauschal angezweifelt. Auf Rückfrage nach Gründen (Verwaltung an Parteien im Bauausschuss) kommt die Aussage: Weil wir das so wollen! Die Kosten einer zusätzlichen Erschließung werden auf 1,5 - 2,5 Millionen Euro geschätzt. Auf die Frage, wer bezahlt das? kommt von politischer Seite die Antwort: die zukünftigen Anwohner des Bannholzgraben II.</p> <p>Das bedeutet: Eine objektiv unnötige Straße soll von Leuten bezahlt werden, die diese nicht brauchen. Bauwillige, die auf jeden Euro achten müssen, werden</p>	<p>Wie seitens der Einwender dargestellt, wurde im Vorfeld der Entwurfsplanung für das Baugebiet „Erweiterung Bannholzgraben“ durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der äußeren Erschließung erarbeitet.</p> <p>Seitens des Gutachters wird dabei – wie dargestellt – darauf verwiesen, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Diana-Weißmann-Allee, Erich-Kästner-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten grundsätzlich möglich ist. Die in der Diskussion laut gewordenen Befürchtungen, dass insbesondere der Michael-Ende-Weg in der Praxis nicht geeignet ist, in Verbindung mit dem einseitigen Parken den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, wird seitens des Gutachters dabei nicht widerlegt oder als abwegig abgetan, sondern im Rahmen des Gutachtens mit der Prüfung weiterer Erschließungsalternativen aufgenommen.</p> <p>Von den zwei ergänzenden Möglichkeiten zur äußeren Erschließung – vom Wiesenweg im Westen entlang des Baugebiets oder durch eine Verbindung zum Alten Weinheimer Weg im Osten – wird ausdrücklich die Ostvariante zum Wiesenweg als sinnvollere benannt. Auch im Rahmen der abschließenden Empfehlung legt der Gutachter dar, dass – selbst wenn sie für die erstmalige Erschließung des Baugebiets nicht in Anspruch genommen wird – zumindest eine nachträgliche Erweiterung dieser Entlastungsstraße im Rahmen der konkreten Planung offen gehalten werden sollte. Die grob überschlägigen Kosten für die ca. 350 m</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht. Die Ergebnisse werden Eingang in die Behandlung der Anregungen und die Entwurfsplanung finden.</b></p>

<p>mit ca. 50 Euro/m<sup>2</sup> zusätzlichen Baulandkosten belastet. Bei dieser Art von politischer Willensbildung „nach Gutsherrenart“ dürfen sich die Parteien nicht über Politikverdrossenheit bzw. Politikverachtung bei den Bürgern wundern. Man fragt sich u.a. - soll hier Parteifreunden geholfen werden oder soll bereits entlang der Zusatzstraße ein Bannholzgraben III angeschoben werden?</p>	<p>lange Neubautrasse werden seitens des Gutachters mit 450.000 – 500.000 € netto evtl. zuzüglich eines vorsorglich für eine weitere Siedlungsentwicklung mit verlegten Kanals von ca. 150.000 – 200.000 € netto beziffert. Grob überschlägig entspricht dies ca. 18 – 20 €/m<sup>2</sup> Nettobauland.</p> <p>Hinsichtlich dieser Untersuchung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden.</p>	
<p><b>Zusätzliche Erschließungsstraße zum Alten Weinheimer Weg/Walter-Gropius-Allee</b></p> <p>Der Alte Weinheimer Weg ist bereits heute eine überlastete Straße. Obwohl er schlecht ausgebaut ist, wird er intensiv als alternativer Schleichweg - Viernheim/Weinheim - genutzt. Landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Großgeräten, Kunden der Reiterhöfe mit Bussen und Anhängern, LKWs, Tankwagen zur Kläranlage, Radfahrer und Fußgänger treffen hier aufeinander. Im Bereich der Walter-Gropius-Allee drohen durch halbseitiges Parken von Elternautos der Internationalen Schule, Patienten-PKWs des Ärztehauses sowie Besucherfahrzeuge des Bannholzgrabens I permanente Gefahrensituationen.</p> <p>Durch die geplante Kita und das beabsichtigte Gewerbegebiet wird die Gefährdung weiter gesteigert. Die vielen Menschen, die hier dicht an der Straße wohnen und leben, werden durch die vorgeschriebene Situation in ihrer Lebensqualität massiv beeinträchtigt. Das Anbinden einer unnötigen „Entlastungsstraße“ aus dem Bannholzgraben II setzt dem o.g. Szenario die Krone auf.</p> <p>Sollte die Straße einem Bannholzgraben III dienen, ist ohne fundierte Planung dieses Bauabschnittes eine</p>	<p>Anders als von den Einwendern dargestellt, handelt es sich bei dem Alten Weinheimer Weg nicht um einen reinen Wirtschaftsweg, sondern um eine Ortsverbindungsstraße, welche uneingeschränkt befahren werden darf. Dass diese aufgrund ihrer Lage und speziellen Verbindungsfunktion zwischen der Ortslage und den dem Reitsport bzw. der Landwirtschaft dienenden Flächen eine breite Bandbreite von Nutzern und Nutzungen aufweist, liegt in der Natur der Sache und ist für eine Ortsverbindungsstraße jedoch auch nicht ungewöhnlich oder negativ zu bewerten. § 1 der Straßenverkehrsordnung verweist in Bezug auf das Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer auf den eigentlich selbstverständlichen Grundsatz der ständigen Vorsicht und gegenseitigen Rücksicht. Demnach hat sich jeder Verkehrsteilnehmer so zu verhalten, dass kein anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Die Bezeichnung der allgemein zulässigen Nutzung einer öffentlichen Ortsstraße als „Schleichweg“ erscheint daher nicht angemessen. Sollten sich aufgrund der vielfältigen</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung der einfließen. Die Planung der gewünschten ergänzenden Anbindung kann so optimiert werden.</b></p>

<p>weitere Fehlplanung vorprogrammiert.</p> <p>Der derzeitige Feldweg ist für viele Bürger eine wichtige und sinnvolle Freizeitachse. Dort lernen Kinder gefahrlos Fahrrad- und Rollschuhfahren, lassen Drachen steigen, klettern auf Bäume etc. Viele Spaziergänger, Läufer und Radfahrer haben hier eine Haupteinschließung in die Natur. Durch eine angedachte Straße werden u.a. 20 prächtige Kirschbäume gefällt, Brücken abgebrochen und neue errichtet. Es entsteht ein irreparabler Schaden für Natur und Mensch, wenn die „Begegnungsachse im Grünen“ durch ein seelenloses, gefährliches und unnötiges Verkehrsband mit Raserqualität ersetzt wird.</p>	<p>Nutzer der Straße konkrete Unfallschwerpunkte ergeben haben, so ist deren Überwachung und Entschärfung – unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - Aufgabe der zuständigen Ordnungsbehörde.</p> <p>Wie der Verkehrsgutachter darlegt, führen voraussichtlich ca. 2/3 der aus dem geplanten Baugebiet herausführenden PKW-Fahrten in Richtung Westen bzw. Süden zur L 3111 und A 659. Ein in Bezug auf die Wohnbebauung nahezu anbaufreier Zugang zu diesen überörtlichen Straßen könnte das gesamte Baugebiet Bannholzgraben – und dabei insbesondere die bereits verwirklichten Teile deutlich von diesem Verkehr entlasten und ist daher in der Gesamtschau des Verkehrsnetzes durchaus positiv zu sehen.</p> <p>Derzeit besteht noch keine konkrete Planung für eine östliche Erschließung über den Alten Weinheimer Weg. Inwieweit durch eine zusätzliche Verbindung zum Alten Weinheimer Weg tatsächlich bestehende Bäume auf der Versickerungs- und Grünfläche südöstlich des Plangebiets entfallen bzw. ob und in welchem Umfang bestehende Brücken ertüchtigt werden müssen, kann daher derzeit noch nicht abschließend bestimmt werden. Die topographischen Höhen und die bestehende Vegetation werden derzeit eingemessen. Zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft durch die Anbindung müssen bilanziert und berücksichtigt werden.</p>	
<p><b>Zusätzliche Erschließungsstraße zum Wiesenweg - Variante 2</b></p> <p>Der Wiesenweg ist eine gut ausgebaute Straße, die in unmittelbarer Nähe am Erweiterungsgebiet vorbeiführt. Jenseits der Brücke über die L3111 zweigen zwei Feldwege rechts, Richtung Projektgebiet, ab. Wenn unbedingt über eine zusätzliche Erschließung nachgedacht wird, könnte dieser hier mit deutlichem Abstand zum Wohngebiet störungsarm entwickelt</p>	<p>Eine ergänzende äußere Erschließung vom Wiesenweg im Westen entlang des nördlichen Randes der bestehenden Bebauung der Edmund-Rieß-Straße wird seitens des Verkehrsgutachters zwar als grundsätzlich möglich beschrieben, jedoch - anders als ein Freihalten der Verbindung zum Alten Weinheimer Weg - nicht empfohlen. Nach</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung der einfließen und in der Abwägung ergänzt.</b></p>

<p>werden. Ein weiterer nützlicher Aspekt der Aktivierung des Wiesenweges entsteht durch die alternative Verkehrsführung zur Autobahn ohne L3111. Über die Friedrich-Ebert-/Wormser-Straße und die Entlastungsstraße West ist dies möglich. Die Variante 2 ist deutlich kostengünstiger und umweltverträglicher als die Variante 1.</p>	<p>Aussage des Gutachters ist im Fall einer ergänzenden äußeren Erschließung vielmehr der östlichen Variante eindeutig der Vorzug zu geben. Die seitens der Einwender vorgeschlagene äußere Erschließung mit deutlichem Abstand zum Wohngebiet ist nicht nur deutlich umwegiger als eine Verkehrsführung entlang der bestehenden Bebauung, sondern greift auch in den Gewässerrandbereich des Bannholzgrabens ein. Diese Lösung erscheint damit noch ungünstiger als die seitens des Verkehrsgutachters als weniger gut bewerteten Variante.</p>	
<p><b>Temporäre Baustraße</b> Die Variante 2 ist auch optimal als Baustraße zum Neubaugebiet geeignet. Der Wiesenweg ist im Hinblick auf die Lage zum Industriegebiet mit den Baufirmen und dem wichtigsten Baustoffproduzenten (Beton) logistisch mehr als optimal. Nach ca. 500 m ungestörter Anfahrt ist die Baustelle auch für Schwerlastverkehr bestens erschlossen. Der Feldweg und ein temporärer Schotterweg lassen sich preiswert und störungsfrei realisieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine temporäre Baustraße kann jedoch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans errichtet werden, so dass diese Frage erst im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung akut wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung überdacht.</b></p>
<p><b>Städtebauliche Konzepte Variante 1-3</b> Es liegt noch keine eindeutige Zielrichtung bezüglich Baustruktur und Straßenführung vor. Es kann deshalb keine sinnvolle Auswahl eines Entwurfes vorgenommen werden. Auffällig bei allen Varianten ist eine zu starke Dominanz der Mehrfamilienhausflächen. Hier wird für das Gebiet Bannholzgraben eine untypische Wichtung der sozialen Durchmischung erkennbar. Dies sollte ausgeglichen gestaltet werden.</p>	<p>Die Frage nach dem Anteil an Mehrfamilienhäusern innerhalb des Baugebiets ist politisch zu entscheiden. Aufgrund der begrenzten Höhe mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss sind diese städtebaulich einzubinden. Der Wunsch nach einer Durchmischung führt zu einer Orientierung am Bestand. Für einen höheren Anteil von Mehrfamilienhäusern spricht der entsprechende Bedarf an Wohnungen sowie der im Verhältnis geringere Flächenverbrauch und systembedingt geringere Energiebedarf und damit ökologische Fußabdruck dieser Bauform im Verhältnis zur entstehenden Wohnfläche.</p>	<p><b>Das Verhältnis zwischen Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern wird im Zuge der Erarbeitung zum Entwurf konkretisiert. Angestrebt wird ein Anteil von Mehrfamilienhäusern von min. 30 %. Dieser Anteil kann je nach Konzept, z.B. bei einer Vergabe an Bauherrngemeinschaften, erhöht werden.</b></p>

<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Bestürzt musste ich vor einiger Zeit feststellen, dass - nicht wie von mir erwartet – die Erweiterung des Bannholzgrabens nicht dem städtebaulichen Konzept von 1997 entspricht!</p> <p>Als ich das Objekt Michael-Ende-Weg ■ im August 2017 erworben habe, um es für meinen Sohn und mich privat zu nutzen, ging ich davon aus, dass ich mich auf den Auszug von 1997 verlassen kann und dieser „nicht einfach so“ missachtet wird!</p> <p>Abgesehen von der für meinen Sohn und mich verlorengehenden Wohnqualität sehe ich dadurch für mein am Ende der Straße gelegenen Objekts eine enorme Wertminderung, die ich aus wirtschaftlichen Gründen nicht hinnehmen möchte, nämlich dann, wenn der Michael-Ende-Weg eine stark befahrene Straße wird.</p> <p>Da ich vorhabe, noch mindestens 10 Jahre hier zu wohnen, habe ich für mich beschlossen, Ihr Vorhaben nicht stillschweigend hinzunehmen.</p> <p>Ich hoffe, dass Sie die Schreiben der Anrainer des Michael-Ende-Wegs und unseren Wunsch, weiter auf das städtebauliche Konzept von 1997 zu bestehen, auf diesem Weg akzeptieren.</p> <p>Des Weiteren stehe ich zu 100% hinter dem verfassten Brief meines Nachbarn, der Ihnen folgendes Schreiben hat zukommen lassen (Kopie s. Anlage).</p>	<p>Bei dem städtebaulichen Konzept handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, nicht um einen bindenden Rechtsplan. Eine rechtlich bindende Wirkung hat nur der Bebauungsplan, der in der Regel aus einem städtebaulichen Konzept entwickelt wird. Gerade bei einer über einen längeren Zeitraum und in mehreren Bauabschnitten verwirklichten Gesamtplanung ist es vielmehr zu erwarten, dass das städtebauliche Konzept auf die jeweils aktuellen Anforderungen an die zu entwickelnden Bauabschnitte angepasst wird.</p> <p>Darüber hinaus war der Michael-Ende-Weg bereits zum Zeitpunkt seiner Herstellung als Ansatzpunkt für die Erschließung der angrenzenden Fläche vorgesehen und wurde daher – anders als die nördlich und südlich gelegenen Stichstraßen – in voller Breite bis zum östlich angrenzenden Wirtschaftsweg durchgezogen.</p> <p>Bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 290 für die Quartiere 2 und 3, welche am 18.12.2002 rechtskräftig wurde, wurde die mögliche Erweiterung des Gebiets angesprochen. Die Parzelle des Michael Ende-Weg ist darin genau wie die Gebrüder-Grimm-Allee und die Erich-Kästner-Allee über die gesamte Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Wohingegen die parallel verlaufenden Wohnwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind. In der Begründung wird dies mit der Anschlussoption für eine Erweiterung begründet.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist bei Verzicht auf eine zusätzlich äußere Erschließung des Baugebiets im Michael-Ende-Weg mit einer Mehrbelastung von ca. 50 – 100 Kfz in der Spitzenstunde zu rechnen. Die Obergrenze der</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>



	<p>Leistungsfähigkeit des Michael-Ende-Weges gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von 150 Kfz / Spitzenstunde wird damit bei weitem nicht erreicht. Die Verkehrsbelastung entspricht vielmehr einer durchschnittlichen innerörtlichen Erschließungsstraße und ist auch für ein Wohngebiet noch ohne weitere Maßnahmen zumutbar.</p> <p>Hinsichtlich dieser Untersuchung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden.</p>	
<p><b>Einwendungen gegen den von der Stadt Viernheim mit amtlicher Bekanntmachung vom 12.03.2018 veröffentlichten Bebauungsplan Nr. 291 "Erweiterung Bannholzgraben"</b></p> <p>Sehr geehrter Damen und Herren,</p> <p>Nach eingehender Betrachtung der veröffentlichten Unterlagen, sowie unserer Ortskenntnisse, der gemachten Erfahrungen im Bannholzgraben, machen wir als direkte Anlieger und Betroffene nachfolgende Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan.</p> <p>Der von Ihnen aufgestellte Bebauungsplan widerspricht Ihrem städtebaulichen Konzept zum Bannholzgraben aus dem Jahr 1997.</p> <p>Auszug von 1997:</p> <p><i>Mit dem Auto wird jedes Wohnquartier auf einer eigenen Zufahrtsstraße von der Landstraße aus angefahren. Innerhalb der Wohnquartiere bleiben die Verkehrsbelastungen darum gering, weil es keinen Autoverkehr zwischen den Quartieren gibt und ein Teil der bereits am Eingang zu jedem Wohnquartier abgestellt werden kann.</i></p>	<p>Bei dem städtebaulichen Konzept handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, nicht um einen bindenden Rechtsplan. Eine rechtlich bindende Wirkung hat nur der Bebauungsplan, der in der Regel aus einem städtebaulichen Konzept entwickelt wird. Gerade bei einer über einen längeren Zeitraum und in mehreren Bauabschnitten verwirklichten Gesamtplanung ist es vielmehr zu erwarten, dass das städtebauliche Konzept auf die jeweils aktuellen Anforderungen an die zu entwickelnden Bauabschnitte angepasst wird.</p> <p>Die damalige Konzeption sah auch vor, den Verkehr im Quartier selbst zu reduzieren, indem zentrale Abstellmöglichkeiten realisiert werden. Dieser Bestandteil des Konzeptes wurde aufgrund mangelnder Akzeptanz aufgegeben. Die Stellplätze sind den einzelnen Häusern zugeordnet. Die verkehrsrechtlich eingeschränkte Umweltrasse wird genutzt und führt auch zwischen den Quartieren zu Autoverkehr.</p> <p>In den Jahren der Realisierung des Baugebietes hat man im Sinne einer „lernenden Planung“</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>

<p>Mit den im Bebauungsplan jetzt vorgestellten Planungskonzeptionen und deren Verkehrserschließung negieren Sie nachträglich das Verkehrskonzept für die bestehenden Wohnquartiere im Bannholzgraben und verändern maßgeblich kaufentscheidende Faktoren in Bezug auf den persönlichen Ruhebereich. Insbesondere im Bereich Michael-Ende-Weg und in Teilen im Bereich der Schwester-Paterna-Allee.</p> <p>Im vorgestellten Bebauungsplan unter Punkt 6.1 wird dafür plädiert, dass die Strukturen des Baugebiets „Bannholzgraben“ fortgeführt werden sollen. Die weiteren im Bebauungsplan vorgestellten Konzepte stehen hierzu im klaren Widerspruch.</p> <p>Wir erwarten, dass das damals geplante und heute bestehende Verkehrskonzept des Bannholzgrabens beibehalten wird. Eine Anbindung des neu entstehenden Wohnquartiers ist möglich, wie die beiden Varianten (Alten Weinheimer Weg oder Wiesenweg) im Bebauungsplan aufzeigen.</p>	<p>Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 290 für die Quartiere 2 und 3, welche am 18.12.2002 rechtskräftig wurde, wurde die mögliche Erweiterung des Gebiets angesprochen. Die Parzelle des Michael-Ende-Weg ist darin genau wie die Gebrüder-Grimm-Allee und die Erich-Kästner-Allee über die gesamte Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Wohingegen die parallel verlaufenden Wohnwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind. In der Begründung wird dies mit der Anschlussoption für eine Erweiterung begründet.</p> <p>Darüber hinaus war der Michael-Ende-Weg bereits zum Zeitpunkt seiner Herstellung als Ansatzpunkt für die Erschließung der angrenzenden Fläche vorgesehen und wurde daher – anders als die nördlich und südlich gelegenen Stichstraßen – in voller Breite baugleich zur Gebrüder-Grimm-Allee endausgebaut.</p> <p>Wie die v.g. Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Quartier zeigt, besteht hier kein Widerspruch. Es besteht seitens des Anregungsträgers der subjektive Wunsch nach einer unveränderten Wohnsituation.</p> <p>Dessen ungeachtet ist zu entscheiden, ob eine ergänzende äußere Erschließung des Baugebiets zum Alten Weinheimer Weg vorgesehen werden oder ob zumindest die Möglichkeit zur späteren Ergänzung der äußeren Erschließung offen gehalten werden soll.</p> <p>Von einer Anbindung an den Wiesenweg wird seitens des Verkehrsgutachters aufgrund mangelnder Akzeptanz abgeraten.</p>	
<p>Die Anbindung an die Dina-Weißmann-Allee ist im Konzeptvorschlag 3 konzeptionell nicht ausreichend zu Ende geplant. Die Einmündung in die Schwester-Paterna-Allee ist direkt vor dem vorhandenen unterirdischen Kanalbauwerk vorgesehen. Müssen an</p>	<p>Nach Aussage der Stadtwerke Viernheim stehen die im Bereich der Diana-Weißmann-Allee vorhandenen Anlagen der Siedlungsentwässerung einem Straßenanschluss nicht entgegen.</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung</b></p>

<p>dem Kanalbauwerk Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, ist die Erreichbarkeit des neuen Quartiers bei den vorgestellten Entwürfen nur über den Michael-Ende-Weg möglich. Auch aus diesem Punkt ergibt sich die Notwendigkeit einer weiteren Anbindung des neuen Quartiers über den Alten Weinheimer Weg und/oder über den Wiesenweg</p>	<p>Davon unabhängig ist im Rahmen der weiteren Planung zu entscheiden, ob eine äußere Anbindung an den Alten Weinheimer Weg erfolgt. Von einer äußeren Erschließung über den Wiesenweg wird seitens des Verkehrsplaners abgeraten.</p>	<p><b>und die Abwägung einfließen.</b></p>
<p>Im Konzeptvorschlag 3 sind die jetzt vorhandenen Entwässerungsgräben nicht dargestellt, wodurch sich zwar die bebaubare Gesamtfläche des Vorschlags vergrößert, allerdings die Dienstbarkeit der vorhandenen Entwässerungsgräben nicht mehr gegeben ist. Die Dienstbarkeit der Entwässerungsgräben des vorhandenen Quartiers muss auch zukünftig sichergestellt sein.</p>	<p>Die am südwestlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Entwässerungsgräben befinden sich außerhalb des Plangebiets westlich des Betonweges innerhalb städtischer Flächen, welche teilweise privaten Anliegern zur Gartennutzung überlassen wurden. Sie werden in ihrer Funktion durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>	<p><b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Die vom Planungsbüro von Mörner vorliegende Bewertung des verkehrlichen Erschließungskonzeptes für das Neubaugebiet Bannholzgraben können wir in Form und Qualität nicht als Gutachten erkennen.</p> <p>Der Michael-Ende-Weg wurde durch die Stadt Viernheim als Verkehrsberuhigter Bereich beschildert. Da durch die Stadt Viernheim nach HStrG keine Widmung des Michael-Ende-Weges durchgeführt wurde, muss die vorhandene Charakterisierung als Wohnweg bei der weiteren Nutzung fortgeführt werden. Allein aus zeichnerische Darstellung aus einem Bebauungsplan kann noch keine selbständige Allgemeinverfügung für die weitere Nutzung des Michael-Ende-Weg abgeleitet werden.</p> <p>In der Verkehrserschließung des Bebauungsplans und der Stellungnahme des Planungsbüros von Mörner wurden Charakterisierungen nur teilweise berücksichtigt. Aus dem jetzigen Wohnweg (Verkehrsberuhigten Bereich) Michael-Ende-Weg wird in den Konzeptvorschlägen in der Verlängerung eine Sammelstraße, was für uns als Anwohner nicht zumutbar ist.</p> <p>Die an die Fahrbahn des Michael-Ende-Weges</p>	<p>Gemäß § 2 Satz 2 HStrG gilt eine öffentliche Straße, die auf Grund eines förmlichen Verfahrens nach anderen Gesetzen gebaut wird, mit der Verkehrsübergabe als gewidmet. Bei dem Michael-Ende-Weg handelt es sich um eine im Bebauungsplan „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“ mit Rechtskraft von 18.02.2002 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße, die nach einem förmlichen Verfahren – dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nach BauGB – gebaut und dem Verkehr übergeben wurde. Damit ist diese Straße für die öffentliche Nutzung gewidmet.</p> <p>Die Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch das zuständige Ordnungsamt und kann bei Bedarf auch wieder rückgängig gemacht werden, ohne dass ein Rechtsanspruch auf den Fortbestand der Ausweisung gegeben wäre.</p> <p>Nach der Aussage des Verkehrsgutachters ist die Leistungsfähigkeit des Michael-Ende-Wegs für die Erschließung der geplanten Baufläche ausreichend.</p>	<p><b>An der Erschließung über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>

<p>angrenzende Rinne zur Oberflächenentwässerung ist nicht für einen zusätzlichen dauerhaften LKW-Verkehr ausgelegt und auch nicht ausgeführt.</p> <p>Die in der Bewertung aufgeführte Ausweichstelle befindet sich nicht, wie angegeben, in der Mitte des Michael-Ende-Weges, sondern im 1. Viertel (von der Gebrüder-Grimm-Allee kommend) und ist mit einem zusätzlichen lichten Maß von 6,0 x 0,5 Meter für größere Fahrzeuge nicht ausreichend.</p>	<p>Es wird auf obige Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die angrenzende Rinne zur Oberflächenentwässerung wurde in Naturstein ausgeführt. Diesen Ausbaustandard wählt man heute aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber jeglichem Befahren in Neubaugebieten nicht mehr. Ein Austausch durch Betonsteine wäre sicherlich sinnvoll. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Nutzung durch ein allgemeines Wohngebiet ist auch in Zukunft nicht mit einem dauerhaften oder erheblichen LKW-Verkehr im Michael-Ende-Weg zu rechnen.</p> <p>Die Ausbaubreite entspricht der Gebrüder-Grimm-Allee, durch welche auch der Stadtbus fährt. Begegnungsverkehr mit gegenseitiger Rücksichtnahme ist auch dort Standard.</p>	
<p>Im Gegensatz zur schriftlichen Ausführung in der Konzeptbewertung wird in der Berechnung der Prognose für den Neuverkehr nicht mit dem Worst Case gerechnet, sondern immer nur mit einem unteren Mittelwert. Kalkuliere man jedoch den Worst Case, so erhöhe sich das zusätzliche tägliche Verkehrsaufkommen um mehr als 2.000 Fahrzeuge (im Gegensatz zur Darstellung von von Mörner mit 1.426 Fahrzeugen/Tag).</p> <p>Die in der Bewertung vorgenommen Prognosen zur Verkehrsverteilung von 33/66 in Richtung Süden können wir als Anwohner so nicht nachvollziehen. Über 80 Prozent unserer Fahrten gehen in Richtung Süden. Das bedeutet für den Michael-Ende-Weg eine Belastung von über 180 Fahrzeugen in der Spitzenstunde.</p> <p>Entsprechend der oben genannten Ausführungen ist eine verkehrstechnische Anbindung des neuen Baugebietes über den Michael-Ende-Weg nicht durchführbar.</p>	<p>Die der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen bewegen sich alle im mittleren bis oberen (ungünstigen) Bereich der Bandbreite. Dies erscheint als Grundlage für eine realistische Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs angemessen und ausreichend auf der sicheren Seite. Eine Annahme aller Variablen (Anzahl Wohnungen, Haushaltsgrößen, Wegehäufigkeit, Modal-Split...) am jeweils oberen bzw. ungünstigen Rand führt nicht mehr zu einer sinnvollen, die zu erwartende Realität abbildenden Prognose.</p> <p>Hinsichtlich dieser Untersuchung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden. Das Verkehrsgutachten wird parallel zur weiteren Konkretisierung der Planung aktualisiert werden.</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>
<p>Keines der der städtebaulichen Konzepte trägt dem</p>	<p>Gemäß der Bestandsaufnahme des Gutachters</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung</b></p>

<p>Hinweis des Artenschutzkurzberichtes Rechnung: „Es erscheint deshalb unabdingbar, bereits in der Konzeption des Wohngebietes auf diese artenschutzfachlichen Belange einzugehen, will man nicht das Verschwinden sämtlicher wertgebender Arten (Ampelliste in Tabelle 1 gelb und rot) riskieren. Und zwar mit dem Aufbau von Mindestabständen zu den VG-Außenrändern von 30 m zum NO-Rand und 20 m zum SO-Gehölz.“</p>	<p>konnten im Plangebiet selbst keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Vogelarten oder anderer geschützter Arten aufgefunden werden. Nach einer Untersuchung des Siloturms ist klar, dass auch dieser keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet. Allein eine Nutzung des Siloturms durch Mauereidechsen ist denkbar, jedoch nicht sicher nachgewiesen. Eine Tötung geschützter Tiere kann damit ausgeschlossen werden, sofern der Siloturm unverändert erhalten bleibt oder eine Besiedelung mit Mauereidechsen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die seitens des Gutachters angeführte erhebliche Störung der randständig vorhandenen Arten durch nicht angeleinte Hunde und frei laufende Katzen ist bereits heute vorhanden. Die seitens des Gutachters benannte Minderungsmaßnahme dieses störenden Einflusses durch Anlage eines randständigen Grünstreifens im Übergang zur offenen Landschaft erscheint als Gegenmaßnahme nicht zweckmäßig. Einerseits kann die – bereits bestehende – Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswege durch Hundehalter nicht wirksam unterbunden werden und andererseits sind gerade mit Büschen und Gehölz bestandene Flächen für frei laufende Katzen ein verlockendes Streif- und Jagdgebiet.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind dessen ungeachtet im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zu beachten. Der Anregung kann Folge geleistet werden, indem die Anregungen des Gutachters aufgenommen werden, soweit sie aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind.</p> <p>Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist dann daraufhin zu entscheiden, ob Maßnahmen wie z. B. die Anlage von „Hundewegen“ oder einer „Hundewiese“ innerhalb der multifunktionalen öffentlichen Grünflächen mit Abstand zum</p>	<p><b>werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b></p>
---	---	---

	<p>Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor frei laufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	
--	--	--

**Stellungnahme 13: Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg**

Schreiben vom 21.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach eingehender Betrachtung der veröffentlichten Unterlagen, sowie unserer Ortskenntnisse und der gemachten Erfahrungen im Bannholzgraben, reichen wir als direkte Anlieger und Betroffene nachfolgende Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan ein.</p> <p>Der von Ihnen aufgestellte Bebauungsplan widerspricht Ihrem städtebaulichen Konzept zum Bannholzgrabenaus dem Jahr 1997.</p> <p><i>Auszug von 1997:</i>  <i>Mit dem Auto wird jedes Wohnquartier auf einer eigenen Zufahrtsstraße von der Landstraße aus angefahren. Innerhalb der Wohnquartiere bleiben die Verkehrsbelastungen darum gering, weil es keinen Autoverkehr zwischen den Quartieren gibt und ein Teil der bereits am Eingang zu jedem Wohnquartier abgestellt werden kann.</i></p> <p>Mit den im Bebauungsplan jetzt vorgestellten Planungskonzeptionen und deren Verkehrserschließung negieren Sie nachträglich das Verkehrskonzept für die bestehenden Wohnquartiere im Bannholzgraben und verändern maßgeblich kaufentscheidende Faktoren in Bezug auf den persönlichen Ruhebereich. Insbesondere im Bereich Michael-Ende-Weg sowie auch in Teilen im Bereich der Schwester-Paterna-Allee.</p>	<p>Bei dem städtebaulichen Konzept handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, nicht um einen bindenden Rechtsplan. Eine rechtlich bindende Wirkung hat nur der Bebauungsplan, der in der Regel aus einem städtebaulichen Konzept entwickelt wird. Gerade bei einer über einen längeren Zeitraum und in mehreren Bauabschnitten verwirklichten Gesamtplanung ist es vielmehr zu erwarten, dass das städtebauliche Konzept auf die jeweils aktuellen Anforderungen an die zu entwickelnden Bauabschnitte angepasst wird.</p> <p>Die damalige Konzeption sah auch vor, den Verkehr im Quartier selbst zu reduzieren, indem zentrale Abstellmöglichkeiten realisiert werden. Dieser Bestandteil des Konzeptes wurde aufgrund mangelnder Akzeptanz aufgegeben. Die Stellplätze sind den einzelnen Häusern zugeordnet. Die verkehrsrechtlich eingeschränkte Umweltrasse wird genutzt und führt auch zwischen den Quartieren zu Autoverkehr.</p> <p>In den Jahren der Realisierung des Baugebietes hat man im Sinne einer „lernenden Planung“ Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 290 für die Quartiere 2 und 3, welche am</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>

<p>Im vorgestellten Bebauungsplan unter Punkt 6.1 wird dafür plädiert, dass die Strukturen des Baugebiets „Bannholzgraben“ fortgeführt werden sollen. Die weiteren im Bebauungsplan vorgestellten Konzepte stehen hierzu im klaren Widerspruch.</p> <p>Wir erwarten, dass das damals geplante und heute bestehende Verkehrskonzept des Bannholzgrabens beibehalten wird. Eine Anbindung des neu entstehenden Wohnquartiers ist möglich, wie die beiden Varianten (Alter Weinheimer Weg oder Wiesenweg) im Bebauungsplan aufzeigen.</p> <p>Die Anbindung an die Dina-Weißmann-Allee ist im Konzeptvorschlag 3 konzeptionell nicht ausreichend zu Ende geplant. Die Einmündung in die Schwester-Paterna-Allee ist direkt vor dem vorhandenen unterirdischen Kanalbauwerk vorgesehen. Müssen an dem Kanalbauwerk Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, ist die Erreichbarkeit des neuen Quartiers bei den vorgestellten Entwürfen nur über den Michael-Ende-Weg möglich. Auch aus diesem Punkt ergibt sich die Notwendigkeit einer weiteren Anbindung des neuen Quartiers über den Alten Weinheimer Weg und/oder</p>	<p>18.12.2002 rechtskräftig wurde, wurde die mögliche Erweiterung des Gebiets angesprochen. Die Parzelle des Michael-Ende-Weg ist darin genau wie die Gebrüder-Grimm-Allee und die Erich-Kästner-Allee über die gesamte Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Wohingegen die parallel verlaufenden Wohnwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind. In der Begründung wird dies mit der Anschlussoption für eine Erweiterung begründet.</p> <p>Darüber hinaus war der Michael-Ende-Weg bereits zum Zeitpunkt seiner Herstellung als Ansatzpunkt für die Erschließung der angrenzenden Fläche vorgesehen und wurde daher – anders als die nördlich und südlich gelegenen Stichstraßen – in voller Breite baugleich zur Gebrüder-Grimm-Allee endausgebaut.</p> <p>Wie die v.g. Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Quartier zeigt, besteht hier kein Widerspruch. Es besteht seitens des Antragsträgers der subjektive Wunsch nach einer unveränderten Wohnsituation.</p> <p>Dessen ungeachtet ist zu entscheiden, ob eine ergänzende äußere Erschließung des Baugebiets zum Alten Weinheimer Weg vorgesehen werden oder ob zumindest die Möglichkeit zur späteren Ergänzung der äußeren Erschließung offen gehalten werden soll.</p> <p>Von einer Anbindung an den Wiesenweg wird seitens des Verkehrsgutachters aufgrund mangelnder Akzeptanz abgeraten.</p> <p>Nach Aussage der Stadtwerke Viernheim stehen die im Bereich der Dina-Weißmann-Allee vorhandenen Anlagen der Siedlungsentwässerung einem Straßenanschluss nicht entgegen.</p>	
---	--	--

<p>über den Wiesenweg.</p> <p>Im Konzeptvorschlag 3 sind die jetzt vorhandenen Entwässerungsgräben nicht dargestellt, wodurch sich zwar die bebaubare Gesamtfläche des Vorschlags vergrößert, allerdings die Dienstbarkeit der vorhandenen Entwässerungsgräben nicht mehr gegeben ist. Die Dienstbarkeit der Entwässerungsgräben des vorhandenen Quartiers muss auch zukünftig sichergestellt sein.</p> <p>Die vom Planungsbüro von Mörner vorliegende Bewertung des verkehrlichen Erschließungskonzeptes für das Neubaugebiet Bannholzgraben können wir in Form und Qualität nicht als Gutachten erkennen.</p> <p>Der Michael-Ende-Weg wurde durch die Stadt Viernheim als Verkehrsberuhigter Bereich beschildert. Da durch die Stadt Viernheim nach HStrG keine Widmung des Michael-Ende-Weges durchgeführt wurde, muss die vorhandene Charakterisierung als Wohnweg bei der weiteren Nutzung fortgeführt werden. Allein aus zeichnerischer Darstellung aus einem Bebauungsplan kann noch keine selbstständige Allgemeinverfügung für die weitere Nutzung des Michael-Ende-Weges abgeleitet werden.</p> <p>In der Verkehrserschließung des Bebauungsplans und der Stellungnahme des Planungsbüros von Mörner wurden Charakterisierungen nur teilweise berücksichtigt. Aus dem jetzigen Wohnweg (verkehrsberuhigten Bereich) Michael-Ende-Weg wird in den Konzeptvorschlägen in der Verlängerung eine Sammelstraße, was für uns als Anwohner nicht zumutbar ist.</p> <p>Die an die Fahrbahn des Michael-Ende-Weges angrenzende Rinne zur Oberflächenentwässerung ist nicht für einen zusätzlichen dauerhaften LKW-Verkehr</p>	<p>Die am südwestlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Entwässerungsgräben befinden sich außerhalb des Plangebiets westlich des Betonweges innerhalb städtischer Flächen, welche teilweise privaten Anliegern zur Gartennutzung überlassen worden. Sie werden in ihrer Funktion durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Gemäß § 2 Satz 2 HStrG gilt eine öffentliche Straße, die auf Grund eines förmlichen Verfahrens nach anderen Gesetzen gebaut wird, mit der Verkehrsübergabe als gewidmet. Bei dem Michael-Ende-Weg handelt es sich um eine im Bebauungsplan „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“ mit Rechtskraft von 18.02.2002 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße, die nach einem förmlichen Verfahren – dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nach BauGB – gebaut und dem Verkehr übergeben wurde. Damit ist diese Straße für die öffentliche Nutzung gewidmet.</p> <p>Die Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch das zuständige Ordnungsamt und kann bei Bedarf auch wieder rückgängig gemacht werden, ohne dass ein Rechtsanspruch auf den Fortbestand der Ausweisung gegeben wäre.</p> <p>Nach der Aussage des Verkehrsgutachters ist die Leistungsfähigkeit des Michael-Ende-Wegs für die Erschließung der geplanten Baufläche ausreichend.</p>	
--	--	--



<p>ausgelegt und auch nicht ausgeführt. Die in der Bewertung aufgeführte Ausweichstelle befindet sich nicht, wie angegeben, in der Mitte des Michael-Ende-Weges, sondern im 1. Viertel (von der Gebrüder-Grimm-Allee kommend) und ist mit einem zusätzlichen lichten Maß von 6,0 x 0,5 Meter für größere Fahrzeuge nicht ausreichend.</p> <p>Im Gegensatz zur schriftlichen Ausführung in der Konzeptbewertung, wird in der Berechnung der Prognose für den Neuverkehr nicht mit dem Worst Case gerechnet, sondern immer nur mit einem unteren Mittelwert. Kalkuliere man jedoch den Worst Case, so erhöhe sich das zusätzliche tägliche Verkehrsaufkommen um mehr als 2.000 Fahrzeuge (im Gegensatz zur Darstellung von von Mörner mit 1.426 Fahrzeugen/Tag).</p> <p>Die in der Bewertung vorgenommen Prognosen zur Verkehrsverteilung von 33/66 in Richtung Süden können wir als Anwohner so nicht nachvollziehen. Über 80 Prozent unserer Fahrten gehen in Richtung Süden. Das bedeutet für den Michael-Ende-Weg eine Belastung von über 180 Fahrzeugen in der Spitzenstunde, die sich am Tag mindestens zweimal bis dreimal einstellt.</p> <p>Entsprechend der oben genannten Ausführungen ist eine verkehrstechnische Anbindung des neuen Baugebietes über den Michael-Ende-Weg nicht durchführbar.</p> <p>Keines der der städtebaulichen Konzepte trägt dem Hinweis des Artenschutzkurzberichtes Rechnung: „Es erscheint deshalb unabdingbar, bereits in der</p>	<p>Die angrenzende Rinne zur Oberflächenentwässerung wurde in Naturstein ausgeführt. Diesen Ausbaustandard wählt man heute aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber jeglichem Befahren in Neubaugebieten nicht mehr. Ein Austausch durch Betonsteine wäre sicherlich sinnvoll. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Nutzung durch ein allgemeines Wohngebiet ist auch in Zukunft nicht mit einem dauerhaften oder erheblichen LKW-Verkehr im Michael-Ende-Weg zu rechnen.</p> <p>Die Ausbaubreite entspricht der Gebrüder-Grimm-Allee, durch welche auch der Stadtbus fährt. Begegnungsverkehr mit gegenseitiger Rücksichtnahme ist auch dort Standard.</p> <p>Die der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen bewegen sich alle im mittleren bis oberen (ungünstigen) Bereich der Bandbreite. Dies erscheint als Grundlage für eine realistische Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs angemessen und ausreichend auf der sicheren Seite. Eine Annahme aller Variablen (Anzahl Wohnungen, Haushaltsgrößen, Wegehäufigkeit, Modal-Split...) am jeweils oberen bzw. ungünstigen Rand führt nicht mehr zu einer sinnvollen, die zu erwartende Realität abbildenden Prognose.</p> <p>Hinsichtlich dieser Untersuchung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden. Das Verkehrsgutachten wird parallel zur weiteren Konkretisierung der Planung aktualisiert werden.</p> <p>Gemäß der Bestandsaufnahme des Gutachters konnten im Plangebiet selbst keine Fortpflanzungs-</p>	
--	--	--

<p>Konzeption des Wohngebietes auf diese artenschutzfachlichen Belange einzugehen, will man nicht das Verschwinden sämtlicher wertgebender Arten (Ampelliste in Tabelle 1 gelb und rot) riskieren. Und zwar mit dem Aufbau von Mindestabständen zu den VG-Außenrändern von 30 m zum NO-Rand und 20 m zum SO-Gehölz.</p> <p>Keiner der vorliegenden Konzeptvorschläge betrachtet die vorliegenden Einwände zur Erweiterung des Bannholzgrabens. Will man die Konzeption und Struktur des Bannholzgraben fortführen und die Einwände zum vorgestellten Bebauungsplan aufnehmen, ist es notwendig, einen neuen Konzeptvorschlag zu erarbeiten. In dem Vorschlag wird sicherlich die Baufläche etwas geringer gegenüber dem favorisierten Vorschlag ausfallen, sowie Mehrkosten bei der verkehrstechnischen Anbindung entstehen.</p> <p>Die Durchführung des Projekts wird in seiner Wirtschaftlichkeit nach wie vor für die Stadt positiv ausfallen. Die Käufer der Bauplätze werden leicht höhere Grundstückspreise entrichten müssen, die jedoch bei einer Betrachtung der Gesamtkosten für den entstehenden Wohnraum in Durchschnitt ca. 1,25 bis 1,50 Prozent betragen.</p> <p>Mit diesen Schritten ist es sicherlich möglich und verträglich für alle, bald das neue Quartier im Bannholzgraben zu bebauen und sich weitere Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.</p>	<p>und Ruhestätten heimischer Vogelarten oder anderer geschützter Arten aufgefunden werden. Nach einer Untersuchung des Siloturms ist klar, dass auch dieser keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet. Allein eine Nutzung des Siloturms durch Mauereidechsen ist denkbar, jedoch nicht sicher nachgewiesen. Eine Tötung geschützter Tiere kann damit ausgeschlossen werden, sofern der Siloturm unverändert erhalten bleibt oder eine Besiedelung mit Mauereidechsen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die seitens des Gutachters angeführte erhebliche Störung der randständig vorhandenen Arten durch nicht angeleinte Hunde und frei laufende Katzen ist bereits heute vorhanden. Die seitens des Gutachters benannte Minderungsmaßnahme dieses störenden Einflusses durch Anlage eines randständigen Grünstreifens im Übergang zur offenen Landschaft erscheint als Gegenmaßnahme nicht zweckmäßig. Einerseits kann die – bereits bestehende – Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswege durch Hundehalter nicht wirksam unterbunden werden und andererseits sind gerade mit Büschen und Gehölz bestandene Flächen für frei laufende Katzen ein verlockendes Streif- und Jagdgebiet.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind dessen ungeachtet im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zu beachten. Der Anregung kann Folge geleistet werden, indem die Anregungen des Gutachters aufgenommen werden, soweit sie aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind.</p> <p>Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist dann daraufhin zu entscheiden, ob Maßnahmen wie z. B. die Anlage von „Hundewegen“ oder einer „Hundewiese“ innerhalb der multifunktionalen öffentlichen Grünflächen mit Abstand zum</p>	
--	--	--

	<p>Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor freilaufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	
--	---	--

<b>Stellungnahme 14: Zwei Bürger aus der Kettelerstraße</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Gemäß den Angaben im obigen Bebauungsplan lässt sich der Michael-Ende-Weg problemlos als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Baugebiet im Bannholzgraben erschließen. Aus eigener Erfahrung sind die meisten Fahrten von oder nach Süden, so dass die weitere geplante Anbindung im Bereich der Schwester-Paterna-Allee sicher weniger frequentiert werden wird. Eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsbelastung ist damit nicht gegeben. Außerdem ist fraglich, ob zwei Zugangsstraßen tatsächlich ausreichend sind.</p> <p>Die geplante Erschließung widerspricht dem Konzept des Bannholzgrabens, bei dem eine Trennung der einzelnen Quartiere im Sinne der Verkehrsberuhigung im Vordergrund steht.</p> <p><i>Auszug von 1997:</i>  <i>Mit dem Auto wird jedes Wohnquartier auf einer eigenen Zufahrtsstraße von der Landstraße aus</i></p>	<p>Bei dem städtebaulichen Konzept handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, nicht um einen bindenden Rechtsplan. Eine rechtlich bindende Wirkung hat nur der Bebauungsplan, der in der Regel aus einem städtebaulichen Konzept entwickelt wird. Gerade bei einer über einen längeren Zeitraum und in mehreren Bauabschnitten verwirklichten Gesamtplanung ist es vielmehr zu erwarten, dass das städtebauliche Konzept auf die jeweils aktuellen Anforderungen an die zu entwickelnden Bauabschnitte angepasst wird.</p> <p>Die damalige Konzeption sah auch vor, den Verkehr im Quartier selbst zu reduzieren, indem zentrale Abstellmöglichkeiten realisiert werden. Dieser Bestandteil des Konzeptes wurde aufgrund mangelnder Akzeptanz aufgegeben. Die Stellplätze sind den einzelnen Häusern zugeordnet. Die verkehrsrechtlich eingeschränkte Umweltrasse wird</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>

<p><i>angefahren. Innerhalb der Wohnquartiere bleiben die Verkehrsbelastungen darum gering, weil es keinen Autoverkehr zwischen den Quartieren gibt und ein Teil bereits am Eingang zu jedem Wohnquartier abgestellt werden kann.</i></p> <p>Der Michael-Ende-Weg, mit einer Fahrbahnbreite von derzeit 4,20 m und einer nicht für eine Dauerbefahrung geeigneten Regenrinne, ist nicht in der Lage, die zu erwartenden Verkehrsströme aufzunehmen. Ebenso sind die Auswirkungen auf die vorgelagerten Straßen Erich-Kästner-Allee und Gebrüder-Grimm-Allee zu bedenken.</p>	<p>genutzt und führt auch zwischen den Quartieren zu Autoverkehr.</p> <p>In den Jahren der Realisierung des Baugebietes hat man im Sinne einer „lernenden Planung“ Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 290 für die Quartiere 2 und 3, welche am 18.12.2002 rechtskräftig wurde, wurde die mögliche Erweiterung des Gebiets angesprochen. Die Parzelle des Michael Ende-Weges ist darin genau wie die Gebrüder-Grimm-Allee und die Erich-Kästner-Allee über die gesamte Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Wohingegen die parallel verlaufenden Wohnwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind. In der Begründung wird dies mit der Anschlussoption für eine Erweiterung begründet. Darüber hinaus war der Michael-Ende-Weg bereits zum Zeitpunkt seiner Herstellung als Ansatzpunkt für die Erschließung der angrenzenden Fläche vorgesehen und wurde daher – anders als die nördlich und südlich gelegenen Stichstraßen – in voller Breite baugleich zur Gebrüder-Grimm-Allee endausgebaut.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Fahrbahnbreiten und teilweise sogar durch Grünstreifen getrennt geführten Gehwege ist zu erwarten, dass auch die Erich-Kästner-Allee und Gebrüder-Grimm-Allee den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen können.</p>	
<p>Bei der Wahl des Grundstückes im Jahr 2000 stand die verkehrsberuhigte Lage im Vordergrund. Zu keiner Zeit wurde eine mögliche Umwidmung in eine Hauptzufahrtsstraße erwähnt. Wir erwarten, dass der Michael-Ende-Weg als verkehrsberuhigter Bereich beibehalten wird und auch eine eventuelle Anbindung entsprechend erfolgt.</p> <p>Eine Verkehrsplanung, die den Verkehr besser verteilt, ist möglich (siehe Bebauungsplan) und sollte</p>	<p>Gemäß § 2 Satz 2 HStrG gilt eine öffentliche Straße, die auf Grund eines förmlichen Verfahrens nach anderen Gesetzen gebaut wird, mit der Verkehrsübergabe als gewidmet. Bei dem Michael-Ende-Weg handelt es sich um eine im Bebauungsplan „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“ mit Rechtskraft von 18.02.2002 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße, die nach einem förmlichen Verfahren – dem</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>

<p>eingehend geprüft werden, um das Bauvorhaben anwohnerverträglich für den gesamten Bannholzgraben durchzuführen.</p>	<p>Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nach BauGB – gebaut und dem Verkehr übergeben wurde. Damit ist diese Straße für die öffentliche Nutzung gewidmet.</p> <p>Die Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch das zuständige Ordnungsamt und kann bei Bedarf auch wieder rückgängig gemacht werden, ohne dass ein Rechtsanspruch auf den Fortbestand der Ausweisung gegeben wäre.</p> <p>Nach der Aussage des Verkehrsgutachters ist die Leistungsfähigkeit des Michael-Ende-Weges für die Erschließung der geplanten Baufläche ausreichend. Davon unabhängig ist im Rahmen der weiteren Planung zu entscheiden, ob eine äußere Anbindung an den Alten Weinheimer Weg erfolgt. Von einer äußeren Erschließung über den Wiesenweg wird seitens des Verkehrsplaners abgeraten.</p>	
--	---	--

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Hiermit geben wir unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ in der veröffentlichten Variante als direkte Anlieger und damit Betroffene ab:</p> <p>1. Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung von Baulandnachfrage sehen wir nicht, da gemäß „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ von einer Möglichkeit der Nachverdichtung und der Nutzung von Brachflächen von ca. 3,1 ha ausgegangen wird. Die neuen Baugebiete in den Konversionsflächen der Stadt Mannheim fanden dabei keine Berücksichtigung.</p>	<p>Wie das Stadtentwicklungskonzept Viernheim darlegt, bestehen in Viernheim aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur kaum nennenswerte Brachflächen. Gemäß STEK kommt lediglich die aufgegebenen Bahnlinie entlang der Friedrich-Ebert-Straße als innerörtliche Konversionsfläche in Frage. Hier ergeben sich jedoch wesentliche Konflikte, da die Fläche im Landschaftsplan als klimatisch wertvolle Grünstruktur bewertet wird. Maßnahmen zur Nachverdichtung sind in der Regel kleinteilig und von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, so dass diese Potenziale seitens der Stadt Viernheim nicht schnell und zielgerichtet aktiviert werden können, um den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken.</p>	<p><b>An der Planung zum Baugebiet Erweiterung Bannholzgraben wird festgehalten.</b></p>

	<p>Hierzu ist ergänzend festzustellen, dass es viele dieser Baulücken bereits bei der Entwicklung des Baugebietes Bannholzgraben 1992 gab. Viele Interessenten müssen heute wie damals feststellen, dass diese Grundstücke in privater Hand und nicht am Markt sind. Auch Sie haben damals von der Ausweisung eines neuen Baugebietes profitiert und ein Grundstück erhalten, warum haben sie nicht nachverdichtet und eine Baulücke erworben? Die Grundstücke, die von der Stadt vergeben werden, sind mit einer vertraglich abgesicherten Bauverpflichtung versehen. Sie dürfen nicht ungenutzt liegen bleiben.</p> <p>Die Konversionsflächen in Mannheim sind grundsätzlich nicht geeignet, den Wohnraumbedarf der Stadt Viernheim zu decken. Entgegen der Auffassung des Anregungsträgers wurden sie im Stadtentwicklungskonzept betrachtet und dargestellt, dass sie selbst für die Stadt Mannheim nicht ausreichen, um den für Mannheim prognostizierten Bedarf an Wohnraum zu decken.</p>	
<p>2. Die Nutzung des Michael-Ende-Weges als Hauptzufahrtstraße zum neuen Baugebiet ist sowohl baulich wie auch verwaltungsrechtlich nicht möglich:</p> <p>a. Die derzeitige Ausführung der Rinne für die Oberflächenentwässerung ist nicht für den zusätzlichen Verkehr ausgelegt. In anderen Bereichen des Baugebiets, in welchen zusätzlicher Verkehr aufgenommen wurde, sind diese bereits in einem entsprechend schlechten Zustand (ausgebrochene Pflastersteine).</p> <p>b. Der Michael-Ende-Weg ist als Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen. Da durch die</p>	<p>Der Michael-Ende-Weg war bereits zum Zeitpunkt seiner Herstellung als Ansatzpunkt für die Erschließung der angrenzenden Fläche vorgesehen. Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind zudem so ausgebaut, dass ihre Tragfähigkeit auch für ein Befahren mit LKW ausreichend ist.</p> <p>Die angrenzende Rinne zur Oberflächenentwässerung wurde in Naturstein ausgeführt. Diesen Ausbaustandard wählt man heute aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber jeglichem Befahren in Neubaugebieten nicht mehr. Ein Austausch durch Betonsteine wäre sicherlich ohne großen Aufwand machbar und sinnvoll.</p> <p>Gemäß § 2 Satz 2 HStrG gilt eine öffentliche Straße, die auf Grund eines förmlichen Verfahrens nach anderen Gesetzen gebaut wird, mit der</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>

<p>Stadt Viernheim keine gesonderte Widmung der Straße gemäß HStrG durchgeführt wurde und aus der Darstellung im gültigen Bebauungsplan kein Hinweis auf eine andere als vorgenannte Nutzung gemacht wird, ist der Weg als Wohnweg gewidmet. Eine Umwidmung als Sammelstraße ist nicht zulässig.</p>	<p>Verkehrsübergabe als gewidmet. Bei dem Michael-Ende-Weg handelt es sich um eine im Bebauungsplan „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“ mit Rechtskraft von 18.02.2002 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße, die nach einem förmlichen Verfahren – dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nach BauGB – gebaut und dem Verkehr übergeben wurde. Damit ist diese Straße für die öffentliche Nutzung gewidmet.</p> <p>Die Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch das zuständige Ordnungsamt und kann bei Bedarf auch wieder rückgängig gemacht werden, ohne dass ein Rechtsanspruch auf den Fortbestand der Ausweisung gegeben wäre.</p> <p>Die Ausbaubreite entspricht der Gebrüder-Grimm-Allee, durch welche auch der Stadtbus fährt. Begegnungsverkehr mit gegenseitiger Rücksichtnahme ist auch dort Standard. Bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 290 für die Quartiere 2 und 3, welche am 18.12.2002 rechtskräftig wurde, wurde die mögliche Erweiterung des Gebietes angesprochen. Die Parzelle des Michael Ende-Weges ist darin genau wie die Gebrüder-Grimm-Allee und die Erich-Kästner-Allee über die gesamte Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Wohingegen die parallel verlaufenden Wohnwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind. In der Begründung wird dies mit der Anschlussoption für eine Erweiterung begründet.</p>	
<p>3. In der vorliegenden Planversion wird die Hauptanbindung über die bisherige Sackgasse „Michael-Ende-Weg“, welcher direkt an unseren Ruhebereich (Schlafzimmer &amp; Garten) grenzt,</p>	<p>Der Michael-Ende-Weg war bereits zum Zeitpunkt seiner Herstellung als Ansatzpunkt für die Erschließung der angrenzenden Fläche vorgesehen und wurde daher – anders als die nördlich und</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals</b></p>

<p>geführt. Unser Ruhebereich wird damit in starkem Maße gestört.</p>	<p>südlich gelegenen Stichstraßen – in voller Breite baugleich zur Gebrüder-Grimm-Allee endausgebaut. Da die Verbindung nun hergestellt werden soll, ist mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Dieser ist aber mit dem Ausbaustandard des Weges vereinbar. Hinsichtlich der zu erwartenden Belastung durch Verkehrslärm sollte begutachtet werden, ob der verträgliche Rahmen eingehalten wird. Hier wird ein entsprechendes Fachbüro befragt. Ggf. ist zur Würdigung des Belangs eine gesonderte schalltechnische Untersuchung zu der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms einzuholen.</p>	<p><b>vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen. Ergänzend wird angefragt geprüft ob die planungsbedingte Verkehrslärmzunahme gutachterlich untersucht werden sollte.</b></p>
<p>a. Im Gegensatz zur schriftlichen Ausführung in der Konzeptbewertung „vMoerner_Erweiterung-Bannholzgraben_26-04-2017“ wird in der Berechnung der Prognose für den Neuverkehr nicht mit dem „Worst Case“ gerechnet, sondern immer nur mit einem unteren Mittelwert. Kalkuliert man jedoch den „Worst Case“, so erhöht sich das zusätzliche tägliche Verkehrsaufkommen um mehr als 2.000 Fahrzeuge (im Gegensatz zur Darstellung von von Mörner mit 1.426 Fahrzeugen/Tag).</p> <p>b. Die in der Bewertung vorgenommen Prognosen zur Verkehrsverteilung von 33/66 in Richtung Süden können wir als Anwohner so nicht nachvollziehen. Über 80 Prozent unserer Fahrten gehen in Richtung Süden. Das bedeutet für den Michael-Ende-Weg eine Belastung von über 180 Fahrzeugen in der Spitzenstunde.</p> <p>Ein Vergleich mit dem Baugebiet Schmittsberg 2 ist nicht gegeben, da das dortige Baugebiet über mindestens 4 Zufahrten erfolgt, wovon eine über einen direkten Zugang zur Westumgehung ohne zusätzliche Belastung des Bestands verfügt.</p> <p>Eine Entlastung über weitere Zufahrten ist deshalb zwingend erforderlich.</p>	<p>Die der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen bewegen sich alle im mittleren bis oberen (ungünstigen) Bereich der Bandbreite. Dies erscheint als Grundlage für eine realistische Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs angemessen und ausreichend auf der sicheren Seite. Eine Annahme aller Variablen (Anzahl Wohnungen, Haushaltsgrößen, Wegehäufigkeit, Modal-Split...) am jeweils oberen bzw. ungünstigen Rand führt nicht mehr zu einer sinnvollen, die zu erwartende Realität abbildenden Prognose.</p> <p>Hinsichtlich dieser Untersuchung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden. Das Verkehrsgutachten wird parallel zur weiteren Konkretisierung der Planung aktualisiert werden.</p> <p>Davon unabhängig ist im Rahmen der weiteren Planung zu entscheiden, ob eine äußere Anbindung an den Alten Weinheimer Weg erfolgt. Von einer äußeren Erschließung über den Wiesenweg wird</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen.</b></p>



	seitens des Verkehrsplaners abgeraten.	
<p>4. Die Anbindung über den Michael-Ende-Weg führt wie vorstehend dargestellt zu einer entsprechenden Erhöhung des Verkehrs, was im Kreuzungsbereich mit der Gebrüder-Grimm- Allee, Erich-Kästner-Allee und der dortigen Bushaltestelle für die dort einsteigenden Schulkinder zu einer massiven Gefährdungserhöhung führt.</p>	<p>Die vorhandenen Gehwege in der Gebrüder-Grimm-Straße und Erich-Kästner-Allee sind in ihrer Breite ausreichend, um sowohl einen sicheren Weg zur Bushaltestelle als auch ein sicheres Aufstellen der Schulkinder zum Warten auf den Bus zu ermöglichen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung auf den genannten Straßen bleibt im Rahmen einer innerörtlichen Erschließungsstraße, die auch von Kindern im Rahmen des täglichen Schulwegs zu bewältigen ist. Sollten sich konkrete Probleme ergeben, so liegen die notwendigen Maßnahmen wie eine kleinräumliche Verlegung der Bushaltestelle oder andere Maßnahmen zur Verkehrssicherung in der Verantwortung der Ordnungsbehörde. Eine entsprechende Notwendigkeit kann jedoch aktuell nicht erkannt werden.</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>
<p>5. Die bisherige Entwässerung des Oberflächenwassers unseres Grundstückes über einen Entwässerungsgraben ist im Plan des Städtebaulichen Konzepts Variante 2 und Variante 3 nicht mehr sichtbar. Bei Entfall dieser Entwässerung wäre unsere genehmigte Zisternenanlage und deren Überlauf, welcher in den Graben abgeführt wird, nicht mehr nutzbar. Der bestehende Entwässerungsgraben ist zwingend zu erhalten.</p>	<p>Die am südwestlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Entwässerungsgräben befinden sich außerhalb des Plangebiets westlich des Betonweges innerhalb städtischer Flächen, welche teilweise privaten Anliegern zur Gartennutzung überlassen worden. Sie werden in ihrer Funktion durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>	<p><b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>6. Die Fortführung unseres Privatweges (Flurstück 516) im Plan des Städtebaulichen Konzepts Variante 3 und der damit verbundenen geänderten Nutzung entspricht nicht dem Sinn des eingetragenen Wegerechts im Grundbuch bzw. dem Inhalt des Kaufvertrages mit unserem Vorbesitzer, mit welchem lediglich der Zugang „zu den anliegenden Feldwegen“ gewährt werden soll. Der direkten Anbindung an das geplante Wohngebiet</p>	<p>Der Anregung kann nur begrenzt gefolgt werden. Die beschriebene Formulierung findet sich im Grundbuch nicht. Die Wege sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, insoweit für den angedachten fußläufigen Verkehr vorgesehen und werden derzeit auch so genutzt. Die planerische Intention dieser kurzen Wege, der Vereinfachung der Kommunikation und des sozialen Austausches steht</p>	<p><b>Die Anzahl der fußläufigen Verbindungen zum Bestand und ihr konkreter Verlauf werden zur Erarbeitung des Entwurfs geprüft.</b></p>

<p>widersprechen wir hiermit ausdrücklich, da ansonsten die vertraglich vereinbarte Nutzung des Privatweges durch zusätzlichen Verkehr erheblich ausgeweitet würde.</p>	<p>der Anregungsträger offensichtlich kritisch gegenüber. Die Anregung kann berücksichtigt werden, indem im Zuge der Konkretisierung zum Entwurf die Anzahl der Fußwege und deren Verlauf optimiert werden.</p>	
<p>7. Bei der Detailplanung ist der Vermeidung von Beschattung des vorhandenen Baubestandes Rechnung zu tragen. 8. Bei der Detailplanung ist der bisherigen Durchlüftung und des damit verbundenen Einflusses auf das Mikroklima der bisherigen Bebauung Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima wird im Rahmen der Umweltprüfung mit betrachtet und geht damit in die bauleitplanerische Abwägung ein. Grundsätzlich ist jedoch innerhalb der geschlossenen Ortslage ein gewisses Maß an Verschattung durch die umgebenden Gebäude und Grünstrukturen, insbesondere durch großkronige Laubbäume, hinzunehmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird im weiteren Planverfahren Rechnung getragen.</b></p>
<p>9. Keines der der städtebaulichen Konzepte trägt dem Hinweis des Artenschutzkurzberichtes Rechnung: „Es erscheint deshalb unabdingbar, bereits in der Konzeption des Wohngebietes auf diese artenschutzfachlichen Belange einzugehen, will man nicht das Verschwinden sämtlicher wertgebender Arten (Ampelliste in Tabelle 1 gelb und rot) riskieren. Und zwar mit dem Aufbau von Mindestabständen zu den VG-Außenrändern von 30 m zum NO-Rand und 20 m zum SO-Gehölz.“</p>	<p>Gemäß der Bestandsaufnahme des Gutachters konnten im Plangebiet selbst keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Vogelarten oder anderer geschützter Arten aufgefunden werden. Nach einer Untersuchung des Siloturms ist klar, dass auch dieser keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet. Allein eine Nutzung des Siloturms durch Mauereidechsen ist denkbar, jedoch nicht sicher nachgewiesen. Eine Tötung geschützter Tiere kann damit ausgeschlossen werden, sofern der Siloturm unverändert erhalten bleibt oder eine Besiedelung mit Mauereidechsen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die seitens des Gutachters angeführte erhebliche Störung der randständig vorhandenen Arten durch nicht angeleinte Hunde und frei laufende Katzen ist bereits heute vorhanden. Die seitens des Gutachters benannte Minderungsmaßnahme dieses störenden Einflusses durch Anlage eines randständigen Grünstreifens im Übergang zur offenen Landschaft erscheint als Gegenmaßnahme nicht zweckmäßig. Einerseits kann die – bereits bestehende – Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswege durch Hundehalter nicht wirksam unterbunden werden und andererseits sind gerade mit Büschen und Gehölz bestandene Flächen für</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b></p>

	<p>frei laufende Katzen ein verlockendes Streif- und Jagdgebiet.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind dessen ungeachtet im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zu beachten. Der Anregung kann Folge geleistet werden, indem die Anregungen des Gutachters aufgenommen werden, soweit sie aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind.</p> <p>Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist dann daraufhin zu entscheiden, ob Maßnahmen wie z. B. die Anlage von „Hundewegen“ oder einer „Hundewiese“ innerhalb der multifunktionalen öffentlichen Grünflächen mit Abstand zum Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor frei laufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	
<p>In der Bewerbung des Neubaugebietes Bannholzgraben, welche auch zu unserer Kaufentscheidung beigetragen hat, wurde die verkehrliche Anbindung wie folgt beschrieben:</p> <p>„Mit dem Auto wird jedes Wohnquartier auf einer eigenen Zufahrtstraße von der Landesstraße aus angefahren. Innerhalb der Wohnquartiere bleiben die Verkehrsbelastungen darum gering, weil es keinen Autoverkehr zwischen den Quartieren gibt und ein Teil der bereits am Eingang zu jedem Wohnquartier abgestellt werden kann.“</p>	<p>Die damalige Konzeption sah auch vor, den Verkehr im Quartier selbst zu reduzieren, indem zentrale Abstellmöglichkeiten realisiert werden. Dieser Bestandteil des Konzeptes wurde aufgrund mangelnder Akzeptanz aufgegeben. Die Stellplätze sind den einzelnen Häusern zugeordnet. Die verkehrsrechtlich eingeschränkte Umweltrasse wird genutzt und führt auch zwischen den Quartieren zu Autoverkehr.</p> <p>Bereits im Bebauungsplan „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“ mit Rechtskraft von 18.02.2002 ist der Michael-Ende-Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit einer vermaßten Breite von 12 m festgesetzt und bis zum Plangebietsrand mit dieser Breite durchgezogen. Der Michael Ende-Weg ist damit - anders als die</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>

<p>Das geplante Neubaugebiet stellt ein neues zusätzliches Quartier dar und ist deshalb gleichlautend anzubinden.</p> <p>Den bisherigen öffentlichen Äußerungen der Stadtverwaltung, dass den Käufern im Bannholzgraben Quartier 2 die Nutzung des Michael-Ende-Wegs als Zufahrt zu einem erweiterten Baugebiet deutlich gewesen sein müsse, müssen wir vor dem Hintergrund des Kaufvertrages „Zugang zu den Feldwegen“ ausdrücklich widersprechen. Sollte dies der Stadt Viernheim dennoch zum Kaufzeitpunkt bereits bekannt gewesen sein, sind wir von der Stadt Viernheim vorsätzlich getäuscht worden.</p> <p>Wir sehen Ihrer schriftlichen Stellungnahme mit Interesse entgegen und bieten weiterhin unsere Mitarbeit an.</p>	<p>deutlich schmalere und zum Plangebietsrand als Fußwege ausgestalteten Parallelstraßen - deutlich erkennbar als Anschlussstelle für eine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen.</p> <p>Bei der Neuplanung handelt es sich weiterhin – wie der Name „Erweiterung Bannholzgraben“ deutlich erkennen lässt - nicht um ein eigenständiges Stadtquartier, sondern um die planmäßige Erweiterung des in mehreren Bauabschnitten zu erschließenden und durch Grünflächen getrennte Quartiere des Bannholzgrabens. Die im ursprünglichen Konzept vorgesehene Trennung der Quartiere durch Grünflächen soll dabei durch die Fortführung des Grünzugs in der Mitte des Plangebiets aufgenommen werden.</p> <p>Eine „Täuschung“ seitens der Stadt Viernheim kann aufgrund der geschilderten Fakten nicht erkannt werden.</p>	
--	---	--

<b>Stellungnahme 16: Sechs Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>drei wortgleiche Schreiben vom 20.04.2018 und 16.04.2018</p> <p>Hiermit geben wir unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ in der veröffentlichten Variante als direkte Anlieger und damit Betroffene ab:</p> <p>1. Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung von Baulandnachfrage sehen wir nicht, da gemäß „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ von einer Möglichkeit der Nachverdichtung und der Nutzung von Brachflächen von ca. 3,1 ha ausgegangen wird. Die neuen Baugebiete in den Konversionsflächen der Stadt Mannheim fanden dabei keine Berücksichtigung.</p>	<p>Wie das Stadtentwicklungskonzept Viernheim darlegt, bestehen in Viernheim aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur kaum nennenswerte Brachflächen. Gemäß STEK kommt lediglich die aufgegebenen Bahnlinie entlang der Friedrich-Ebert-Straße als innerörtliche Konversionsfläche in Frage. Hier ergeben sich jedoch wesentliche Konflikte, da die Fläche im Landschaftsplan als klimatisch wertvolle Grünstruktur bewertet wird. Maßnahmen zur Nachverdichtung sind in der Regel kleinteilig und von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, so dass diese Potenziale seitens der Stadt Viernheim nicht schnell und zielgerichtet aktiviert werden können, um den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken.</p>	<p><b>An der Planung zum Baugebiet Erweiterung Bannholzgraben wird festgehalten.</b></p>

	<p>Hierzu ist ergänzend festzustellen, dass es viele dieser Baulücken bereits bei der Entwicklung des Baugebietes Bannholzgraben 1992 gab. Viele Interessenten müssen heute wie damals feststellen, dass diese Grundstücke in privater Hand und nicht am Markt sind. Auch Sie haben damals von der Ausweisung eines neuen Baugebietes profitiert und ein Grundstück erhalten, warum haben sie nicht nachverdichtet und eine Baulücke erworben? Die Grundstücke die von der Stadt vergeben werden, sind mit einer vertraglich abgesicherten Bauverpflichtung versehen. Sie dürfen nicht ungenutzt liegen bleiben.</p>	
<p>2. In der vorliegenden Planversion wird die Hauptanbindung über die bisherige Sackgasse „Michael-Ende-Weg“, welcher direkt an unseren Ruhebereich (Schlafzimmer &amp; Garten) grenzt, geführt. Unser Ruhebereich wird damit in starkem Maße gestört.</p> <p>a. Im Gegensatz zur schriftlichen Ausführung in der Konzeptbewertung „vMoerner_Erweiterung-Bannholzgraben_26-04-2017“ wird in der Berechnung der Prognose für den Neuverkehr nicht mit dem „Worst Case“ gerechnet, sondern immer nur mit einem unteren Mittelwert. Kalkuliert man jedoch den „Worst Case“, so erhöht sich das zusätzliche tägliche Verkehrsaufkommen um mehr als 2.000 Fahrzeuge (im Gegensatz zur Darstellung</p>	<p>Da die Verbindung nun hergestellt werden soll ist mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Dieser ist aber mit dem Ausbaustandard des Weges vereinbar. Hinsichtlich der zu erwartenden Belastung durch Verkehrslärm sollte begutachtet werden ob der vertragliche Rahmen eingehalten wird. Hier wird ein entsprechendes Fachbüro befragt. Ggf. ist zur Würdigung des Belangs eine gesonderte schalltechnische Untersuchung zu der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms einzuholen.</p> <p>Davon unabhängig ist im Rahmen der weiteren Planung zu entscheiden, ob eine äußere Anbindung an den Alten Weinheimer Weg erfolgt. Von einer äußeren Erschließung über den Wiesenweg wird seitens des Verkehrsplaners abgeraten.</p> <p>Die der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen bewegen sich alle im mittleren bis oberen (ungünstigen) Bereich der Bandbreite. Dies erscheint als Grundlage für eine realistische Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs angemessen und ausreichend auf der sicheren Seite. Eine Annahme aller Variablen (Anzahl Wohnungen, Haushaltsgrößen, Wegehäufigkeit, Modal-Split...) am jeweils oberen bzw. ungünstigen</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen. Ergänzend wird geprüft, ob die planungsbedingte Verkehrslärmzunahme gutachterlich untersucht werden sollte.</b></p>

<p>von von-Mörner mit 1.426 Fahrzeugen/Tag).</p> <p>b. Die in der Bewertung vorgenommenen Prognosen zur Verkehrsverteilung von 33/66 in Richtung Süden können wir als Anwohner so nicht nachvollziehen. Über 80 Prozent unserer Fahrten gehen in Richtung Süden. Das bedeutet für den Michael-Ende-Weg eine Belastung von über 180 Fahrzeugen in der Spitzenstunde.</p> <p>Ein Vergleich mit dem Baugebiet Schmittsberg 2 ist nicht gegeben, da das dortige Baugebiet über mindestens 4 Zufahrten erfolgt, wovon eine über einen direkten Zugang zur Westumgehung ohne zusätzliche Belastung des Bestands verfügt.</p> <p>Eine Entlastung über weitere Zufahrten ist deshalb zwingend erforderlich.</p>	<p>Rand führt nicht mehr zu einer sinnvollen, die zu erwartende Realität abbildenden Prognose.</p> <p>Hinsichtlich dieser Untersuchung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden. Das Verkehrsgutachten wird parallel zur weiteren Konkretisierung der Planung aktualisiert werden.</p>	
<p>3. Die Anbindung über den Michael-Ende-Weg führt wie vorstehend dargestellt zu einer entsprechenden Erhöhung des Verkehrs, was im Kreuzungsbereich mit der Gebrüder-Grimm- Allee, Erich-Kästner-Allee und der dortigen Bushaltestelle für die dort einsteigenden Schulkinder zu einer massiven Gefährdungserhöhung führt.</p>	<p>Die vorhandenen Gehwege in der Gebrüder-Grimm-Straße und Erich-Kästner-Allee sind in ihrer Breite ausreichend, um sowohl einen sicheren Weg zur Bushaltestelle als auch ein sicheres Aufstellen der Schulkinder zum Warten auf den Bus zu ermöglichen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung auf den genannten Straßen bleibt im Rahmen einer innerörtlichen Erschließungsstraße, die auch von Kindern im Rahmen des täglichen Schulwegs zu bewältigen ist. Sollten sich konkrete Probleme ergeben. So liegen die notwendigen Maßnahmen wie eine kleinräumliche Verlegung der Bushaltestelle oder andere Maßnahmen zur Verkehrssicherung in der Verantwortung der Ordnungsbehörde. Eine entsprechende Notwendigkeit kann jedoch aktuell nicht erkannt werden.</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>
<p>4. Die Fortführung unseres Privatweges (Flurstück 516) im Plan des Städtebaulichen Konzepts Variante 3 und der damit verbundenen geänderten Nutzung entspricht nicht dem Sinn des eingetragenen Wegerechts im Grundbuch bzw. dem Inhalt des Kaufvertrages mit unserem</p>	<p>Der Anregung kann nur begrenzt gefolgt werden. Die beschriebene Formulierung findet sich im Grundbuch nicht. Die Wege sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, insoweit für den angedachten fußläufigen Verkehr vorgesehen und werden derzeit</p>	<p><b>Die Anzahl der fußläufigen Verbindungen zum Bestand und ihr konkreter Verlauf werden zur Erarbeitung des Entwurfs geprüft.</b></p>

<p>Vorbesitzer, mit welchem lediglich der Zugang „zu den anliegenden Feldwegen“ gewährt werden soll. Der direkten Anbindung an das geplante Wohngebiet widersprechen wir hiermit ausdrücklich, da ansonsten die vertraglich vereinbarte Nutzung des Privatweges durch zusätzlichen Verkehr erheblich ausgeweitet würde.</p>	<p>auch so genutzt. Die planerische Intention dieser kurzen Wege, der Vereinfachung der Kommunikation und des sozialen Austausches steht der Anregungsträger offensichtlich kritisch gegenüber. Die Anregung kann berücksichtigt werden indem im Zuge der Konkretisierung zum Entwurf die Anzahl der Fußwege und deren Verlauf optimiert werden.</p>	
<p>5. Bei der Detailplanung ist der Vermeidung von Beschattung des vorhandenen Baubestandes Rechnung zu tragen. 6. Bei der Detailplanung ist der bisherigen Durchlüftung und des damit verbundenen Einflusses auf das Mikroklima der bisherigen Bebauung Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Auswirkungen einer Planung auf das Mikroklima wird im Rahmen der Umweltprüfung mit betrachtet und geht damit in die bauleitplanerische Abwägung ein. Grundsätzlich ist jedoch innerhalb der geschlossenen Ortslage ein gewisses Maß an Verschattung durch die umgebenden Gebäude und Grünstrukturen, insbesondere durch großkronige Laubbäume, hinzunehmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird im weiteren Planverfahren Rechnung getragen.</b></p>
<p>7. Keines der städtebaulichen Konzepte trägt dem Hinweis des Artenschutzkurzberichtes Rechnung: „Es erscheint deshalb unabdingbar, bereits in der Konzeption des Wohngebietes auf diese artenschutzfachlichen Belange einzugehen, will man nicht das Verschwinden sämtlicher wertgebender Arten (Ampelliste in Tabelle 1 gelb und rot) riskieren. Und zwar mit dem Aufbau von <b>Mindestabständen zu den VG-Außenrändern von 30 m zum NO-Rand und 20 m zum SO-Gehölz.</b>“</p>	<p>Gemäß der Bestandsaufnahme des Gutachters konnten im Plangebiet selbst keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Vogelarten oder anderer geschützter Arten aufgefunden werden. Nach einer Untersuchung des Siloturms ist klar, dass auch dieser keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet. Allein eine Nutzung des Siloturms durch Mauereidechsen ist denkbar, jedoch nicht sicher nachgewiesen. Eine Tötung geschützter Tiere kann damit ausgeschlossen werden, sofern der Siloturm unverändert erhalten bleibt oder eine Besiedelung mit Mauereidechsen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die seitens des Gutachters angeführte erhebliche Störung der randständig vorhandenen Arten durch nicht angeleinte Hunde und frei laufende Katzen ist bereits heute vorhanden. Die seitens des Gutachters benannte Minderungsmaßnahme dieses störenden Einflusses durch Anlage eines randständigen Grünstreifens im Übergang zur offenen Landschaft erscheint als Gegenmaßnahme nicht zweckmäßig. Einerseits kann die – bereits bestehende – Nutzung der vorhandenen</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b></p>

	<p>Wirtschaftswege durch Hundehalter nicht wirksam unterbunden werden und andererseits sind gerade mit Büschen und Gehölz bestandene Flächen für frei laufende Katzen ein verlockendes Streif- und Jagdgebiet.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind dessen ungeachtet im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zu beachten. Der Anregung kann Folge geleistet werden, indem die Anregungen des Gutachters aufgenommen werden, soweit sie aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind.</p> <p>Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist dann daraufhin zu entscheiden, ob Maßnahmen wie z. B. die Anlage von „Hundewegen“ oder einer „Hundewiese“ innerhalb der multifunktionalen öffentlichen Grünflächen mit Abstand zum Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor frei laufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	
<p>Den bisherigen öffentlichen Äußerungen der Stadtverwaltung, dass den Käufern im Bannholzgraben Quartier 2 die Nutzung des Michael-Ende-Wegs als Zufahrt zu einem erweiterten Baugebiet deutlich gewesen sein müsse, müssen wir vor dem Hintergrund des Kaufvertrages „Zugang zu den Feldwegen“ ausdrücklich widersprechen. Sollte dies der Stadt Viernheim dennoch zum Kaufzeitpunkt bereits bekannt gewesen sein, sind wir von der Stadt Viernheim vorsätzlich getäuscht worden.</p>	<p>Bereits im Bebauungsplan „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“ mit Rechtskraft von 18.02.2002 ist der Michael-Ende-Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit einer vermaßten Breite von 12 m festgesetzt und bis zum Plangebietsrand mit dieser Breite durchgezogen. Der Michael Ende-Weg ist damit - anders als die deutlich schmaleren und zum Plangebietsrand als Fußwege ausgestalteten Parallelstraßen - deutlich erkennbar als Anschlussstelle für eine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen.</p> <p>Eine „Täuschung“ seitens der Stadt Viernheim kann aufgrund der geschilderten Fakten nicht erkannt</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>



	werden.	
--	---------	--

<b>Stellungnahme 17: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Als Anwohner der Gebrüder-Grimm-Allee ■■■, direkt am Feldweg angrenzend und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Neubaugebiet gelegen, möchten wir hiermit unsere Stellungnahme fristgerecht vorlegen und bitten um Klärung und Berücksichtigung folgender Punkte:</p> <p>(1)</p> <p>Bereits vor Unterschrift des Kaufvertrages unseres Grundstückes im Jahr 2003 hatten wir mit Hr. Gerhard Strahl über die Zukunft des Baugebietes Bannholzgraben gesprochen. Er hatte uns definitiv zugesichert, dass ein zukünftiges Wohngebiet zwar langfristig wahrscheinlich sei, aber sicher mit Erhalt des Feldweges einherginge und in analoger Weise bezüglich der weiteren Bebauung geplant würde (50:50 Bauflächen vs. Grünflächen, ökologische Bauweise, oberflächlicher Versickerungsgraben ebenso östlich des Feldweges für die dort angrenzenden Baugrundstücke, etc.).</p> <p>Auf dem jetzigen Plan (s. 80115 VE Anlage1 3 Städtebauliches Konzept V3 291.pdf), ist durch die extrem dick gestaltete, gestrichelte Linie am Rand der Konzept-Karte nicht ersichtlich, ob der Feldweg und daran angrenzende Entwässerungsgraben in der aktuellen Form überhaupt erhalten bleiben.</p> <p>Der Fortbestand unseres Privatweges (Flurstück 512) im Plan des Städtebaulichen Konzepts Variante 3 zum Feldweg hin ist nicht klar ersichtlich. Die damit möglicherweise geänderte Nutzung entspricht nicht dem Sinn des eingetragenen Wegerechts im Grundbuch bzw. dem Inhalt unseres Kaufvertrages. In gleichem Maße wie wir als Eigentümer gegenüber der Stadt Viernheim ein Überwegerecht und Geh- und</p>	<p>Der genannte Entwässerungsgraben befindet sich nicht innerhalb des Plangebiets, sondern südlich angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“. Der Graben bleibt in seiner heutigen Form und Funktion unverändert erhalten.</p> <p>In Bezug auf den Wirtschaftsweg kann der Planung Rechnung getragen werden, indem der Weg als künftiger Fußweg und Pflegeweg für den angrenzenden Graben in die Planung einbezogen wird. Dies erfolgt auch auf Anregung der Stadtwerke, die den parallel verlaufenden Weg zur Pflege und Unterhaltung des Grabens befahren.</p>	<p><b>Der bestehende Wirtschaftsweg am südwestlichen Plangebietsrand wird als Fußweg und Pflegeweg für den angrenzenden Graben in die Planung einbezogen und erhalten.</b></p>

<p>Fahrrecht im Grundbuch einräumen, sehen wir unser Recht im gleichen Sinne einer Nutzung des anliegenden Feldweges. Dieser Mehrwert war letztlich bereits 2003 für uns kaufentscheidend (optimale direkte Nutzung mit dem Fahrrad, Inliner, sowie Pflege eines großen Hundes [Collie], etc.). Bei Wegfall des Feldweges halten wir uns daher eine rechtliche Prüfung und mögliche Wertminderungsermittlung vor.</p>		
<p>(2) Die geplante Verkehrsanbindung über den Michael-Ende-Weg führt sicher zu einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens, insbesondere in den Stoßzeiten des Berufsverkehrs, was im Kreuzungsbereich der Gebrüder-Grimm-Allee mit der Erich-Kästner-Allee und letztlich an den Zufahrten zur L3111 zu massiven Wartezeiten und Rückstau führen wird. Dies ist bereits jetzt schon in den Spitzenzeiten morgens ab 7:00 Uhr und nachmittags ab 15:30 Uhr teilweise grenzwertig.</p> <p>Bei der bisherigen Planung des modernen Wohngebietes „Bannholzgraben“ wurde explizit darauf geachtet, dass jedes Bauquartier eigene Zufahrten zur L3111 besitzt, um eben den Durchgangsverkehr zwischen den Quartieren zu vermeiden und insgesamt niedrig zu halten. Die jetzige Planung trägt diesem wichtigen Ziel sicher nicht Rechnung.</p> <p>Weiterhin gefährdet die Zunahme des Verkehrs in der Gebrüder-Grimm-Allee an der stark frequentierten Bushaltestelle die einsteigenden Schulkinder. Gerade morgens im Berufsverkehr ergibt sich hier aus unserer Sicht und alltäglichen Erfahrung eine sehr hohe Gefährdung, da die Schulkinder häufig die Kreuzung von Osten und Süden her unaufmerksam kreuzen, um den Schulbus noch zu erreichen.</p>	<p>Die Nachweise der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an den Zufahrten zur L3111 wurden anhand von prognostizierten Verkehrsmengen im Bannholzgraben erbracht. Ein erster Abgleich der damaligen Planung mit den aktuell vorhanden Werten, zeigt dass die Leistungsfähigkeit gegeben ist. Im Rahmen der ohnehin erforderlichen Anpassung des Verkehrsgutachtens an die aktuelle Planung kann diese Betrachtung der Auswirkungen auf die Knotenpunkte noch ergänzt werden.</p> <p>Die Vermeidung des Durchgangsverkehrs und die Zuordnung der Verkehre zu den bestehenden Quartieren ist durch verkehrslenkende Maßnahmen, wie auch in der Umweltrasse auch in den vorgeschlagenen Konzepten möglich.</p> <p>Die vorhandenen Gehwege in der Gebrüder-Grimm-Straße und Erich-Kästner-Allee sind in ihrer Breite ausreichend, um sowohl einen sicheren Weg zur Bushaltestelle als auch ein sicheres Aufstellen der Schulkinder zum Warten auf den Bus zu ermöglichen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung auf den genannten Straßen bleibt im Rahmen einer innerörtlichen Erschließungsstraße, die auch von Kindern im Rahmen des täglichen Schulwegs zu bewältigen ist. Sollten sich konkrete Probleme ergeben. So liegen die notwendigen Maßnahmen wie eine kleinräumliche Verlegung der</p>	<p><b>Im Rahmen der Anpassung des Verkehrsgutachtens an die aktuelle Planung erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf die Knotenpunkte.</b></p> <p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen. Auch die Prüfung der Erschließung über eine Stichstraße ist Bestandteil.</b></p>

	<p>Bushaltestelle oder andere Maßnahmen zur Verkehrssicherung in der Verantwortung der Ordnungsbehörde. Eine entsprechende Notwendigkeit kann jedoch aktuell nicht erkannt werden.</p>	
<p>(3) Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung von Baulandnachfrage sehen wir nicht, da gemäß „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ von einer Möglichkeit der Nachverdichtung und der Nutzung von Brachflächen von ca. 3, 1 ha ausgegangen wird. Die neuen Baugebiete in den Konversionsflächen der Stadt Mannheim fanden dabei keine Berücksichtigung. Aus ökologischer Sicht bietet die landwirtschaftliche Nutzung wichtigen Lebensraum für unzählige Tierarten wie Feldhase, Feldhamster, Störche, Eidechsen, usw. Zudem können die Kinder die Freiflächen je nach Jahreszeit nutzen und die landwirtschaftlichen Abläufe unmittelbar kennenlernen, anbei exemplarisch nur einige von vielen Fotos, die dies belegen:</p>  <p>Nach Rücksprache mit der Nachbarschaft erscheint es</p>	<p>Wie das Stadtentwicklungskonzept Viernheim darlegt, bestehen in Viernheim aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur kaum nennenswerte Brachflächen. Gemäß STEK kommt lediglich die aufgegebene Bahnlinie entlang der Friedrich-Ebert-Straße als innerörtliche Konversionsfläche in Frage. Hier ergeben sich jedoch wesentliche Konflikte, da die Fläche im Landschaftsplan als klimatisch wertvolle Grünstruktur bewertet wird. Maßnahmen zur Nachverdichtung sind in der Regel kleinteilig und von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, so dass diese Potenziale seitens der Stadt Viernheim nicht schnell und zielgerichtet aktiviert werden können, um den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Hierzu ist ergänzend festzustellen, dass es viele dieser Baulücken bereits bei der Entwicklung des Baugebietes Bannholzgraben 1992 gab. Viele Interessenten müssen heute wie damals feststellen, dass diese Grundstücke in privater Hand und nicht am Markt sind. Auch Sie haben damals von der Ausweisung eines neuen Baugebietes profitiert und ein Grundstück erhalten, warum haben sie nicht nachverdichtet und eine Baulücke erworben? Die Grundstücke, die von der Stadt vergeben werden, sind mit einer vertraglich abgesicherten Bauverpflichtung versehen. Sie dürfen nicht ungenutzt liegen bleiben.  Der Weg zur nächstgelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche verlängert sich durch die Planung um maximal 220 m Luftlinie. Diese Distanz erscheint auch für Kinder, die die Freiflächen je nach</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b></p>

<p>uns deshalb unabdingbar, bereits in der Konzeption des Wohngebietes auf diese artenschutzfachlichen Belange einzugehen, will man nicht das Verschwinden sämtlicher wertgebender Arten (Ampelliste in Tabelle 1 gelb und rot) riskieren.</p> <p>Aufbau von Mindestabständen zu den VG-Außenrändern, etc.!</p>	<p>Jahreszeit nutzen und die landwirtschaftlichen Abläufe unmittelbar kennenlernen möchten, grundsätzlich zumutbar.</p> <p>Die seitens des Gutachters angeführte erhebliche Störung der randständig vorhandenen Arten durch nicht angeleinte Hunde und frei laufende Katzen ist bereits heute vorhanden. Die seitens des Gutachters benannte Minderungsmaßnahme dieses störenden Einflusses durch Anlage eines randständigen Grünstreifens im Übergang zur offenen Landschaft erscheint als Gegenmaßnahme nicht zweckmäßig. Einerseits kann die – bereits bestehende – Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswege durch Hundehalter nicht wirksam unterbunden werden und andererseits sind gerade mit Büschen und Gehölz bestandene Flächen für frei laufende Katzen ein verlockendes Streif- und Jagdgebiet.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind dessen ungeachtet im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zu beachten. Der Anregung kann Folge geleistet werden, indem die Anregungen des Gutachters aufgenommen werden, soweit sie aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind.</p> <p>Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist dann daraufhin zu entscheiden, ob Maßnahmen wie z. B. die Anlage von „Hundewegen“ oder einer „Hundewiese“ innerhalb der multifunktionalen öffentlichen Grünflächen mit Abstand zum Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor frei laufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	
---	--	--

<p>(4) Bei der Detailplanung ist der Vermeidung von Beschattung des vorhandenen Baubestandes Rechnung zu tragen.</p> <p>(5) Bei der Detailplanung ist der bisherigen Durchlüftung und des damit verbundenen Einflusses auf das Mikroklima der bisherigen Bebauung Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima wird im Rahmen der Umweltprüfung mit betrachtet und geht damit in die bauleitplanerische Abwägung ein. Grundsätzlich ist jedoch innerhalb der geschlossenen Ortslage ein gewisses Maß an Verschattung durch die umgebenden Gebäude und Grünstrukturen, insbesondere durch großkronige Laubbäume, hinzunehmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird im weiteren Planverfahren Rechnung getragen.</b></p>
---	--	--

<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 22.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir, die Unterzeichner dieses Dokumentes haben unsere Einwände zur Planung des Neubaugebietes Bannholzgraben II aufgrund unseres jetzigen Sachstandes nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Wir haben uns bemüht, aus den uns zur Verfügung stehenden Quellen ein möglichst klares Bild zu gewinnen und unsere Argumente offen, verständlich und sachlich darzulegen. Dies alles ist gedacht, im Sinne der Nutzung eines demokratischen Rechtes und nicht als persönlicher Angriff auf bestimmte Personen oder Institutionen.</p> <p>Da wir keine Fachleute für Bautechnik bzw. Baurecht sind, können wir nicht garantieren, dass wir immer fachlich und baurechtlich korrekt formuliert haben. Wir gehen aber davon aus, dass unsere Eingabe auf Verständnis und Offenheit trifft und evtl. unklare Punkte entsprechend gedeutet werden oder diesbezüglich nachgefragt wird. Selbstverständlich sind wir auch nicht in der Lage, bautechnische Berechnungen und Analysen durchzuführen, um alle unsere Einwände zu belegen. Wir gehen daher davon aus, dass die Stadt im Bedarfsfall die entsprechenden Analysen vorweisen kann, um den Sachstand zu klären.</p>		<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>

<p><b>Einwände gegen die Planung des Neubaugebietes Bannholzgraben II</b></p> <p>1. Einwände gegen die Leitung des Bauverkehrs durch das Wohngebiet</p> <p>1.1 Zu geringes Raumangebot</p> <p>Die jetzige Breite der Straßen erlaubt unserer Erfahrung nach ein Aneinander-Vorbeifahren von Fahrzeugen gerade so, wobei immer zwingend die Regenwasserrinne mitbenutzt werden muss. Wenn man als Pkw-Fahrer einem Linienbus oder einem Laster begegnet, so hilft meist nur Rechtsranfahren, um sicher aneinander vorbeizukommen. Des Weiteren können wir in unserem Wohngebiet sehr häufig beobachten wie große Fahrzeuge (Müllabfuhr, Umzugslaster, Lieferverkehr usw.) aufwendig rangieren müssen, um zu ihrem Ziel, aneinander vorbei oder aus dem Gebiet wieder heraus zu kommen. Das erscheint uns nicht als eine belastbare Ausgangslage für einen gut und unfallfrei funktionierenden Baustellenverkehr, bei dem vom Kleintransporter über LKW und Betonmischer bis hin zum Sattelschlepper eingesetzt werden kann.</p> <p>1.2 Straßenschäden vor allem im Bereich der Regenrinne</p> <p>Wie unter 1.1 bereits ausgeführt, wird im Bannholzgraben die Regenrinne als Teil der Fahrbahn gebraucht, damit Kraftfahrzeuge aneinander vorbei kommen können. Die Regenrinne ist aus unserer Sicht bestimmt nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt und in Gefahr dauerhaft großen Schaden zu nehmen. Allgemein vermissen wir eine Analyse, ob die bestehenden Straßen bezüglich ihrer Traglast dem Baustellenverkehr gewachsen sind.</p> <p>1.3 Erhöhung der Unfallgefahr insbesondere für (Schul-) Kinder</p> <p>Im derzeit bestehenden Wohngebiet Bannholzgraben leben sehr viele Familien mit Kindern. Aus diesem Grund verfügt das Wohngebiet auch über</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem zumindest für die Bauzeit eine Baustraße eingerichtet wird, die das Plangebiet von Norden vom Alten Weinheimer Weg oder vom Wiesenweg aus erschließt. Die entsprechende Maßnahme ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern wird im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung entschieden.</p> <p>Der Michael-Ende-Weg war bereits zum Zeitpunkt seiner Herstellung als Ansatzpunkt für die Erschließung der angrenzenden Fläche vorgesehen. Alle öffentlichen Verkehrsfläche sind zudem so ausgebaut, dass ihre Tragfähigkeit auch für ein Befahren mit LKW ausreichend ist.</p> <p>Die angrenzende Rinne zur Oberflächenentwässerung wurde in Naturstein ausgeführt. Diesen Ausbaustandard wählt man heute aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber jeglichem Befahren in Neubaugebieten nicht mehr. Ein Austausch durch Betonsteine wäre sicherlich ohne großen Aufwand machbar und sinnvoll.</p> <p>Die vorhandenen Gehwege in der Gebrüder-Grimm-Straße und Erich-Kästner-Allee sind in ihrer Breite ausreichend, um sowohl einen sicheren Weg zur Bushaltestelle als auch ein sicheres Aufstellen der Schulkinder zum Warten auf den Bus zu ermöglichen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung auf den genannten Straßen bleibt im Rahmen einer innerörtlichen Erschließungsstraße, die auch von</p>	
---	---	--

<p>verkehrsberuhigte Zonen - durch die z.T. nun der neue Baustellenverkehr führen soll. Viele Kinder nutzen den Michael-Ende-Weg und auch teilweise die Erich-Kästner-Allee als Raum zum Spielen. Die Erich-Kästner-Allee muss von vielen von ihnen überquert werden, um zum dahinterliegenden Spielplatz zu gelangen. Aber auch der tägliche Schulweg führt die Kinder durch das Wohngebiet, sei es mit dem Fahrrad, sei es mit dem Schulbus. Besonders stark frequentiert ist die Bushaltestelle Erich-Kästner-Allee schräg gegenüber dem Michael-Ende-Weg. Hier stehen morgens über 30 Kinder an der Bushaltestelle, an denen der Baustellenverkehr direkt vorbeiging. Dadurch ergibt sich ein unfallträchtiges Verkehrsnadelöhr mit unmittelbarer Gefahr für die Kinder. Da das neue Wohngebiet auch mit vielen Familien und damit vielen zusätzlichen Kindern geplant wird, kommen hier zum Baustellenverkehr viele weitere Verkehrsteilnehmer hinzu, die sich die Wege teilen müssen.</p>	<p>Kindern im Rahmen des täglichen Schulwegs zu bewältigen ist. Sollten sich konkrete Probleme ergeben. So liegen die notwendigen Maßnahmen wie eine kleinräumliche Verlegung der Bushaltestelle oder andere Maßnahmen zur Verkehrssicherung in der Verantwortung der Ordnungsbehörde. Eine entsprechende Notwendigkeit kann jedoch aktuell nicht erkannt werden.</p>	
<p>2. Einwände gegen die Anbindung über den Michael-Ende-Weg                  2.1 Verlust einer gut genutzten verkehrsberuhigten Spielstraße                  Wie unter 1.3 ausgeführt, gibt es im Bannholzgraben viele Kinder, die einen entsprechenden Raumbedarf haben, was das Spielen auf der Straße angeht. Der Michael-Ende-Weg ist in seiner jetzigen Form als Sackgasse ideal als Spielstraße und daher auch als solche ausgewiesen. Er wird auch entsprechend gut von den Kindern genutzt. Diese Spielstraße würde nun für eine Hauptverkehrsader aus unserer Sicht ohne Not geopfert.</p>	<p>Die Ausbaubreite entspricht der Gebrüder-Grimm-Allee, durch welche auch der Stadtbus fährt. Begegnungsverkehr mit gegenseitiger Rücksichtnahme ist auch dort Standard. Bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 290 für die Quartiere 2 und 3, welche am 18.12.2002 rechtskräftig wurde, wurde die mögliche Erweiterung des Gebiets angesprochen. Die Parzelle des Michael Ende-Weges ist darin genau wie die Gebrüder-Grimm-Allee und die Erich-Kästner-Allee über die gesamte Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Wohingegen die parallel verlaufenden Wohnwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen sind. In der Begründung wird dies mit der Anschlussoption für eine Erweiterung begründet. Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen sowie voraussichtlich ein Kinderspielplatz geschaffen, die dann als</p>	<p><b>An der Erschließung über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>

<p>2.2 Verlust einer Baumallee Um den Michael-Ende-Weg als Hauptzugang zum neuen Baugebiet verwenden zu können, erscheint eine Verbreiterung nötig - wie uns gesagt wurde. Dies kann wohl nur zu Lasten der bisher dort stehenden Baumallee erfolgen. Damit würde eine schöne Baumreihe, erst finanziert und mühevoll gepflanzt, wieder verschwinden.</p>	<p>Spielflächen zur Verfügung stehen und so den Verlust einer Spielstraße mehr als kompensieren. Gemäß der Aussage des Verkehrsgutachters ist der Michael-Ende-Weg in seinem jetzigen Zustand mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (einschließlich Rinne) ausreichend, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Die Baumreihe kann damit erhalten bleiben.</p>	
<p>2.3 Verlust von Parkraum bzw. erschwelter Zugang zum Parkplatz der Wohneinheiten Mark-Twain-Straße Der Michael-Ende-Weg wird wie viele Seitenstraßen des Bannholzgrabens genutzt, um am Straßenrand Fahrzeuge abzustellen. Würde der Baustellenverkehr durch den Michael-Ende-Weg geführt, müsste diese Praxis unterbleiben, um den Baustellenfahrzeugen ausreichend Raum zu geben. Die bisher hier geparkten Fahrzeuge müssten nun anderweitig im Gebiet Raum finden. Auch liefe der Baustellenverkehr dann quer zur Einfahrt in die Mark-Twain-Straße mit den darin liegenden Parkplätzen der Anwohner. Dadurch ergibt sich eine erhöhte Unfallgefahr.</p>	<p>Der Michael-Ende-Weg ist als Verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) beschildert. Es darf also nur in den markierten Parkflächen geparkt werden. Da keine Parkplätze im Straßenraum markiert sind, ist die Nutzung als Parkfläche auch heute bereits nicht zulässig.</p>	<p><b>An der Erschließung über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>
<p>2.4 Großer Niveauunterschied zwischen Wohngebieten Der Michael-Ende-Weg und das daran grenzende Wohngebiet liegen ein ganzes Stück höher als das für das Projekt Bannholzgraben II ausgewählte Gebiet. Hier ist es fraglich, wie eine Trasse gestaltet werden könnte, die nach kurzer Strecke bereits das Niveau des restlichen Gebietes erreicht hat. Hier sollte geprüft werden, ob die nötigen baulichen Maßnahmen für die für die Verkehrsführung über so eine Stufe machbar und vom Aufwand gerechtfertigt sind - zumal die Anbindung von der anderen Seite des Neubaugebietes ohne diese Stufe dazwischen möglich scheint.</p>	<p>Die Anregung betrifft nur bedingt die Planungsebene der Bauleitplanung, sie wird im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung abschließend zu klären. Momentan wird jedoch bereits eine topographische Höhenvermessung durchgeführt, um die für den Entwurf und das Entwässerungskonzept die Niveauunterschiede festzustellen und ggf. notwendige Vorgaben zu entwickeln.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>2.5 Verkehrstechnisch schlechte Anbindung Verkehr aus dem Michael-Ende-Weg gelangt in die Gebrüder-Grimm-Allee und muss - wenn man auf kürzestem Weg aus dem Wohngebiet herauskommen - möchte, in die Erich-Kästner-Straße abbiegen um dann</p>	<p>Die Verkehrsführung ist nicht umwegiger als in anderen vergleichbaren Wohngebieten und erscheint damit zumutbar. Zickzackkurse erfordern Aufmerksamkeit und vermindern die Geschwindigkeit – dies ist ein gewünschter Effekt.</p>	<p><b>An der Erschließung über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>



<p>wieder links abzubiegen Richtung L3111. Dies ist ein Zickzackkurs, den dann alle Verkehrsteilnehmer aus dem neuen Wohngebiet nehmen müssten.</p>		
<p>3. Einwände gegen die Verkehrsführung über die Schwester-Paterna-Allee          3.1 Kindertagesstätte          Ähnlich wie in Punkt 1.3 ergibt sich hier bei der angrenzenden Kita ein erhöhtes Unfallrisiko durch den Umbau der Schwester-Paterna-Allee in eine Hauptverkehrsader im Sinne eines Hauptzugangs zum neuen Wohngebiet. Baustellenverkehr und der später zusätzliche Verkehr führen vorbei an der Kita und kreuzt sich mit dem Zubringerverkehr der Kita z. B. beim Bringen und Holen der Kinder durch Eltern oder Familienangehörige.</p>	<p>In Bezug auf den Baustellenverkehr wird auf die oben stehenden Aussagen zu einer möglichen Baustraße verwiesen.          Darüber hinaus bleibt die Verkehrsbelastung der Schwester-Paterna-Allee im Rahmen einer üblichen innerörtlichen Straße und ist damit grundsätzlich zumutbar. Wie in der Begründung dargelegt, ist die Anbindung nicht gegenüber der Kita sondern in Verlängerung der Schwester-Paterna-Allee geplant.</p>	<p><b>An der Erschließung über die Schwester-Paterna-Allee wird festgehalten.</b></p>
<p>3.2 Wassertechnische Einrichtung in der Schwester-Paterna-Allee          Unter der Schwester-Paterna-Allee befindet sich in der Nähe der Kita Gänseblümchen eine wassertechnische Einrichtung, deren genaue Bezeichnung wir nicht wissen. Jedoch arbeitet diese Einrichtung für alle hörbar im Untergrund und hat wohl eine wichtige Funktion hinsichtlich der Wasserwirtschaft des Bannholzgrabens. Wir sehen hier nicht geklärt, ob diese Anlage dem Baustellenverkehr bzw. dem erhöhten Verkehr durch die Erweiterung des Bannholzgrabens standhalten kann. Wie ist hier sichergestellt, dass hier keine Gefahr besteht und weitere Sanierungskosten zukünftig drohen?</p>	<p>Nach Aussage der Stadtwerke Viernheim stehen die vorhandenen Anlagen der Siedlungsentwässerung einer Anbindung des Plangebiets an die Schwester-Paterna-Allee nicht entgegen.</p>	<p><b>An der Erschließung über die Schwester-Paterna-Allee wird festgehalten.</b></p>
<p>4. Einwände gegen das geplante Baukonzept          4.1 Zu wenig Parkraum          Im Vergleich zu den im jetzigen Wohngebiet sind gegenüber dem übrigen Wohngebiet recht wenige Parkplätze erkennbar. Wir haben nicht den Eindruck, dass hier der zukünftige Bedarf richtig abgedeckt wird. Wo parken Anwohner und Besucher? Wir beobachten heute schon eine Zunahme der parkenden Fahrzeuge in Seitenstraßen des Bannholzgrabens. Welches</p>	<p>Die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum wird für Besucher als ausreichend erachtet. Hinsichtlich der Konkretisierung zum Entwurf nochmals geprüft. Die privaten Stellplätze für die Bewohner/Anwohner des Baugebiets sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim auf den jeweils eigenen Baugrundstücken herzustellen und zu nutzen.</p>	<p><b>An der Planung wird festgehalten.</b></p>

<p>Konzept liegt hinsichtlich des ruhenden Verkehrs vor?</p>		
<p>4.2 Ungeklärte Entwässerung - Wegfall von Gräben usw. Die Erweiterung des Konzepts der überirdischen Entwässerung des Wohngebietes mit anschließender Versickerung in den entsprechenden Versickerungsflächen ist für uns nicht klar ausgewiesen und dargestellt. Wie wird hier die zusätzlich anfallende Wassermenge bewältigt? Welche zusätzlichen Gräben und Flächen wird es geben? Wie werden die Gräben bewirtschaftet, wenn diese nun in die Wohngegend integriert sind ohne parallel führende Wege wie es scheint?</p>	<p>Die konkrete Ausgestaltung der Versickerungsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung. Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs wird auf der Grundlage von Bodenuntersuchungen ein Versickerungskonzept erstellt. Dies liefert die erforderliche Dimensionierung und Lage der Flächen innerhalb des Baugebietes. Anzumerken ist abschließend, dass die Versickerung des Oberflächenwassers für das Baugebiet selbständig ermittelt wird. Die Unterhaltung erfolgt durch die Stadtwerke, je nach Länge der Mulde oder des Grabens werden Wege erforderlich. Deren Darstellung ist aber im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sie sind in der Freiflächenplanung zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>4.3 Kein Konzept zur Lenkung der Verkehrsflüsse Neben dem Baustellenverkehr, der ja irgendwann entfallen wird, wird durch die neuen Anwohner im Gebiet Bannholzgraben II eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens erfolgen. Wir vermissen hier eine Analyse der Verkehrsströme und deren optimale Einbindung in die im Moment herrschende Verkehrssituation. Auch fehlt uns hier eine Betrachtung, wie ggf. die angrenzenden Straßen aus- oder umgebaut werden müssen, um diese Verkehrsströme aufnehmen zu können. Schon heute sind die Zufahrtsstraßen besonders die L3111 durch den Berufsverkehr stark belastet. Welches Konzept liegt hier vor?</p>	<p>Die Nachweise der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an den Zufahrten zur L3111 wurden anhand von prognostizierten Verkehrsmengen im Bannholzgraben erbracht. Ein erster Abgleich der damaligen Planung mit den aktuell vorhandenen Werten zeigt, dass die Leistungsfähigkeit gegeben ist. Im Rahmen der ohnehin erforderlichen Anpassung des Verkehrsgutachtens an die aktuelle Planung kann diese Betrachtung der Auswirkungen auf die Knotenpunkte noch ergänzt werden.</p>	<p><b>Im Rahmen der Anpassung des Verkehrsgutachtens an die aktuelle Planung erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf die Knotenpunkte.</b></p>
<p>4.4 Nichtbeachtung der weiteren Erschließungsvorhaben Wie bei der Bürgerveranstaltung zur Stadtentwicklung dargestellt, steht im Bannholzgraben eine weitere Erweiterung zur Diskussion. Zur Vermeidung von zusätzlichem Aufwand und Kosten wäre es hinsichtlich</p>	<p>Die Planungen für die südlich gelegenen Flächen zur Erweiterung des Baugebiets Bannholzgraben sind nicht Gegenstand des aktuellen Planverfahrens. Eine Entwicklung dieser Flächen erfolgt - sofern erforderlich – zu gegebener Zeit in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

<p>dieser Zukunftsprojekte sinnvoll, diese in die Planung soweit wie möglich einzubeziehen. Wenn für die Bannholzgrabenerweiterung im Süden sowieso eine neue Anbindung gebraucht würde, die zudem noch sehr gut das Gebiet Bannholzgraben II anbinden könnte, warum macht man nicht gleich Nägel mit Köpfen?</p>		
<p>5. Einwände zum Verfahren                      5.1 Ungeklärte Rechtslage in Sachen unverbauter Randlage                      Es stehen viele Aussagen im Raum, dass beim Verkauf der Grundstücke des jetzigen Bannholzgrabens das Argument der unverbauten Randlage als Verkaufsargument genutzt wurde. Hier ist aus unserer Sicht zu prüfen, inwieweit von offizieller Seite solche Aussagen gemacht oder gefördert wurden bzw. ob hier Aussagen der Stadt von anderer Seite inhaltlich verzerrt dargestellt wurden. Ein solcher Schritt würde zur Bildung einer guten Rechtsgrundlage als auch dem Erhalt des Rechtsfriedens dienlich sein.</p>	<p>Einleitend wird festgestellt, dass ein gewisses Verständnis für das Engagement der Grundstückseigentümer aufgebracht werden kann. Es erscheint jedoch befremdlich, mit welchem Nachdruck hier Beschuldigungen gegen die Stadt ausgesprochen werden. Seitens der Stadt Viernheim wird den Aussagen entschieden widersprochen.                      Entgegen der Darstellung des Anregungsträgers erfolgte keine Zusage auf eine „unverbaubare Feldrandlage“. Im Gegenteil wurden die Bürger seitens der Verwaltung bei entsprechenden Fragestellungen immer auf das Kreuzbergurteil „kein Recht auf freie Aussicht“ verwiesen. Auch ein Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt. Das Konzept des bestehenden Bannholzgrabens bietet über die multifunktionalen Grünzüge Möglichkeiten für den kleinklimatischen Ausgleich mit der angrenzenden Feldflur. Eine Fortführung des Grünzuges ist insoweit sinnvoll, wie im Konzept auch vorgesehen, die konkrete Verortung kann im Ergebnis der Abwägung ggf. geprüft werden.                      Auch die Darstellung, dass eine angeblich „unverbaubare Feldrandlage“ den Grund für einen erhöhten Grundstückspreis geliefert habe, ist falsch. Sämtliche Grundstücke für Wohnbebauung im Baugebiet "Bannholzgraben" wurden für zunächst 550,00 DM, später für 600,00 DM, pro Quadratmeter Grundstücksfläche verkauft. Eine Unterscheidung hinsichtlich der Lage erfolgte nicht. Eine Reduzierung des Kaufpreises konnten nur</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

	<p>Bauplatzkäufer unter bestimmten Voraussetzungen (Einkommensverhältnisse, Anzahl der minderjährigen Kinder) entsprechend der Vergaberichtlinien erhalten. Eine Kaufpreisverbilligung war für Grundstücke, die mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut werden konnten, in den Richtlinien ausgeschlossen (auch bei Vorliegen der Voraussetzungen), da es im Verhältnis nur sehr wenige Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern gab und diese Bauform somit als privilegiert angesehen wurde. Als einzige Besonderheit mussten Bewerber, die nicht unter den Personenkreis "Viernheimer" fielen, ein Kaufpreisaufschlag von 150,00 DM akzeptieren.</p> <p>Die entsprechenden Vergaberichtlinien wurden durch die politischen Gremien beschlossen. Die Kaufverträge können nach der Aktenlage nachvollzogen werden.</p>	
<p>5.2 Unklarer Ablauf der Planungsschritte</p> <p>Aus unserer Sicht, die wir durch Zeitungsartikel, Gespräche mit anderen Anwohnern und durch den Besuch von Veranstaltungen der Stadt bilden konnten, ergibt sich bezüglich des Vorgehens bei der Planung ein sehr getrübter Eindruck. Für uns stellt sich der Ablauf so dar, dass man sich um Grundstücke bewerben konnte, bevor wichtige grundlegende Fragen geklärt wurden.</p> <p>So scheint es, dass die Klärung von Verkehrsanbindung, Umwelt- und Artenschutz, Bewirtschaftung der Entwässerungseinrichtungen sowie der Geruchs- und Geräuschemission durch die angrenzenden Reiterhöfe erst im Nachgang und erst auf entsprechenden Druck durchgeführt werden. Sollten diese Dinge nicht als grundlegende Elemente ganz am Anfang einer Planung stehen? Es drängt sich hier der Eindruck auf, als ob erst einmal die Bebauung beschlossen und das Interesse abgefragt würde, um danach alle Einwände mit dem Argument, es bestünde</p>	<p>Das Vorgehen bei der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Ablauf des Bauleitplanverfahrens nach BauGB. Vorgreiflich wurden offensichtliche Belange, wie die Untersuchung des Artenschutzes, die Klärung der Verkehrsanbindung oder die Untersuchung der Geruchsemissionen zur Untersuchung beauftragt. Im Rahmen dieses Verfahrens werden weitere Belange gesammelt, bewertet ggf. vertiefend untersucht und die Ergebnisse finden Eingang in die Planung. Die entsprechenden Gutachten sind dann in der öffentlichen Auslegung den Bürgern zugänglich. Anhand der Bearbeitungszeiträume lässt sich eindeutig belegen, dass nicht wie vermutet auf Druck gehandelt wird. Grundsätzlich wird das Gebiet als realisierbar beurteilt, d.h. das Details planerisch gelöst werden können. Entwickelt wird nicht für potentielle Interessenten. Das Baugebiet</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

<p>eine hohe Nachfrage und damit ein hoher Bedarf wegzuwischen. Hier wäre eine ehrliche Klärung - ohne Verunglimpfung der Fragenden (die natürlich keine Experten in Sachen Baurecht sind) - eine vertrauensbildende Maßnahme seitens der Stadt, die zudem einer korrekten Planung dienlich wäre.</p> <p>5.3 Unklare Information durch die Stadt                  Von der ersten öffentlichen Veranstaltung der Stadt Viernheim über das zukünftig anzustrebende Stadtentwicklungskonzept ist uns vor allem in Erinnerung geblieben, wie ein Angestellter der Stadt vor dem Stadtplan mit den dort eingetragenen Projekten steht und die Aussage trifft „Das steht alles noch in den Sternen“ - wobei uns vorher aber die Information gegeben wurde, dass für die Grundstücke im Gebiet Bannholzgraben II schon Anfragen gesammelt werden. Da entstand ein sehr schiefes Bild. Bei weiteren Gesprächen mit Vertretern der Stadt erhärtete sich der Eindruck, dass in Sachen Bannholzgraben sowieso schon alles gelaufen sei. Hier wäre, wie schon bei den Punkten 5.1 und 5.2, aus unserer Sicht weiterer Aufklärungsbedarf als vertrauensbildende Maßnahme nötig. Dadurch könnte man die Sachlage klären und ggf. auch schief hängende Bilder gerade rücken und Missverständnisse aufklären.</p>	<p>soll den nachweislichen dringenden Bedarf, gestützt auf die Aussagen des STEK, bedienen, gleichzeitig soziale und ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen. Vielleicht erinnern Sie sich noch an den Zeitpunkt, als Sie von der Ausweisung des Baugebietes „Bannholzgraben“ profitierten und ihr Grundstück erwerben konnten. Es gibt jede Menge Interessenten und es gibt eine Liste, auf der Interessenten für Baugrundstücke derzeit unabhängig vom Gebiet mit ihrem Kontakt vermerkt werden können. Diese Liste ist aber absolut unverbindlich.</p> <p>Eine unklare Information seitens der Stadt liegt nicht vor.</p> <p>Zu 5.2 Die Abläufe im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden geschildert. Die Klärung und Gewichtung der Belange im Verfahren ist exakt so vorgesehen.</p> <p>Zu 5.1 Die Stadt hat ausführlich Stellung bezogen. Es ist nicht vertrauensbildend, öffentlich und in der Presse entsprechende Anschuldigungen und Falschaussagen zu tätigen.</p>	
---	---	--

<b>Stellungnahme 19 : Dreiunddreißig Bürger aus der Edmund Reiß Straße</b>		
Fünfzehn wortgleiche Schreiben vom 16.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In der bisherigen öffentlichen Diskussion dieses geplanten Baugebietes haben die Verkehrerschließung und die Anschlussmöglichkeiten	Es werden keine konkreten Anregungen zur Planung vorgetragen.	

<p>an den Bestand eine große Rolle gespielt. Auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens eines Ingenieurbüros hat die Verwaltung eine Anbindung über die westlich verlaufende Schwester-Paterna-Allee sowie über den südwestlich angrenzenden Michael-Ende-Weg vorgesehen und vorgeschlagen.</p> <p>Insbesondere die vorgesehene Anbindung über den angrenzenden Michael-Ende-Weg hat einen erheblichen Proteststurm der Bewohner des Michael-Ende-Weges hervorgerufen. Aufgrund dessen sollen in den Beratungen über das Baugebiet im Rahmen des Vorentwurfs auch die Realisierung einer zusätzlichen Anbindung des Plangebietes an den Bestand diskutiert werden. Die zusätzliche Anbindung soll entweder nach Südosten oder nach Nordwesten erfolgen.</p> <p>Als Viernheimer Bürger, die die knappe Kassenlage der Stadt Viernheim bzw. die hohen Grundstückspreise in der Stadt kennen, sowie als Anlieger der Edmund-Rieß-Straße erwarten wir aber, dass der durch die lautstarken Proteste aufgebaute Druck nicht zu merkwürdigen Entscheidungen in den weiteren politischen Beratungen führt. Vielmehr erwarten wir eine sachliche Abwägung der verschiedenen Aspekte. Entscheidungen, die vor allem durch die Einflussnahme einzelner interessierter Kreise aufgrund ihrer Verbindungen in die Viernheimer Wirtschaft und Politik getrieben sind, darf es nicht geben.</p>		
<p>Aus unserer Sicht sind die folgenden Aspekte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtfertigt die zusätzliche Anbindung die Kosten, wenn laut Verkehrsgutachten die vorgesehenen Anbindungen ausreichend sind?</li> <li>- Rechtfertigt der mögliche Nutzen dieser Anbindung den zusätzliche Flächenverbrauch, das heißt insbesondere die damit einhergehende Versiegelung? Wie sieht es mit den ökologischen Kosten der Maßnahme aus?</li> </ul>	<p>Über die genannten Fragestellungen ist im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu entscheiden.</p> <p>Hinsichtlich der vorliegenden Untersuchung zur Erschließung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden.</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung der einfließen. Die Planung der gewünschten und ggf. über die Verkehrsströme begründbaren, ergänzenden Anbindung kann so optimiert werden.</b></p>

	<p>Die Belange des zusätzlichen Eingriffs fließen in die Bewertung ein.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wäre eine zusätzliche Anbindung nach Nordwesten (Variante 2) im Abstand von ca. 150 m parallel zur bereits vorgesehenen Anbindung über die Schwester-Paterna-Allee sinnvoll, wenn laut Verkehrsgutachten diese beiden Anbindungen entgegengesetzt zum Hauptverkehrsfluss sind?</li> <li>- Stünden den finanziellen und ökologischen Nachteilen überhaupt Vorteile gegenüber?</li> <li>- Würde eine zusätzliche Anbindung in diese Richtung überhaupt angenommen?</li> <li>- Wäre eine - wie es in der Offenlegung genannt wird – „doppelte Erschließung“ der Häuser an der Edmund-Rieß-Straße nicht besonders ungewöhnlich? Zusätzlich zur bestehenden Durchgangsstraße verlief künftig auf der Rückseite der Einfamilienhäuser zur Feldrandseite eine weitere Durchgangsstraße. Von einer Erschließung lässt sich allerdings nicht sprechen, da durch den vorhandenen Entwässerungsgraben die Häuser nicht verkehrstechnisch, sondern allenfalls optisch und lärmtechnisch „angebunden“ wären. Passt das zu Grundstücken, die von der Stadt Viernheim vor Jahren als besondere Einfamilienhausgrundstücke veräußert wurden?</li> </ul> <p>Es geht uns um eine vernünftige, nachvollziehbare Abwägung der verschiedenen Aspekte und eine entsprechende Entscheidung. Und die darf nicht allein dem Prinzip folgen, dass wer am lautesten Protest</p>	<p>Von den beiden im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersuchten Möglichkeiten einer ergänzenden äußeren Erschließung wurde seitens des Gutachters die Anbindung an den Alten Weinheimer Weg nach Osten als die sinnvollere benannt.</p> <p>Die Behandlung der Fragen soll durch die Ergänzung des Verkehrsgutachtens und der Worst-Case-Betrachtung erfolgen. Die Anregungen sind nachvollziehbar.</p> <p>Eine echte „doppelte Erschließung“ ist planerisch nicht vertretbar.</p> <p>Auch hier wird seitens der Stadt bestritten, dass es im Zuge des Verkaufs irgendwelche Zusagen gab.</p>	<p><b>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft.</b></p> <p><b>(Auf eine zusätzliche Äußere Erschließung zum Wiesenweg wird verzichtet.)</b></p>

schreit, am Ende Recht bekommt, obwohl es vielleicht keinen Sinn macht.		
---	--	--

<b>Stellungnahme 20 : Zwei Bürger</b>		
---------------------------------------	--	--

Schreiben vom 12.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich danke Ihnen sehr für das offene und informative Gespräch gestern.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 291 "Erweiterung Bannholzgraben" möchten meine Frau und ich folgendes anmerken:</p> <p>Wir haben das Empfinden, dass die in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2018 zur frühzeitigen Beteiligung gewählte Variante 3 der städtebaulichen Konzeption für die Erweiterung des Bannholzgrabens in Bezug auf den in Viernheim bestehenden Bedarf an Wohnbauland nicht optimal ist.</p> <p>Wie der 1. Stadtrat Jens Bolze in seinem Kommentar vom 05.03.2018 auf der Internetseite der Stadt Viernheim mit Bezug auf das von Georg Consulting Hamburg erstellte Stadtentwicklungskonzept "Wohnen und Gewerbe" schreibt, beträgt der Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2030 14 ha für Einfamilienhäuser und 6,2 ha für den Geschosswohnungsbau. Das bedeutet, dass der Bedarf für Einfamilienhäuser mehr als doppelt so hoch wie der Bedarf für den Geschosswohnungsbau ist.</p> <p>Daher ist es für uns nicht ersichtlich warum für die frühzeitige Beteiligung die Variante mit dem niedrigsten Anteil an Einfamilienhausgrundstücken von gerade einmal 16 % ausgewählt worden ist. Hinzu kommt, dass die für die Einfamilienhäuser vorgesehenen Grundstücke fast ausschließlich Nordausrichtung aufweisen und viele Doppelhausgrundstücke, die an den Altbestand angrenzen nicht sehr gut „geschnitten“ sind. Ein anderer nicht unerheblicher Anteil der Doppelhausgrundstücke grenzt mit dem Gartenteil direkt an Grundstücke, die für den</p>	<p>In der genannten Variante 3 sind 43 % der Bauflächen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die verbleibenden 57 % der Baufläche sind für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäuser in der Form von freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern vorgesehen.</p> <p>Das freistehende Einfamilienhaus – wie dargelegt auf 16% der Baufläche vorgesehen - ist auch in den angrenzenden, bereits verwirklichten Wohnbauflächen nur zu einem geringen Anteil zu finden. Diese Bauform mag zwar dem Idealbild des Eigenheims entsprechen, ist aber aufgrund des erheblichen Flächenverbrauchs und der nur für einen geringen Teil der Bevölkerung erschwinglichen Kosten kritisch zu sehen.</p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Anteil der für Mehrfamilienhäuser vorgesehen Fläche auf ca. 30 % der Baufläche verringert wird.</p> <p>Das Konzept zur frühzeitigen Beteiligung bildet eine Diskussionsgrundlage. Die dargestellte Aufteilung in Haustypen ist Bestandteil der Diskussion. Die Unterlagen zum Vorentwurf sind nicht geeignet, die Anzahl von Wohngebäudetypen o.ä. als verbindlich zu bewerten. Diese Werte werden in den politischen Gremien diskutiert.</p> <p>Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt nicht nach Wunsch für potentielle Interessenten. Das Baugebiet soll den nachweislichen dringenden Bedarf, gestützt auf die Aussagen des STEK</p>	<p><b>Der Anteil der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Fläche wird auf 30 % der Baufläche reduziert.</b></p>



<p>Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.          Als Argument für die Variante 3 muss man selbstverständlich positiv heranziehen, dass sie mit 67,5 % den höchsten Anteil an Baufläche aufweist. Allerdings ist der Anteil an Baufläche der Variante 1 mit 63 % gerade einmal 4,5 % geringer, wobei diese Variante aber mit 34 % mehr als doppelt so viele von denen in Viernheim in hohem Maße benötigten Einfamilienhausgrundstücken aufweist. Diese sind zudem verschiedentlich ausgerichtet, so dass die Bürgerinnen und Bürger, die an einem Einfamilienhaus interessiert sind, eine Auswahlmöglichkeit für die Ausrichtung Ihres Grundstückes hätten.          Daher sind wir davon überzeugt, dass ein Bebauungsplan der sich mehr an Variante 1 orientiert für Viernheim insgesamt mehr Sinn machen würde.</p>	<p>bedienen, gleichzeitig soziale und ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen. Einzelhäuser haben energetisch alle Möglichkeiten. Hausgruppen sollen durch ihre Ausrichtung die passive Wärmeausbeute optimieren. Ginge es nach den Interessenten, so sollten nur Einzelhausgrundstücke veräußert werden. Dies entspricht jedoch nicht einer ökologischen und flächensparenden Bauweise.          Die Ausrichtung der Gebäudetypen wird zum Entwurf nochmals überprüft.</p>	
--	--	--

<b>Stellungnahme 21 : Zwei Bürger</b>		
Schreiben vom 09.04.2018	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Wir hatten uns vor einiger Zeit im Rathausgang an den Plänen zur Erweiterung Bannholzgraben über die Möglichkeiten für Baugemeinschaften unterhalten. Es wäre wünschenswert, wenn ein Teil der Fläche für bezahlbares altersgerechtes Wohnen zur Verfügung stehen würde. Der Bedarf für Menschen 60+ eine angemessene Alternative zum Reihenhaus zu finden ist in Viernheim nicht leicht. Meist werden im Geschosswohnungsbau Mietwohnungen oder Luxuseigentumswohnungen angeboten. Dazwischen gibt es nichts. Wir würden gerne 4 Etagen gegen eine größere Wohnung (ca.120 qm) mit Fahrstuhl und großem Balkon eintauschen. Es finden sich mit Sicherheit Mitstreiter im Verein Wohnen 60+, die ähnliche Probleme haben. Gerne bringen wir uns frühzeitig mit Ideen und Vorschlägen ein. Wir würden uns freuen, wenn der Fokus bei der Vergabe der Grundstücke nicht ausschließlich auf junge Familien mit Kindern ausgerichtet wird, sondern auch ältere</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Die Anregung zur Vergabe städtischer Bauplätze liegt jedoch nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.          Der Anregung könnte durch eine entsprechende Berücksichtigung in den Vergaberichtlinien für Grundstücke von Mehrfamilienhäusern gefolgt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Viernheimer zum Zuge kämen.		
-----------------------------	--	--

### Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplanentwurf genommen:

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der geplante Geltungsbereich ist im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 überwiegend als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt.</p> <p>Als Begründung der Erforderlichkeit der Planaufstellung und der FNP-Änderung werden konkurrierende Nutzungsansprüche genannt, da bereits dargestellte Wohnbauflächen als auch realisierte Baugebiete nicht in Anspruch genommen werden könnten. Ohne nähere Erläuterung insbesondere der Nutzungskonkurrenzen ist dies nicht ausreichend. Zur Vermeidung dieses Problems im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wäre eine Festsetzung der Inanspruchnahme binnen 3 Jahren nach Erwerb sicherlich hilfreich. Zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung und den Nachweis der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sind noch die Bevölkerungsentwicklung sowie die Nachfrage nach Bauland darzustellen. Auf die mangelnde Verfügbarkeit von Baulücken und Brachflächen wird eingegangen, jedoch fehlen Aussagen zu anstehenden Umnutzungen im Bestand durch die demografische Entwicklung und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten einzelner Quartiere.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Begründung der FNP-Änderung und des Bebauungsplans, um Aussagen zu den Belangen, die eine Umsetzung der bereits im Flächennutzungsplan verankerten Wohnbauflächen erschweren, sowie um Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Baulandbedarf ergänzt wird.</p> <p>Die Festsetzung eines Baugebots gemäß § 176 BauGB ist im Plangebiet nicht notwendig, da sich die Flächen des Plangebiets im Eigentum der Stadt Viernheim befinden. Wie schon im bereits realisierten Teil des Baugebiets Bannholzgraben ist vorgesehen, eine Bauverpflichtung im Rahmen der Kaufverträge zu treffen. Die Regelung im Kaufvertrag wird seitens der Stadt Viernheim als gegenüber einem Baugebot nach BauGB wesentlich wirksameres und rechtssichereres Mittel zur Planumsetzung bevorzugt.</p>	<p><b>Die Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplans werden um eine Aussage zu den im Flächennutzungsplan vorhandenen Bauflächen, zur Bevölkerungsentwicklung sowie zum Baulandbedarf ergänzt.</b></p>
<p>Die Vorgaben übergeordneter Planungen enthalten einen Auszug aus dem RPS 2000 und sind somit in Gänze zu überarbeiten.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Begründungen der FNP-Änderung und des Bebauungsplans aktualisiert werden.</p>	<p><b>Die Begründungen der FNP-Änderung und des Bebauungsplans werden in Bezug auf die Aussagen zum Regionalplan Südhessen aktualisiert.</b></p>
<p>Für die Stadt Viernheim ist in Tabelle 1 des</p>	<p>Bei dem vorgelegten Planungsstand handelt es sich</p>	<p><b>Für die Offenlage des Bebauungsplans wird die</b></p>

<p>RPS/RegFNP 2010 auf S. 31 ein maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 von 58 ha genannt und entsprechende geplante Flächen sind im Kartenteil dargestellt. Die regionalplanerischen Dichtewerte sind benannt, werden aber nicht für das Gebiet errechnet und somit deren Einhaltung nicht nachgewiesen.</p> <p>Somit steht die abschließende Beurteilung der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung noch aus.</p>	<p>um ein frühes Stadium der Planung, bei dem Details wie der Anteil der verschiedenen Bauformen – und damit die zu erwartende Dichte - noch nicht abschließend bestimmt sind. Die frühzeitige Beteiligung dient vorrangig dazu, der Öffentlichkeit und den Behörden die Möglichkeit zur Darlegung ihrer Belange zu geben. Diese Belange sind dann bei der Konkretisierung der Planung zu beachten; die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung liefert somit wichtige Hinweise für die im planerischen Abwägungsprozess zu treffenden Entscheidung.</p> <p>Die zu erwartenden Dichtewerte werden nach Konkretisierung der Planung bis zur Offenlage des Bebauungsplans bestimmt.</p>	<p><b>zu erwartende städtebauliche Dichte bestimmt.</b></p>
<p>Aus <b>naturschutzfachlicher Sicht</b> nehme ich zu dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ sowie der gleichnamigen FNP-Änderung wie folgt Stellung: Die geplante Erweiterung von Wohnbauflächen „Bannholzgraben“ überlagert keine nach Naturschutzrecht ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>
<p>Die überplante Fläche mit der Größe von 5,3 ha ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim entwickelt. In den Erläuterungen wird dazu ausgeführt, dass die im Westen sowohl im FNP als auch im Regionalplan dargestellten Flächen aufgrund noch bestehender konkurrierender Nutzungsansprüche nicht zeitnah umgesetzt werden können. Der Regionalplan stellt im Osten noch Wohnbauerweiterungsflächen dar, die aber nicht entwickelt werden mit dem Hinweis, dass die Flächeninanspruchnahme zu keinen geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft führt, die Flächen aber höheren Belastungen durch Verkehrsimmissionen unterliegen.</p> <p>Die geplante Wohnbaufläche rückt näher an den Bereich des Bannholzgrabens / den regionalen Grünzug als die im Regionalplan dargestellte</p>	<p>Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass die geplante Wohnbaufläche näher an den Bereich des Bannholzgrabens / den regionalen Grünzug als die im Regionalplan dargestellte Erweiterung im Osten rückt. Dieser Aspekt wird in die Abwägung eingestellt und im Umweltbericht thematisiert werden. Ob sich hieraus ergänzende Anforderungen an das Kompensationskonzept ergeben, ist im weiteren Planungsprozess zu klären, zumal zusätzliche „Pufferflächen“ für regionale Grünzüge im Regionalplan nicht vorgesehen sind.</p>	<p><b>Zur Offenlagefassung des Bebauungsplans ist ein Konzept zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten. Dabei sind auch der Artenschutz und die Nähe zum regionalen Grünzug zu beachten.</b></p>

<p>Erweiterung im Osten. Dieser Aspekt ist in die Abwägung einzustellen und im Umweltbericht zu thematisieren sowie das Kompensationskonzept entsprechend zu entwickeln (vgl. auch Ausführungen zum Artenschutz).</p>		
<p><b>Verkehrerschließung:</b>          Der Bebauungsplanvorentwurf nimmt Bezug auf ein Verkehrsgutachten, dass eine Erschließung über Variante 1 und 2 thematisiert. Dazu wird ausgeführt, dass die abschließende Planung der Erschließung dem weiteren Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleibt.          Die Variante 1 erschließt das Gebiet durch den Ausbau eines landwirtschaftlichen Weges als Straße zur Verbindung zum Alten Weinheimer Weg und führt damit zu einer zusätzlichen Zerschneidung der Feldflur an dieser Stelle. Der Bebauungsplan und auch die parallel verfolgte FNP-Änderung muss die Frage der Erschließung auch vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Fragestellungen abschließend klären, auch die Kompensation muss entsprechend geregelt werden.</p>	<p>Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass der Bebauungsplan und auch die parallel verfolgte FNP-Änderung die Frage der Erschließung auch vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Fragestellungen abschließend klären und auch die Kompensation entsprechend regeln muss.</p>	<p><b>Der Bebauungsplan und auch die parallel verfolgte FNP-Änderung werden die Frage der Erschließung auch vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Fragestellungen abschließend klären und die erforderliche Kompensation regeln.</b></p>
<p>Den Ausführungen auf Seite 14 der Begründung zur FNP-Änderung unter 5.1 kann nur zum Teil gefolgt werden. Zum einen muss bereits auf FNP-Ebene geprüft werden, ob eine Kompensation der Eingriffe möglich ist (ob geeignete Maßnahmen und Flächen vorhanden und verfügbar sind), zum anderen sollten diese mit einer entsprechenden Zuordnung auch dargestellt werden.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Rahmen der FNP-Änderung geprüft wird, wo und welche grundsätzlichen Möglichkeiten zum Ausgleich der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen.          Eine Zuordnung konkreter Flächen oder Maßnahmen erscheint auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht geboten, da sich der konkrete Eingriff erst aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt.</p>	<p><b>In der Begründung des Flächennutzungsplans wird dargelegt, wo und welche grundsätzlichen Möglichkeiten zur Kompensation der durch die Umsetzung des aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen.</b></p>
<p><b>Artenschutz:</b>          In der Begründung zum Artenschutz wird ausgeführt, dass ein Artenschutzkurzbericht im Juni 2017 durch das Büro Ökoplanung erstellt wurde. Dieser ist auf der Homepage der Stadt Viernheim einsehbar. Dabei fällt auf, dass der Bebauungsplan sich nicht mit der dort für</p>	<p>Es wird auf die Darstellungen zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße verwiesen.</p>	

<p>erforderlich gehaltenen Maßnahme der Festsetzung von Pufferstreifen auseinandersetzt und dies auch nicht umsetzt. Vielmehr wird auf das Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen (S. 12 der Begründung zum Bebauungsplan), was diesen Sachverhalt nicht lösen kann. Der Bebauungsplan muss sich qualifiziert mit den erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ersatz von Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz auseinandersetzen und die entsprechenden Festsetzungen treffen.</p> <p>Zu den Einzelheiten zum Artenschutz, der Eingriffsregelung und zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p>		
<p>Aus Sicht der Abteilung <b>Arbeitsschutz</b> und <b>Umwelt Darmstadt</b> nehme ich zu dem o. a. Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz: Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen betreffen nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Planung der Niederschlagswasseranlagen zu beachten. Die Genehmigung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren.</p>	<p><b>Die Planung der Niederschlagswasseranlagen erfolgt parallel zur weiteren Konkretisierung des Bebauungsplans.</b></p>
<p>Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006</p>	<p>Der Anregung kann durch einen Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen werden.</p>	<p><b>Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis beigefügt, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried befindet.</b></p>

<p>veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>		
<p>In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.</p> <p>Bitte nehmen Sie ggf. die Festsetzungen vor. Außerdem bitte ich Sie einen Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die hohen Grundwasserstände beigelegt wird. Eine ergänzende zeichnerische Darstellung als „vernässungsgefährdetes Gebiet“ liefe insoweit ins Leere, als dass das gesamte Plangebiet betroffen ist, wodurch eine Randsignatur ihre Wirkung verliert. Es wird daher ein textlicher Hinweis ergänzt.</p> <p>Für Festsetzungen zur Einbindungstiefe oder spezielle Gründungsmaßnahmen wird keine rechtliche Grundlage gesehen. Die Verantwortung für eine dem Untergrund angemessene Gründung sowie Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen liegt bei den jeweiligen Bauherren bzw. den planenden Architekten.</p>	<p><b>Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die im Plangebiet vorliegenden hohen Grundwasserstände und die Lage in einem vernässungsgefährdeten Gebiet beigelegt.</b></p>
<p><b>Abwasser</b></p> <p>Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlage) ausreichend bemessen sind, um das zusätzliche Abwasser aufnehmen zu können.</p> <p>Das Niederschlagswasser soll zentral über die belebte Bodenzone versickert werden. Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens ist der Nachweis zu erbringen, dass der anstehende Boden zur Versickerung geeignet ist.</p>	<p>Die Anregung wird im Rahmen der parallel zur Weiterentwicklung des Bebauungsplans zu erstellenden Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der entsprechende Nachweis wird zur Offenlage erbracht.</p>	<p><b>Im Rahmen der Entwässerungsplanung werden die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen zur Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen.</b></p>

<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Die Stadt Viernheim ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich.</p> <p>Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Städte/Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan der gewünschte Hinweis beigelegt wird.</p>	<p><b>Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis beigelegt, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, mitzuteilen.</b></p>
--	--	---



<p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p>		
<p>2. Vorsorgender Bodenschutz          Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.          Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bodenziele             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht</li> </ul> </li> <li>2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers  <a href="http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm">http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm</a>)</li> </ul> </li> <li>3. Vorbelastungen Boden             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)</li> </ul> </li> <li>4. Zusammenfassende Bewertung Boden             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen</li> </ul> </li> <li>5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung</li> </ul> </li> </ol>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das Schutzgut Boden im Verbund mit den übrigen Schutzgütern im Rahmen der im Umweltbericht dokumentierten Umweltprüfung betrachtet und sowohl der Bestand als auch die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut im Vergleich zur Status-Quo-Prognose (voraussichtliche Weiterentwicklung der Schutzgüter bei Verzicht auf die Planung) bewertet und in die Abwägung eingestellt werden. Der Anregung wird daher mit der Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB genüge getan.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>

<p>6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung  o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand (s.a. Nr. 2)</p> <p>7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung  o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung  o Erarbeitung einer Bilanzierung  o Ableitung des Kompensationsbedarfs</p> <p>8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes  o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs  o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad</p> <p>9. Bodenausgleichsmaßnahmen</p> <p>10. Planungsalternativen Boden  Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen lassen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).</p> <p>11. Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden  o Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen</p> <p>12. Monitoring Boden  o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>13. Allgemeine Zusammenfassung Boden  Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der</p>		
---	--	--

<p>Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:  <a href="http://www.hlug.de/start/boden/planung.html">http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</a></p>		
<p><b>Immissionsschutz</b>                  Die vorliegende Geruchsprognose zeigt auf, dass es in dem ganzen Gebiet zu Geruchseindrücken von den vorhandenen Pferdeställen kommen kann. Diese liegen laut Prognose unterhalb der zulässigen 10 % der Jahresstunden. Von daher stellen die Gerüche keine erhebliche Belästigung im Sinne der GIRL da.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>
<p>Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Weinheim und dessen Flugbetrieb an Samstagen, Sonn- und Feiertagen mit Motorflugzeugen als Schleppflugzeug sowie Motorseglern sollte eine Aussage über deren Geräuschbelastung gemacht werden. Aufgrund der Lage der Startbahn kann es dazu kommen, dass das Schleppflugzeug über das Wohngebiet ab- oder eindrehen um wieder zum Flugplatz zurück zu kommen.</p>	<p>Der Anregung wird durch die Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme Rechnung getragen.</p>	<p><b>Der Anregung wird durch die Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme Rechnung getragen.</b></p>
<p>Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den o.a. Bebauungsplanvorentwurf und den Vorentwurf der FNP-Änd. keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>
<p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme der Bergaufsicht wurden folgende Quellen herangezogen:                  Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;                  Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;                  Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>

<p>Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p>		
<p>Rohstoffsicherung: Ca. 80 m östlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) nicht auszuschließen.</p>	<p>Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass der RPS/RegFNP 2010 nördlich des Bannholzgrabens ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand ausweist.</p> <p>Aufgrund der Lage der dargestellten Flächen und der dort bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen durch mehrere landwirtschaftliche Aussiedler, die vorhandenen Anlagen zur Pferdehaltung und den Pferdesport, ist ein Abbau von Kiessand auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.</p> <p>Insofern ist auch realistischweise nicht mit entsprechenden Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) zu rechnen.</p> <p>Sollte dennoch wider Erwarten künftig eine Auskiesung erfolgen, hat die Rohstoffgewinnung auf die benachbarten schützenswerten Nutzungen Rücksicht zu nehmen. Durch die geplante Wohnbebauung wird eine Auskiesung nicht grundsätzlich erschwert oder gar unmöglich gemacht.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>
<p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen</p>	<p>Die Einschätzung des Regierungspräsidiums</p>	<p><b>Der Kampfmittelräumdienst wird seitens der Stadt</b></p>

<p>von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, richten.</p>	<p>hinsichtlich der Beteiligung trotz Änderung des Flächennutzungsplanes ist erstaunlich. Aufgrund der Exposition der Stadt Viernheim im Umfeld der stark bombardierten Städte Mannheim und Ludwigshafen erscheint eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes bei der erstmaligen Ausweisung einer Baufläche im Flächennutzungsplan angeraten. Der Kampfmittelräumdienst wurde daher seitens der Stadt Viernheim nun nachträglich um Stellungnahme gebeten.</p>	<p><b>unmittelbar beteiligt.</b></p>
--	---	--------------------------------------

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b>  <u>Zur Änderung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>1. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet des Bannholzgrabens vorbereitet werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind entsprechende geplante Wohnbauflächen nördlich und westlich der Nordweststadt dargestellt. In der Begründung wird hierzu in Kap. 6.5.2. bzw. 7.4. ausgeführt (Gleiches gilt für die Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs), dass diese Flächen „in Teilbereichen aufgrund noch bestehender konkurrierender Nutzungsansprüche nicht zeitnah umgesetzt werden“ könnten. Wir regen an, zur Vervollständigung und Nachvollziehbarkeit der Auswahl des jetzigen Plangebiets in der Begründung darzulegen, aus welchen Gründen („konkurrierenden Nutzungsansprüchen“?) die Entwicklung eines Wohngebiets nicht auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen erfolgen kann.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Begründung entsprechend ergänzt wird.</p>	<p><b>In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird dargelegt, warum die im FNP enthaltenen Bauflächen derzeit nicht zur Verfügung stehen.</b></p>

<p>2. In Kap. 4.2. wird in Bezug auf die Planung der Erschließung des Baugebiets auf das Bebauungsverfahren verwiesen. Dazu wird ausgeführt, dass sich für eine Verbindungsspange zum Alten Weinheimer Weg im Flächennutzungsplan kein Darstellungserfordernis ergebe. Hierzu möchten wir darauf hinweisen, dass der aktuelle vorhandene Feldweg in einer der landwirtschaftlichen Nutzung angemessenen Breite von drei Metern mit Betonplatten befestigt ist, die Parzellenbreite selbst beträgt 4 m. In der Planzeichnung des Städtebaulichen Konzepts ist der mögliche Anschluss an diesen Feldweg dargestellt, ebenso die Weiterführung der Straße außerhalb des Plangebiets, und zwar mit einer Breite von 10 m. Sollte im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens diese zusätzliche Erschließung realisiert werden sollen, wird hierdurch zum einen die im Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“ festgesetzte Ausgleichsfläche A 4 teilweise in Anspruch genommen, zum anderen ist für die Ausbaubreite von 10 m auch eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. U. E. wäre in diesem Fall daher neben der Aufnahme der Straße in den Bebauungsplan (siehe dessen Begründung, S. 25 oben) sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplans mindestens im Bereich der Ausgleichsflächen (ggf. der ganzen Straße, wie dies auch für die Alten Weinheimer Weg erfolgt ist – siehe Abb. S. 10 der Begründung) erforderlich als auch die Änderung des Bebauungsplans „Bannholzgraben“, um die Kompensation der in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen regeln zu können.</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ist zu entscheiden, ob eine Verbindungsspange zum Alten Weinheimer Weg vorgesehen wird. In diesem Fall ist die Trasse auch im Flächennutzungsplan darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen. Die Geltungsbereiche der Bauleitpläne sind entsprechend zu erweitern.</p> <p>Weiterhin ist im Bebauungsplan <b>Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ dann über die zusätzlichen Ausgleichserfordernisse</b> durch die weitergehende Inanspruchnahme von Flächen sowie über den Ausgleich der in Anspruch genommenen Kompensationsfläche zu entscheiden sein.</p>	<p><b>Sollte eine Verbindungsspange zum Alten Weinheimer Weg vorgesehen werden, so ist diese in die Änderung des Flächennutzungsplans sowie in den Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ einzubeziehen.</b></p>
<p>3. Redaktioneller Hinweis: Die Planzeichen der Legende für „Bestand/Planung Wohngebiet“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ stimmen mit ihrer Schraffierung nicht mit der Darstellung des Planes überein.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Darstellung in der Legende redaktionell korrigiert wird.</p>	<p><b>Die Darstellungen der Planzeichen in der Legende des Flächennutzungsplans werden redaktionell korrigiert.</b></p>
<p><u>Zum Vorentwurf des Bebauungsplans</u> 4. In Kap. 6.2 wird zur Verkehrserschließung auf das</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem das</p>	

<p>Verkehrsgutachten „Erweiterung Bannholzgraben“ vom April 2017 eingegangen. Diesem Gutachten konnte noch keine konkrete Variante zugrunde gelegt werden, da diese erst später in der Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2018 ausgewählt wurde. Im Gutachten wird in Kap. 3.3 ausgeführt, dass bei der inneren Erschließung des Baugebiets auch der außerhalb des Plangebiets liegenden Erschließung Rechnung zu tragen sei. Wir regen daher an, im weiteren Bauleitplanverfahren eine Überarbeitung des Gutachtens vorzunehmen, so dass auf das konkrete städtebauliche Baukonzept und den damit verbundenen „worst case“ in Bezug auf den zusätzlichen Verkehr eingegangen werden kann (s. a. Urteil des HessVG vom 19.10.2017 – 4 C 2424./15.N).</p>	<p>Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben wird, sobald ein abgestimmtes städtebauliches Konzept vorliegt.</p>	<p><b>Das Verkehrsgutachten wird fortgeschrieben.</b></p>
<p>5. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; Kap. 7.1.1 der Begründung zufolge sollen allein Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Alle anderen der in § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete allgemein oder ausnahmsweise zu-lässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Es bestehen daher Bedenken, ob damit die mit der Regelung des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete beabsichtigte Nutzungsstruktur als Zweckbestimmung noch gewahrt bleibt. Wir bitten um Prüfung.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung leiten sich von dem angrenzenden Bebauungsplan „Bannholzgraben“ ab. Der Anregung kann jedoch dahingehend Rechnung getragen werden, dass weitere gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen werden, soweit diese nicht aufgrund eines nicht unerheblichen Kunden- oder Besucherverkehrs oder aufgrund ihres anderweitigen Störpotenzials aus städtebaulichen Gründen als problematisch angesehen werden müssen.</p>	<p><b>Es werden zusätzlich auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen.</b></p>
<p>6. Hinsichtlich der unter 3. des beabsichtigten Regelungsgehalts vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen rechtliche Bedenken, ob diese in dieser Form auf der Ermächtigungsgrundlage des § 17 BauNVO getroffen werden können. Eine Überschreitung der Obergrenzen ist nur im Rahmen des § 17 Abs. 2 BauNVO möglich. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind (Ausgleich der Überschreitungen) und die vorgesehenen Ausnahmeregelungen davon erfasst werden können, kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht</p>	<p>Die Anregung bezieht sich auf die Festlegung, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um maximal 0,1 ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst bezieht. Bei Reihemittelhäusern darf die zulässige GRZ von 0,4 ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (einschließlich Überschreitung für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO)</p>	<p><b>Für die Offenlagefassung werden die Anrechnungskriterien für die Grünflächenzahl ausgearbeitet.</b></p>

nachvollzogen werden.	<p>überschritten werden. Der gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO geforderte Ausgleich wird dabei über die festgesetzte und analog zur Grundflächenzahl zu berechnende Bodenfunktionszahl sichergestellt. Je höher der Nutzungsgrad eines Grundstücks ist, desto weiterreichende Maßnahmen zur Aufwertung der Schutzgüter sind innerhalb des gleichen Baugrundstücks zu erbringen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Festsetzungen zur Bodenfunktionszahl und die Anrechnung von Maßnahmen wie versickerungsfähige Befestigung oder Dach- und Fassadenbegrünung weiter ausdifferenziert werden.</p>	
7. In 4.4 der vorgesehenen Festsetzungen wird für Mehrfamilienhäuser die offene Bauweise ohne Vorgabe zum Gebäudetyp festgesetzt. Im Bereich der im Städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baufelder für Mehrfamilienhäuser sind damit sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern oder Hausgruppen im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird städtebaulich nicht als grundsätzlich schädlich bewertet, zumal die Stadt Viernheim als Eigentümerin der Grundstücke möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen im Rahmen der Kaufvertragsgestaltung vorbeugen kann	<b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b>
8. Unter 7.2 der vorgesehenen Festsetzungen wird ausgeführt, dass für die Baufelder der Hausgruppen Flächen für Stellplätze entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt werden. Im Plan des Städtebaulichen Konzepts sind zwar öffentliche Stellplätze eingezeichnet, hingegen keine privaten Stellplätze für Hausgruppen. Wir gehen davon aus, dass dies im Entwurf ergänzt wird.	Die Annahme ist richtig: die Festsetzungen zur Anordnung der Stellplätze für Hausgruppen erfolgen im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung.	<b>Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung werden die den Hausgruppen zugeordneten Stellplatzflächen definiert und in der Planzeichnung festgesetzt.</b>
9. Im Artenschutzkurzbericht vom 03.06.2017 wird ausgeführt, dass bei der Konzeption des Wohngebiets ein Mindestabstand zu den Außenrändern des Vorhabengebiets eingehalten werden sollte, um auf artenschutzfachliche Belange einzugehen (siehe S. 4 unten und S. 5). Ob dieser empfohlene Abstand im Konzept Berücksichtigung fand, lässt sich den Unterlagen (noch) nicht entnehmen.	Gemäß der Bestandsaufnahme des Gutachters konnten im Plangebiet selbst keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Vogelarten oder anderer geschützter Arten aufgefunden werden. Nach einer Untersuchung des Siloturms ist klar, dass auch dieser keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet. Allein eine Nutzung des Siloturms durch Mauereidechsen ist denkbar, jedoch	<b>Die Regelungen des Artenschutzes werden bei der weiteren Planung beachtet. Die Ausweisung von Abstandsgrünflächen um das Baugebiet ist jedoch aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich.</b>



	<p>nicht sicher nachgewiesen. Eine Tötung geschützter Tiere kann damit ausgeschlossen werden, sofern der Siloturm unverändert erhalten bleibt oder eine Besiedelung mit Mauereidechsen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die seitens des Gutachters angeführte erhebliche Störung der randständig vorhandenen Arten durch nicht angeleinte Hunde und frei laufende Katzen ist bereits heute vorhanden. Die seitens des Gutachters benannte Minderungsmaßnahme dieses störenden Einflusses durch Anlage eines randständigen Grünstreifens im Übergang zur offenen Landschaft erscheint als Gegenmaßnahme nicht zweckmäßig. Einerseits kann die – bereits bestehende – Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswege durch Hundehalter nicht wirksam unterbunden werden und andererseits sind gerade mit Büschen und Gehölz bestandene Flächen für frei laufende Katzen ein verlockendes Streif- und Jagdgebiet.</p> <p>Dessen ungeachtet sind die Belange des Artenschutzes bei der Weiterentwicklung der Planung zu beachten.</p>	
<p>10. Weitere Hinweise zu den Festsetzungen ergehen in der Stellungnahme zum Entwurf, wenn dieser um die zeichnerischen Festsetzungen vervollständigt wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Untere Naturschutzbehörde I. Flächennutzungsplan 1. Sofern der noch festzulegende Ausgleich nicht bereits als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt ist, ist dieser gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den FNP aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund bitten wir, die in Kap. 5.1 sowie 6.8 getroffenen Aussagen, wonach eine Darstellung des Ausgleichs im FNP nicht erfolgen soll, zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Rahmen der FNP-Änderung geprüft wird, wo und welche grundsätzlichen Möglichkeiten zum Ausgleich der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen.</p> <p>Eine Zuordnung konkreter Flächen oder Maßnahmen erscheint auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht geboten, da sich der konkrete Eingriff erst aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt.</p>	<p><b>In der Begründung des Flächennutzungsplans wird dargelegt, wo und welche grundsätzlichen Möglichkeiten zur Kompensation der durch die Umsetzung des aus dem FNP entwickelten Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen.</b></p>

<p>2. Da die zum Thema „Artenschutz“ erfolgten Ausführungen in den Begründungen zum FNP und Bebauungsplan weitgehend deckungsgleich sind, gelten die nachfolgenden Anregungen unter der Überschrift „Artenschutz“ entsprechend auch für die Begründung zum FNP.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der Belange des Artenschutzes analog zur Begründung zum Bebauungsplan angepasst, soweit dies erforderlich ist.</b></p>
<p>II. Bebauungsplan Umweltbericht</p> <p>3. Bei der Prüfung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“ (gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB) im Rahmen des Umweltberichts geht es auf der Ebene des Bebauungsplans primär nicht um Standortalternativen, die vornehmlich auf der Ebene des FNP abzuhandeln sind, sondern um die Prüfung verschiedener Planvarianten auf der ausgewählten Fläche. Ziel hierbei ist die Optimierung der Planung (auf der ausgewählten Fläche) im Hinblick auf die Umweltbelange. Daher sollte der Punkt „anderweitige Planungsmöglichkeiten“ entsprechend ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dürfte insbesondere die östlich angrenzende Fläche (bestehende Ausgleichsfläche) relevant sein, für die im Rahmen der Planung Möglichkeiten gesucht werden sollten, Eingriffe und Störwirkungen möglichst gering zu halten (z. B. im Zusammenhang mit der Erschließung oder der Bebauung). Entsprechendes gilt für die noch in der Diskussion befindlichen Erschließungsvarianten (Zunahme von Störwirkungen der freien Landschaft sowie der dort erfolgenden Erholungsaktivitäten).</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten um eine Bewertung der erarbeiteten städtebaulichen Konzepte als Planvarianten ergänzt wird.</p>	<p><b>In der Begründung des Bebauungsplans wird die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten um eine Bewertung der erarbeiteten städtebaulichen Konzepte als Planvarianten ergänzt.</b></p>
<p>4. Wir regen an, im Umweltbericht (Kap. 9.9.7 der Begründung; Überwachung) die Dokumentationspflicht über die Ausgleichsmaßnahmen (§ 4c BauGB; eingeführt am 13.05.2017) zu ergänzen und die beabsichtigte Vorgehensweise darzulegen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden.</p>	<p><b>Im Umweltbericht des Bebauungsplans werden die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB dargelegt.</b></p>
<p>Artenschutz</p>		

<p>5. Bei den in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Ergebnissen des „Artenschutzkurzberichts“ ist zunächst überraschend, dass eigentlich zu erwartende Bodenbrüter auf der großen Ackerfläche nicht vorkommen.</p> <p>Der „Artenschutzkurzbericht“, der uns leider nicht zur Verfügung gestellt worden ist, benennt als Ursache für das Fehlen von Bodenbrütern die erheblichen Störungen durch Hunde und Katzen. Zugleich werden in dem Gutachten Maßnahmen benannt, die lt. Gutachten „unabdingbar“ sind, um nicht das Verschwinden der wertgebenden Arten zu riskieren. Relevant hierbei ist u. E. insbesondere die Aussage, dass zu befürchten ist, dass die Verschlechterung des Erhaltungszustands der „lokalen Population“ in Bezug auf einige relevante Vogelarten zu befürchten ist. Dies würde einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote darstellen.</p> <p>Um diesen Verstoß zu vermeiden, werden in dem Gutachten notwendige Abstände zu den „Wertflächen“ sowie die Anlage von „Hundewegen“ benannt, durch die die Störungen maßgeblich verringert werden sollen. Diese Maßnahmen haben keinen Eingang in die Planung gefunden - weder werden diese in der Begründung behandelt noch finden sich diese in den 3 entwickelten Konzepten wieder. Damit ist von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszugehen. Stattdessen wird in der Begründung (Kap. 5) eine zu den Ergebnissen des „Artenschutzkurzberichts“ im Widerspruch stehende Aussage getroffen, wonach das Belastungspotenzial „angesichts der bereits bestehenden Wohnbebauung schon heute vorhanden“ (S. 12) sei. Diese Einschätzung ist aus unserer Sicht aus folgenden Gründen problematisch:</p> <p>a) Bei dieser Aussage wird verkannt, dass die</p>	<p>Der Stadt Viernheim ist bewusst, dass die Belastung der freien Feldflur sich auch auf bisher nur wenig gestörte Bereiche ausdehnen wird.</p> <p>Wie bereits weiter oben dargestellt, werden die seitens des Gutachters vorgeschlagenen Maßnahmen jedoch seitens der Verwaltung zumindest teilweise nicht als zwingend erforderlich bzw. zweckmäßig oder zielführend erachtet.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind dessen ungeachtet im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zu beachten. Der Anregung kann Folge geleistet werden, indem die Anregungen des Gutachters aufgenommen werden, soweit sie aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind.</p> <p>Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist dann daraufhin zu entscheiden, ob Maßnahmen wie z. B. die Anlage von „Hundewegen“ oder einer „Hundewiese“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Abstand zum Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor frei laufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b></p>
---	--	---

<p>Belastung mit der Entwicklung des neuen Baugebiets deutlich zunehmen wird und sich auch auf bisher nicht oder nur wenig gestörte Bereiche ausdehnen wird.</p> <p>b) Teils setzt man sich in der Begründung über die Aussagen des Gutachtens hinweg, teils werden die Aussagen des Gutachtens negiert. Ein Bebauungsplan, der auf der Grundlage einer derartigen Vorgehensweise in Kraft gesetzt wird, dürfte nach unserer Einschätzung einer gerichtlichen Überprüfung kaum standhalten.</p> <p>Zur Bewältigung der oben aufgezeigten Konflikte ist es nach unserer Einschätzung erforderlich, die im Gutachten getroffenen Aussagen und aufgezeigten Maßnahmen in die Planung einzubeziehen, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden.</p>		
<p>6. Die in der Begründung (S. 12) getroffene Aussage, dass die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen könne, trifft in aller Regel nicht zu. Daher sollte die Aussage gestrichen werden. Sich häufig auf der Ebene der Bauleitplanung darstellende Probleme (z. B. Vorkommen von Eidechsen oder Bodenbrütern) sind nur auf Ebene des Bebauungsplans lösbar.</p> <p>Dem Bebauungsplan kommt die Aufgabe zu, die zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote notwendigen Maßnahmen aufzuzeigen und rechtlich zu sichern.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Thematik des Artenschutzes soweit möglich auf der Planungsebene des Bebauungsplans bearbeitet und gelöst wird. Eine abschließende Bearbeitung artenschutzrechtlicher Themen kann auf der Eben des Bebauungsplans jedoch nicht gewährleistet werden, da sich durch Veränderung der realen Umweltbedingungen und der Ansiedlung geschützter Arten auch nach Satzungsbeschluss neue Konflikte ergeben können, die im Rahmen des Bebauungsplans noch nicht absehbar waren.</p>	<p><b>Die Themen des Artenschutzes werden – soweit möglich – auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst.</b></p>
<p>7. Der „Artenschutzkurzbericht“ bezieht sich ausschließlich auf den voraussichtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wie in den Unterlagen ausgeführt, werden für die Realisierung der Wohnbaufläche weitere Flächen für den Ausbau der Erschließung benötigt (Ausbau von Wegen, Inanspruchnahme von Teilen der östlich gelegenen Ausgleichsfläche). Vorgenannte oder</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden.</p>	<p><b>Sofern bei der Weiterentwicklung der Planung Flächen einbezogen werden, die noch nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtung waren, so ist diese dementsprechend zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.</b></p>

<p>sonstige Flächen, auf die sich der „Artenschutzkurzbericht“ nicht bezieht, bedürfen im weiteren Verfahren einer artenschutzrechtlichen Betrachtung (minimal Potentialabschätzung, im Bedarfsfall ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).</p>		
<p>Eingriffsregelungen (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) 8. Wir regen an, die Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes im westlichen Teil der Nord-Ost-Seite deutlich zu verbessern, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.</p>	<p>In allen drei Konzepten ist entlang der Nordost-Seite des Plangebiets eine durchgehende öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Baugebiets vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung.</p>	<p><b>Die Randeingrünung wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses konkretisiert.</b></p>
<p>9. Im Hinblick auf die noch offene Frage der Erschließung weisen wir darauf hin, dass bei der Erschließungsvariante 1 der südliche Teil einer Grünfläche mit dort vorhandenem guten Baumbestand, die zugleich Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Bannholzgraben“ ist, in Anspruch genommen würde. Dieses sollte bei der Darstellung der Varianten (Begründung, Kap. 6.2) nicht unerwähnt bleiben und in die Entscheidung über die Erschließung mit einfließen. Auch wenn hier bereits ein asphaltierter Weg besteht, geht mit dem notwendigen Ausbau und der dauerhaften Nutzung inkl. der dauernden Störung eine weitere Zerschneidung der Feldflur einher. Gegen die Erschließungsvariante 2 spricht vor allem, dass hier ein bisher unbefestigter Feldweg ausgebaut und vollständig versiegelt würde. In die Überlegungen, welche Erschließungsvariante bevorzugt werden soll, sollte der Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft einbezogen werden. Auch können artenschutzrechtliche Aspekte relevant sein (noch zu ermitteln).</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten um eine Bewertung der erarbeiteten städtebaulichen Konzepte als Planvarianten ergänzt wird. Dabei sind auch für die jeweiligen Varianten erforderliche Eingriffe in die umgebenden Flächen sowie artenschutzrechtliche Belange mit darzustellen.</p>	<p><b>In der Begründung des Bebauungsplans wird die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten um eine Bewertung der vorliegenden Erschließungsvarianten unter Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der artenschutzrechtlichen Belange ergänzt.</b></p>
<p>10. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Festlegung der Ausgleichsflächen und maßnahmen stehen noch aus und sind im Entwurf darzulegen. 11. Die dem Ausgleich dienenden Flächen und die</p>	<p>Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung. Die dem Ausgleich dienenden Flächen und die</p>	<p><b>Im Rahmen der weiteren Planung werden der Ausgleichsbedarf ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsflächen und – maßnahmen bestimmt und über eine der in § 1a</b></p>

<p>erforderlichen Maßnahmen sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern. Auf die darüber hinaus notwendige zeitnahe Verfügbarkeit der Flächen weisen wir hin. Über die Verfügbarkeit sollten in den Entwurfsunterlagen entsprechende Angaben erfolgen.</p>	<p>erforderlichen Maßnahmen werden über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt bereitgestellte Flächen) dauerhaft gesichert.</p>	<p><b>Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt bereitgestellte Flächen) dauerhaft gesichert.</b></p>
<p><b>Untere Wasserbehörde</b>          Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans.          Der Planbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes in der Zone III B. Eine wohnbauliche Nutzung ist dort unter Beachtung der Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung möglich.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Im Hinblick auf die Erschließung des Baugebietes bitten wir um Prüfung, ob die Kläranlage Weinheim das Schmutzwasser des Neubaugebietes zusätzlich zu allen bisher noch nicht angeschlossenen Grundstücken im Außenbereich von Viernheim (Am Pariser Weg, Am Wiesenweg, Am Alten Weinheimer Weg, Am Grosssachsener Weg, Heddesheimer Straße, Am Straßenheimer Weg, Alte Mannheimer Straße, Am Sandhöfer Weg, Am Lampertheimer Weg und Am Kirschenweg) aufnehmen kann. Eine im Jahr 2001 erfolgte Planung von GWK Ingenieure sah für die meisten bisher nicht angeschlossenen Grundstücke im Außenbereich den Anschluss an den öffentlichen Kanal vor. Ob 2001 eine Kapazitätsprüfung der Kläranlage erfolgte, ist uns nicht bekannt.          Bei unzureichender Kapazität für Bestand und Neubaugebiet sollten zunächst die bereits bestehenden Anwesen angeschlossen werden, um eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung zu gewährleisten.</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen ist im Rahmen der zeitlich und sachlich dem Bebauungsplan nachfolgenden Entwässerungsplanung nachzuweisen. Da es sich um ein modifiziertes Trennsystem handelt und nur Schmutzwasser abgeleitet wird, scheint die Aufnahme möglich.</p>	<p><b>Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen zur Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers nachzuweisen. Ergänzend wird die zuständige Stelle der Stadt Weinheim befragt.</b></p>

<p><u>Geothermie</u>                  Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.                  Durch die Lage in Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal unterliegt die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet als wasserwirtschaftlich ungünstigem Gebiet Einschränkungen.                  Auf Grund der aktuellen Erlasslage ist zusätzlich zum Antrag eine hydrogeologische Stellungnahme erforderlich, Erdwärmesonden dürfen nur mit Wasser betrieben werden und die Tiefe der Bohrung ist auf den Oberen Ton (OZH) in ca. 40-45 m unter GOK zu beschränken.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits durch einen Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen. Der bestehende Hinweis kann um eine Aussage zur Notwendigkeit einer hydrogeologischen Stellungnahme ergänzt werden.</p>	<p><b>Der bestehende Hinweis zur Genehmigungspflicht von Geothermie / Erdwärmesonden wird um eine Aussage zur Notwendigkeit einer hydrogeologischen Stellungnahme ergänzt.</b></p>
<p><u>Grundwasserhaltungen</u>                  In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits durch eine Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>
<p><u>Niederschlagswasserversickerung</u>                  Wir begrüßen die geplante zentrale Versickerungsanlage im Bebauungsplangebiet.                  Auch für diese Anlage ist der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.                  Durch die Lage im Wasserschutzgebiet ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone möglich. Eingriffe in den Boden, verbunden mit einer Verringerung der schützenden Deckschichten, sind nicht zulässig.                  Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.                  Bei einem notwendigen Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen darf nur unbelastetes</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die im Hinweis zum Bebauungsplan angegebene Sohlhöhe der Versickerungsanlagen korrigiert wird.                  Darüber hinaus betreffen die Anregungen im Wesentlichen nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Planung der Niederschlagswasseranlagen zu beachten. Die Genehmigung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren.</p>	<p><b>Im Hinweis zum Bebauungsplan wird die angegebene Mindestsohlhöhe der Versickerungsanlagen korrigiert.                  Die Planung der Niederschlagswasseranlagen erfolgt parallel zur weiteren Konkretisierung des Bebauungsplans.</b></p>

<p>Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen") entsprechen.</p> <p>Der in der vorlegten Planung „Beabsichtigte Regelungsinhalte..." angegebene tiefste Punkt der Versickerungsanlage ist fehlerhaft.</p> <p>Es ist von einem Bemessungswasserstrand von 95,70 m üNN auszugehen. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen daher höher als 96,70 m üNN liegen.</p>		
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Auf das Verschlechterungsverbot nach Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Insbesondere § 12 BBodSchV ist bei der geplanten Geländeauffüllung zu beachten.</p> <p>Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIb:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterhalb 97,70 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden3) unterschreitet.</li> <li>- Oberhalb 97,70 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden3) unterschreitet.</li> <li>- Oberhalb 97,70 m üNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202)</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Die entsprechende Verantwortung hierfür liegt – wie seitens der Kreisverwaltung dargelegt – bei den jeweiligen Bauherren bzw. den beauftragten Firmen und / oder Architekten.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>



<p>unterschreitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden3) unterschreitet.</li> <li>- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.</li> </ul> <p>Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999</p> <p>Anm. 2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.</p> <p>Anm. 3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004</p> <p>Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.</p>		
<p><u>Zisternen</u></p> <p>Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebsicher hergestellt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits insoweit Rechnung getragen, als dem Bebauungsplan ein Hinweis beigefügt wurde, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Dies beinhaltet auch die auftriebssichere Herstellung von Zisternen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>

<p><b>Raumentwicklung, Landwirtschaft und Denkmalschutz</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Plangebiets ist nicht eindeutig erkennbar. Zum Verständnis und zur besseren Orientierung der Lage im Plangebiet bitten wir in Zukunft, in der Begründung den Geltungsbereich mit Flur und entsprechenden Flurstücknummern darzustellen sowie den Entwurf des Bebauungsplans als Planzeichnung einzureichen, um eine zielgerichtete Stellungnahme abzugeben. Dies gilt für alle Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flurnummern sind in der Begründung aufgeführt, der Geltungsbereich ebenfalls der Begründung zu entnehmen. Die Anregung kann nur bedingt nachvollzogen werden.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p><u>Raumentwicklung</u></p> <p>Die vorliegende Planung liegt nach Aussage des Regionalplans Südhessen 2010 (RPS 2010) im „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ sowie im „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Die Darstellung des Regionalplans Südhessen ist in der Begründung des Bauleitplanverfahrens falsch dargestellt. Die Planung widerspricht in Teilen den Zielen der Raumordnung. Im „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Z10.1-10).</p>	<p>Es wird vermutet, dass ein kleiner Teil des Planungsgebiets im „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ liegt. Eine parzellenscharfe Auswertung scheint anhand des Regionalplans nicht möglich. Aufgrund der ggf. nur randlichen Betroffenheit wird ein Zielabweichungsverfahren nicht für erforderlich gehalten.</p>	<p><b>Die Begründungen der FNP-Änderung und des Bebauungsplans werden in Bezug auf die Aussagen zum Regionalplan Südhessen konkretisiert.</b></p> <p><b>Mit dem RP Darmstadt wird die Frage der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt.</b></p>
<p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten (Z3.4.1-9) Die entsprechende Vorgabe bitten wir zu prüfen und einzuhalten.</p>	<p>Bei dem vorgelegten Planungsstand handelt es sich um ein frühes Stadium der Planung, bei dem Details wie der Anteil der verschiedenen Bauformen – und damit die zu erwartende Dichte - noch nicht abschließend bestimmt sind. Die frühzeitige Beteiligung dient vorrangig dazu, der Öffentlichkeit und den Behörden die Möglichkeit zur Darlegung ihrer Belange zu geben. Diese Belange sind dann bei der Konkretisierung der Planung zu beachten; die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung liefert somit wichtige Hinweise für die im planerischen Abwägungsprozess zu treffenden Entscheidung. Die zu erwartenden Dichtewerte werden nach Konkretisierung der Planung bis zur Offenlage des Bebauungsplans bestimmt.</p>	<p><b>Für die Offenlage des Bebauungsplans wird die zu erwartende städtebauliche Dichte bestimmt.</b></p>

<p><u>Landwirtschaft</u>          Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan (FNP) sind diese Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) zum Teil als „Vorranggebiet Siedlung“ und als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dargestellt und nicht, wie im Bebauungsplan Nr. 291-00 „Erweiterung Bannholzgraben“ mit 24. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich angegeben, als „Weißfläche“. Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt 5,3 ha. Durch den Bebauungsplan sowie die Änderung des FNP wird eine zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland) von ca. 5,19 ha der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlich sehr gut nutzbarer Ackerflächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) mit Stufe 1a bewertet werden und berechnungsfähig sind, äußerst kritisch beurteilt. Diese Fläche (5,19 ha) wird von zwei Landwirten bewirtschaftet. Ein Landwirt bewirtschaftet 4,19 ha und der andere Landwirt 1 ha. Wir bitten zu beachten, dass durch viele sogenannte unvermeidbare Flächeninanspruchnahmen für Wohn- und Gewerbegebiete, für Straßenbaumaßnahmen und andere Zwecke sowie deren Kompensation den landwirtschaftlichen Betrieben die Existenzgrundlage genommen wird. Das Ausmaß der Flächeninanspruchnahme kann nicht als geringfügig bezeichnet werden. Sollte die Planung trotz unserer Bedenken durchgeführt werden, erwarten wir, dass für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.</p>	<p>Es ist richtig, dass ein kleiner Teil des Planungsgebiets im „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ liegt.</p> <p>In der Begründung zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan ist die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dargelegt. Diese ergibt sich insbesondere aus dem Umstand, dass der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken allein durch die eher kleinflächigen Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann.</p> <p>Alle an den Siedlungsrand von Viernheim angrenzenden und für eine Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen zeigen sich jedoch als landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen auf die derzeitigen Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen näher geprüft. Diesbezügliche Stellungnahmen seitens der Bewirtschafter sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch nicht eingegangen.</p> <p>In Hinblick auf die Ausgleichserfordernisse kann der Anregung dahingehend gefolgt werden, dass die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen vorrangig nicht durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen erbracht werden.</p>	<p><b>Die Begründungen der FNP-Änderung und des Bebauungsplans werden in Bezug auf die Aussagen zum Regionalplan Südhessen aktualisiert.</b></p> <p><b>Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft soll vorrangig nicht durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen erbracht werden.</b></p>
<p><u>Denkmalschutz</u>          Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine</p>	<p>Die Stellungnahme haben wir zur Kenntnis</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht</b></p>

<p>Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p>	<p>genommen. Die Stellungnahme der hessenARCHÄOLOGIE ist ebenfalls Gegenstand dieser Abwägung.</p>	<p><b>erforderlich.</b></p>
<p><u>Dorf- und Regionalentwicklung</u> Der Fachbereich Dorf- und Regionalentwicklung ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Daher werden keine Anregungen/Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p><b>Gefahrenabwehr - Brandschutz</b> Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans. Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Löschwasserversorgung</u> Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden. Bei der Löschwasserentnahme muss an jeder Stelle des Trinkwasserrohrnetzes ein Netzdruck von mindestens 1,5 bar sichergestellt werden.</li> <li>2. Flächen für die Feuerwehr Die für die Feuerwehr erforderlichen Flächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Hessen“ in der jeweils gültigen Fassung sicherzustellen. Weitergehende Anforderungen gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind zu beachten und anzuwenden.</li> <li>3. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sind an allen Gebäuden Hausnummern deutlich und gut sichtbar so anzubringen, dass eine schnellstmögliche Orientierung für Feuerwehr und Rettungsdienste am Einsatzort sichergestellt wird.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu erbringen. Die weiteren Anforderungen des Brandschutzes sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>

<p>Die oben aufgeführten Forderungen beziehen sich auf den aktuellen Planungsstand. Im Zuge der weiteren Planung können ggf. weitere Forderungen durch die Brandschutzdienststelle ergehen.</p>		
<p>Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <a href="http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf">http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf</a>.</p>	<p>Die Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) werden beachtet.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

Landesamt für Denkmalpflege		
Schreiben vom 17.04.2018	Schreiben vom 27.03.2018	Beschlussvorschlag
<p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich durch Luftbildbefund festgestellte Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung, die als Bodendenkmäler anzusprechen sind.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die gewünschte geophysikalische Prospektion des Plangebiets durchgeführt wird.</p>	<p><b>Für das Plangebiet wird eine geophysikalische Prospektion zur Untersuchung auf archäologische Bodenfunde durchgeführt. Ausgehend von den Ergebnissen der Geoprospektion werden die weiteren notwendigen Schritte mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.</b></p>

<p>seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.          Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.          Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.          Unter <a href="http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list">http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list</a>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.          Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Bergstraße zur Kenntnis.</p>		
<p><b>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Stadtentwässerung Viernheim</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird im Bereich des Schachtes 2460 in der Schwester-Paterna-Allee, siehe beiliegenden Kanalbestandsplan an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.                  Es ist somit eine Trasse für den neuen Kanal im Flurstück 445 festzulegen.                  Die Geländehöhe am Schacht 2460 mit 98,47 m ü NN</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                  Die Anregungen sollten im Entwässerungskonzept berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>

ist die maßgebende Rückstauhöhe. Alle Straßen im neuen Baugebiet müssen über diese Höhe liegen.		
In die bestehenden Entwässerungsgräben, Flur 15, Flurstücke 434, 505, 510, 514, 518 und 619 kann Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet eingeleitet werden, da diese noch ausreichend Kapazität haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b>
Für den Graben im Flurstück 434 ist ein Unterhaltungsweg im neuen Baugebiet mit einer Breite von 3 m vorzusehen. Der derzeitige Weg im Flurstück 133/2 wird als Unterhaltungsweg für die anliegenden Gräben genutzt. Auch hier ist ein Unterhaltungsweg von einer Breite von 3 m vorzusehen.	Die erforderlichen Unterhaltungswege werden im Bebauungsplan berücksichtigt.	<b>Der Anregung wird entsprochen.</b>

<b>Amt für Bodenmanagement Heppenheim</b>		
Schreiben vom 11.04.2018		<b>Beschlussvorschlag</b>
Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	<b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b>
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Privateigentum. Es handelt sich bei den Alteigentümern um verschiedene Eigentümer, die nicht zueinander in einer Beziehung stehen. Aufgrund der Grundstückssituation ist eine umfassende Bodenordnung erforderlich. Die künftig öffentlichen Flächen sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen. Gerne Beraten wir Sie über dieses Verfahren.	Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in städtischem Eigentum. Eine gesetzliche Bodenordnung wird somit nicht erforderlich.	<b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b>

<p>Bezüglich der Optionen einer externen Zufahrtsstraße (Kapitel 6.2) sind aus Kataster und Vermessungstechnischer Sicht beide Varianten umsetzbar. Ich gebe jedoch zu bedenken, dass bei der 2. Variante mehr Private Eigentümer betroffen sind und somit ein erhöhtes Widerspruchspotenzial entstehen könnte.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>
<p>Wir bitten Sie, künftig Ihre Planungsunterlagen an folgende Adresse zu senden:</p> <p>Amt für Bodenmanagement Heppenheim                  Fachbereich 22                  Erbacher Straße 46                  64720 Michelstadt</p> <p>Bei einer möglicherweise künftigen digitalen Übertragung Ihrer Anschreiben im Rahmen der Beteiligung der TöB verwenden Sie bitte folgende Mailadresse:</p> <p>AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>

<p><b>Stadtwerke Viernheim</b></p>		
<p>Schreiben vom 20.04.2018</p>	<p>Schreiben vom 27.03.2018</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>
<p>Die Versorgung mit Strom ist möglich. Hierzu müssen im geplanten Baugebiet ca. 2-3 Trafostationen errichtet werden. Entsprechende Flächen sind vorzusehen. Die Variante 2 der Verkehrserschließung lt. Pkt. 6 2 deckt sich im Wesentlichen mit einem Abschnitt der von uns geplanten 20kV-Verbindung von der Edmund-Rieß-Str. zum Alten Weinheimer Weg. Abhängig vom gewählten städtebaulichen Entwurf werden wir die Anbindung an unseren Bestand planen. Wir regen hierzu mindestens 2 mögliche Trassenkorridore Richtung Schwester-</p>	<p>Die Versorgung des Plangebiet mit Strom, Gas und Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Die genaue Ausgestaltung der Erschließungsanlagen ist dabei nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>



<p>Paterna-Allee/Gebrüder-Grimm-Allee und mindestens 2 möglichen Trassenkorridore zum oben beschriebenen Feldweg an. Bitte stimmen Sie die weitere Planung mit uns ab.</p> <p>Die Versorgung mit Gas und Wasser ist möglich. Eine Anbindung an den Bestand kann wie im städtebaulichen Konzept Variante 3 über die Michael-Ende-Straße und die Schwester-Paterna-Straße erfolgen. Hier sollte ein Ringschluss durch das Neubaugebiet erfolgen, welcher die beiden Straßen miteinander verbindet. Leitungstrassen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Gebiet vorzusehen. Die Abstimmung der genauen Trassenführung ist mit uns abzustimmen.</p>		
<p>Hier nochmal die Stellungnahme von der Stadtentwässerung , die sie bereits erhalten hatten.</p> <p>Die Entwässerung des neuen Baugebietes wird im Bereich des Schachtes 2460 in der Schwester-Paterna-Allee, siehe beiliegenden Kanalbestandsplan an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Es ist somit eine Trasse für den neuen Kanal im Flurstück 445 festzulegen. Die Geländehöhe am Schacht 2460 mit 98,47 m üNN ist die maßgebende Rückstauhöhe. Alle Straßen im neuen Baugebiet müssen über diese Höhe liegen. In die bestehenden Entwässerungsgräben, Flur 15, Flurstücke 434,505, 510, 514, 518 und 619 kann Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet eingeleitet werden, da diese noch ausreichend Kapazität haben.</p> <p>Für den Graben im Flurstück 434 ist ein Unterhaltungsweg im neuen Baugebiet mit einer Breite von 3 m vorzusehen.</p>	<p>Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme der Stadtentwässerung verwiesen.</p>	

<b>Telekom Deutschland GmbH</b>		
Schreiben vom 27.03.2018	Schreiben vom 27.03.2018	<b>Beschlussvorschlag</b>
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien	Die genannten Telekommunikationsleitungen der	<b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht</b>

<p>der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Telekom verlaufen – soweit im beigefügten Plan erkennbar – im Bereich der Wirtschaftswege entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangebiets. Da beide Wege im Rahmen der Planung unverändert erhalten bleiben, ist eine Beeinträchtigung der Leitungen nicht zu erwarten.</p>	<p><b>erforderlich.</b></p>
<p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so</p>	<p>Die Anregungen betreffen nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans sondern sind im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung mit zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>

<p>früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li><li>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li><li>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</li><li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den</li></ul>		
---	--	--

<p>Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li></ul>		
--	--	--

<b>BUND Viernheim</b>		
Schreiben vom 08.05.2018		Beschlussvorschlag
<p>Zum dem o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:                      1. Generelle Anmerkungen                      Begründet wird die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Baugebiete in Viernheim mit einer weiteren, erheblichen Zunahme von wohnungssuchenden Menschen und der Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Laut "Stadtentwicklungskonzept 2030" der Stadt kann mit der Ausweisung von fast 20ha Bauland in 2 Baugebieten in den nächsten Jahren der Bedarf für den Wohnungsbau gedeckt werden. Die Stadt Viernheim schließt sich damit der in der gesamten Region weiterhin üblichen, ungehemmten Umwidmung von Ackerland zu Bauland an.                      Die allgemeinen Vorgaben und alle Appelle des Bundes und der Länder zu einer weit restriktiveren Baulandpolitik bleiben überall wirkungslos, da die Gemeinden bisher nahezu frei über ihre lokalen Land-Ressourcen verfügen können und kommunaler Eigennutz leider Vorrang hat.                      Die nahe bei Viernheim liegenden großen, neuen Baugebiete durch die dort aufgegebenen US-Liegenschaften werden aus enger, örtlicher Sicht nicht hinreichend berücksichtigt. Auch der Anreiz innerstädtische Baulücken zu schließen, verwahrloste Wohnungen zu sanieren oder abrisswürdige Häuser durch Neubauten zu ersetzen wird wesentlich gemindert.                      Lt. dem Stadtentwicklungskonzept 2030 kann sich: "nach Vermarktung der Grundstücke des Baugebiets Bannholzgraben II von 5,3 ha die Bebauung der 13,8ha großen Arrondierungsfläche Nordweststadt anschließen". Der BUND bedauert diese kurzfristige, nun leider auch in Viernheim wieder praktizierte Bauplanung und Politik, die keine Rücksicht auf die immer stärker verbaute Landschaft, die Natur und die Landwirtschaft nimmt.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, sie wird nur bedingt geteilt.                      Anzumerken ist, dass das Land Hessen bestimmte Bereiche über Untersuchungen lokalisiert hat und bei der Baulandentwicklung sogar unterstützt, weil hier ein erhöhter Bereich an Wohnungen besteht. Diese Bereiche liegen im Einzugsbereich der Metropolregionen und Viernheim gehört dazu. Der Ansatz des Landes beschreibt einen höheren Bedarf als die Herleitung des STEK.                      Im STEK wurden die Kapazitäten der aufgegebenen US-Liegenschaften in Mannheim sehr wohl betrachtet. Diese decken den Bedarf der Stadt Mannheim nach den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung nicht vollständig.                      Die in Viernheim bestehenden Kapazitäten zur Nachverdichtung sind aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur begrenzt.</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b>  <b>Das Verhältnis zwischen Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern wird im Zuge der Erarbeitung zum Entwurf konkretisiert. Angestrebt wird ein Anteil von Mehrfamilienhäusern von min. 30 %. Dieser Anteil kann je nach Konzept, z.B. bei einer Vergabe an Bauherrengemeinschaften, erhöht werden.</b></p>

<p>2. Stellungnahme zu den Planungsunterlagen</p> <p>2.1 Die in der Begründung zum BP 291 v. 14.3.2018 enthaltene Skizze zeigt, dass ein großer Teil der verfügbaren Fläche mit 19 Einfamilienhäusern bebaut werden soll. Wir sehen darin eine Flächenverschwendung, die nur wenigen Menschen neuen Wohnraum bieten wird.</p> <p>2.2 Die Verkehrserschließung des Gebiets sollte keinesfalls über den Alten Weinheimerweg oder den Wiesenweg erfolgen, da der dann notwendige Straßenneubau neben negativen ökologischen Folgen (u.a. auf Naherholung und Tiere) einen wesentlichen, zusätzlichen Landverbrauch zur Folge hat. Die Verkehrserschließung muss daher über die Diana-Weißmann-Allee und den Michael-Ende-Weg geschehen.</p> <p>2.3 Wir möchten darauf hinweisen, dass das neue Baugebiet süd-östlich an eine bei der Bannholzgrabenbebauung neu angelegte, große "ökologische Ausgleichsfläche" angrenzt. Diese Fläche wird durch zusätzliche menschliche und tierische (Hunde und Katzen) Einflüsse ganz erheblich in ihrem Wert gemindert. Durch einen kleinen, grünen "Schutzstreifen" kann keine erhebliche Schadensminderung erreicht werden.</p>	<p>Die Skizze bildet eine Diskussionsgrundlage. Die Frage nach dem Anteil an Mehrfamilienhäusern innerhalb des Baugebiets ist politisch zu entscheiden.</p> <p>Aufgrund der begrenzten Höhe mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss sind diese städtebaulich einzubinden. Der Wunsch nach einer Durchmischung führt zu einer Orientierung am Bestand.</p> <p>Für einen höheren Anteil von Mehrfamilienhäusern spricht der entsprechende Bedarf an Wohnungen sowie der im Verhältnis geringere Flächenverbrauch und systembedingt geringere Energiebedarf und damit ökologische Fußabdruck dieser Bauform im Verhältnis zur entstehenden Wohnfläche</p> <p>Derzeit besteht noch keine konkrete Planung für eine östliche Erschließung über den Alten Weinheimer Weg. Inwieweit durch eine zusätzliche Verbindung zum Alten Weinheimer Weg tatsächlich bestehende Bäume auf der Versickerungs- und Grünfläche südöstlich des Plangebiets entfallen bzw. ob und in welchem Umfang bestehende Brücken ertüchtigt werden müssen, kann daher derzeit noch nicht abschließend bestimmt werden. Die topographischen Höhen und die bestehende Vegetation werden derzeit eingemessen. Zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft durch die Anbindung müssen bilanziert und berücksichtigt werden.</p> <p>Die seitens des Anregungsträgers angeführte Störung der randständig vorhandenen Ausgleichsfläche durch nicht angeleinte Hunde und frei laufende Katzen ist bereits heute vorhanden. Die seitens des Gutachters benannte Minderungsmaßnahme dieses störenden Einflusses durch Anlage eines randständigen Grünstreifens im Übergang zur offenen Landschaft erscheint der Verwaltung als Gegenmaßnahme auch nicht zweckmäßig. Einerseits kann die</p>	<p>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
---	--	---

	<p>– bereits bestehende – Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswege durch Hundehalter nicht wirksam unterbunden werden und andererseits sind gerade mit Büschen und Gehölz bestandene Flächen für frei laufende Katzen ein verlockendes Streif- und Jagdgebiet.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind dessen ungeachtet im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zu beachten. Der Anregung kann Folge geleistet werden, indem die Anregungen des Gutachters aufgenommen werden, soweit sie aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind.</p> <p>Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist dann daraufhin zu entscheiden, ob Maßnahmen wie z. B. die Anlage von „Hundewegen“ oder einer „Hundewiese“ innerhalb der multifunktionalen öffentlichen Grünflächen mit Abstand zum Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor frei laufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	
--	---	--

	<p>„Hundewiese“ innerhalb der multifunktionalen öffentlichen Grünflächen mit Abstand zum Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor freilaufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	
<p>Den bisherigen öffentlichen Äußerungen der Stadtverwaltung, dass den Käufern im Bannholzgraben Quartier 2 die Nutzung des Michael-Ende-Wegs als Zufahrt zu einem erweiterten Baugebiet deutlich gewesen sein müsse, müssen wir vor dem Hintergrund des Kaufvertrages „Zugang zu den Feldwegen“ ausdrücklich widersprechen. Sollte dies der Stadt Viernheim dennoch zum Kaufzeitpunkt bereits bekannt gewesen sein, sind wir von der Stadt Viernheim vorsätzlich getäuscht worden.</p>	<p>Bereits im Bebauungsplan „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“ mit Rechtskraft von 18.02.2002 ist der Michael-Ende-Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit einer vermaßten Breite von 12 m festgesetzt und bis zum Plangebietsrand mit dieser Breite durchgezogen. Der Michael Ende-Weg ist damit - anders als die deutlich schmaleren und zum Plangebietsrand als Fußwege ausgestalteten Parallelstraßen - deutlich erkennbar als Anschlussstelle für eine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen.</p> <p>Eine „Täuschung“ seitens der Stadt Viernheim kann aufgrund der geschilderten Fakten nicht erkannt werden.</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>

**Anmerkung:** Die Stellungnahmen 16 und 16a sind im Wortlaut sehr ähnlich aber nicht vollständig wortgleich, daher wird hier die Stellungnahme 16a ergänzt

<b>Stellungnahme 16a: Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Hiermit geben wir unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ in der veröffentlichten Variante ab:</p> <p>1. In der vorliegenden Planversion wird die Hauptanbindung über die bisherige Sackgasse „Michael-Ende-Weg“ geführt (In Anlage 1 als Weg Nr. 2 gekennzeichnet).</p> <p>a. Im Gegensatz zur schriftlichen Ausführung in der Konzeptbewertung „vMoerner_Erweiterung-Bannholzgraben_26-04-2017“ wird in der Berech-</p>	<p>Die der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen bewegen sich alle im mittleren bis oberen (ungünstigen) Bereich der Bandbreite und dies anhand der</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung und die Abwägung einfließen. Ergänzend wird geprüft, ob die planungsbedingte Verkehrslärmzunahme gutachterlich untersucht werden sollte.</b></p>



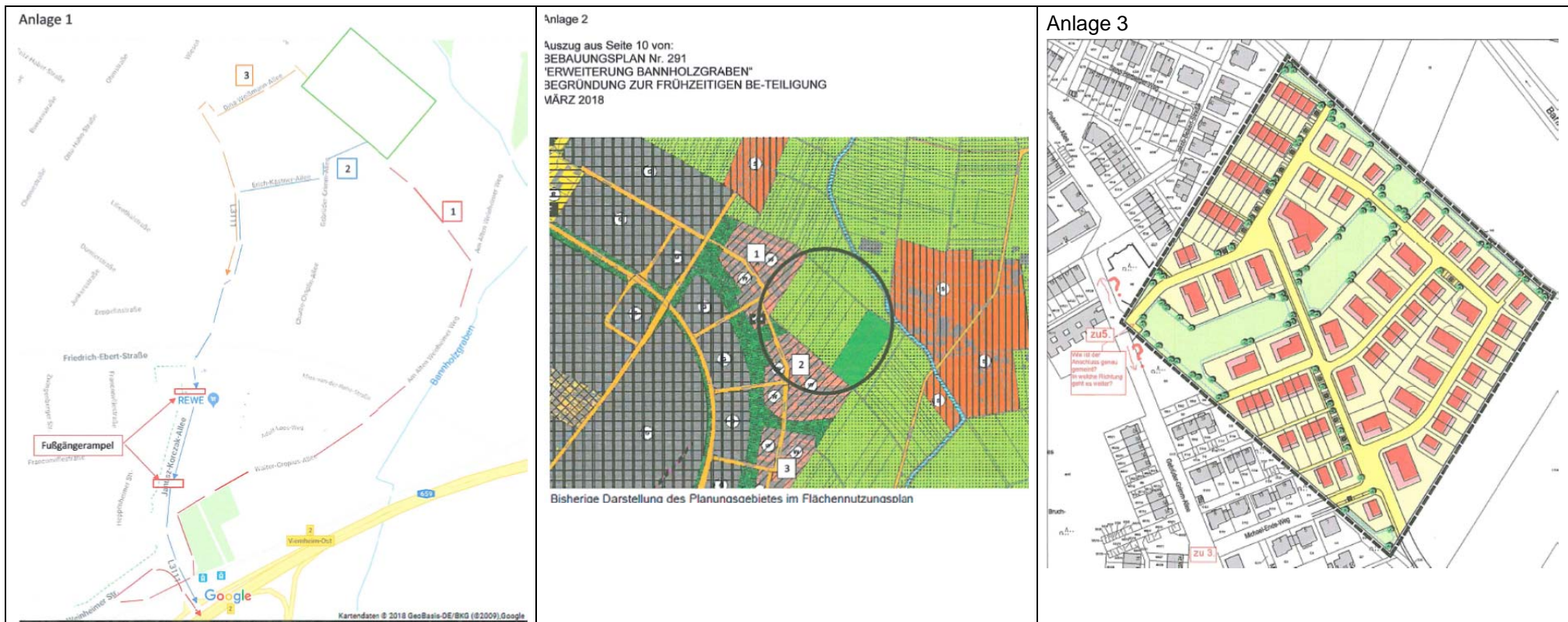
<p>nung der Prognose für den Neuverkehr nicht mit dem „Worst Case“ gerechnet, sondern immer nur mit einem unteren Mittelwert. Kalkuliert man jedoch den „Worst Case“, so erhöht sich das zusätzliche tägliche Verkehrsaufkommen um mehr als 2.000 Fahrzeuge (im Gegensatz zur Darstellung von von-Mörner mit 1.426 Fahrzeugen/Tag).</p> <p>b. Die in der Bewertung vorgenommenen Prognosen zur Verkehrsverteilung von 33/66 in Richtung Süden können wir als Anwohner so nicht nachvollziehen. Über 80 Prozent unserer Fahrten gehen in Richtung Süden. Das bedeutet für den Michael-Ende-Weg eine Belastung von über 180 Fahrzeugen in der Spitzenstunde.</p> <p>Ein Vergleich mit dem Baugebiet Schmittsberg 2 ist nicht gegeben, da das dortige Baugebiet über mindestens 4 Zufahrten erfolgt, wovon eine über einen direkten Zugang zur Westumgehung ohne zusätzliche Belastung des Bestands verfügt.</p> <p>Eine Entlastung über weitere Zufahrten ist deshalb zwingend erforderlich.</p>	<p>Bruttobaufläche ohne Berücksichtigung des Grünzuges. Dies erscheint als Grundlage für eine realistische Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs angemessen und ausreichend auf der sicheren Seite. Eine Annahme aller Variablen (Anzahl Wohnungen, Haushaltsgrößen, Wegehäufigkeit, Modal-Split...) am jeweils oberen bzw. ungünstigen Rand führt nicht mehr zu einer sinnvollen, die zu erwartende Realität abbildenden Prognose.</p> <p>Hinsichtlich dieser Untersuchung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden. Das Verkehrsgutachten wird parallel zur weiteren Konkretisierung der Planung aktualisiert werden.</p>	
<p>2. Alternative Anbindungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- über „Am Alten Weinheimer Weg“ (in der Anlage 1 als Weg Nr.1 gekennzeichnet):</li> </ul> <p>Der Alte Weinheimer Weg geht über in die Walter-Gropius-Allee und schließt direkt an die L3111 an. Somit erfolgt der Anschluss auf die L3111 hinter den Fußgängerampeln (siehe Anlage 1), d.h. hinter dem hauptbelasteten Bereich der L3111.</p> <p>Denn laut Verkehrsentwicklungsplan (siehe Anlagen vom 1.11.2016) ist die L3111 die am stärksten belastete Straße Viernheims. Sie ist zwar dafür ausgelegt, jedoch wird der Verkehr vor allem durch die zwei Fußgängerampeln (die wichtig und unvermeidbar sind) abgebremst! Zu den Stoßzeiten bilden sich hier lange Staus.</p> <p>Eine externe Erschließung über „Am Alten Weinheimer Weg“ würde erst hinter der großen Ampelkreuzung</p>	<p>Die L3111 ist zwar eine Landesstrasse aber verläuft innerorts. Kreuzungen mit Ampelanlagen und Zufahrten sind bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h in diesem Bereich absolut verträglich. Die Verkehrsbelastung wird grundsätzlich bei der Ausgestaltung der Kreuzungspunkte berücksichtigt. Die Planung ist mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil abgestimmt, es ist jedoch normal, dass in Spitzenzeiten gewisse Wartezeiten auftreten. Der Schlussfolgerung dass diese Belastung zum Bau einer Fußgängerbrücke führen müsste, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Überlegung des Anregungsträgers, dass durch die südliche Zufahrt eine attraktive, da bislang Ampelfreie Anbindung an die Autobahn geschaffen werden kann, ist natürlich richtig.</p> <p>Davon unabhängig ist im Rahmen der weiteren Pla-</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs werden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Diese Ergebnisse werden in die Planung der einfließen und in der Abwägung ergänzt.</b></p>

<p>an der Eissporthalle auf die L3111 einmünden. Und somit hinter den zwei Fußgängerüberwegen. Diesen Weg würden sicherlich auch viele nutzen, denn so umfährt man den Staubereich zu den Hauptverkehrszeiten.</p> <p>Ohne diese Anbindung würde es bedeuten, dass die L3111 zwischen Rewe und Eissporthalle zukünftig noch mehr belastet wird und den Bau einer Fußgängerbrücke nach sich zieht. Diese Kosten werden sicherlich höher werden, als die jetzige zusätzliche Anbindung über den „Am Alten Weinheimer Weg“. Man könnte es vermeiden in dem man den Verkehr des Neubaugebiets erst nach den Fußgängerampeln einleitet.</p> <p>Über Wiesenweg: Die Alternative der Anbindung in Richtung Wiesenweg wird unserer Meinung nach kaum genutzt werden, denn 80% des Verkehrs in Richtung Süd zur A659 führt (bzw. Richtung Friedrich-Ebert-Str. zur Viernheimer Mitte). Über den Wiesenweg wäre es für die zukünftigen Neubaugebiet-Einwohner ein großer Umweg der kaum genutzt wird.</p> <p>3. Des weiteren führt die Anbindung über den Michael-Ende-Weg wie vorstehend dargestellt zu einer entsprechenden Erhöhung des Verkehrs, was im Kreuzungsbereich mit der Gebrüder-Grimm- Allee, Erich-Kästner-Allee und der dortigen Bushaltestelle für die dort einsteigenden Schulkinder (meist Grundschul Kinder) zu einer massiven Gefährdungserhöhung führt.</p>	<p>nung zu entscheiden, ob eine äußere Anbindung an den Alten Weinheimer Weg erfolgt.</p> <p>Von einer äußeren Erschließung über den Wiesenweg wird auch seitens des Verkehrsplaners abgeraten.</p> <p>Die vorhandenen Gehwege in der Gebrüder-Grimm-Straße und Erich-Kästner-Allee sind in ihrer Breite ausreichend, um sowohl einen sicheren Weg zur Bushaltestelle als auch ein sicheres Aufstellen der Schulkinder zum Warten auf den Bus zu ermöglichen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung auf den genannten Straßen bleibt im Rahmen einer innerörtlichen Erschließungsstraße, die auch von Kindern im Rahmen des täglichen Schulwegs zu bewältigen ist. Sollten sich konkrete Probleme ergeben. So liegen die notwendigen Maßnahmen wie eine kleinräumliche Verlegung der Bushaltestelle oder andere Maßnahmen zur Verkehrssicherung in der Verantwortung der Ordnungsbehörde. Eine entsprechende Notwendigkeit kann jedoch aktuell nicht erkannt werden.</p>	
---	--	--

<p>4. Die Fortführung unseres Privatweges (Flurstück 516) im Plan des Städtebaulichen Konzepts Variante 3 und der damit verbundenen geänderten Nutzung entspricht nicht dem Sinn des eingetragenen Wegerechts im Grundbuch bzw. dem Inhalt des Kaufvertrages mit unserem Vorbesitzer, mit welchem lediglich der Zugang „zu den anliegenden Feldwegen“ gewährt werden soll.</p> <p>Der direkten Anbindung an das geplante Wohngebiet widersprechen wir hiermit ausdrücklich, da ansonsten die vertraglich vereinbarte Nutzung des Privatweges durch zusätzlichen Verkehr erheblich ausgeweitet würde.</p>	<p>Der Anregung kann nur begrenzt gefolgt werden. Die beschriebene Formulierung findet sich im Grundbuch nicht. Die Wege sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, insoweit für den angedachten fußläufigen Verkehr vorgesehen und werden derzeit auch so genutzt. Der planerischen Intention dieser kurzen Wege, der Vereinfachung der Kommunikation und des sozialen Austausches steht der Anregungsträger offensichtlich kritisch gegenüber. Die Anregung kann berücksichtigt werden indem im Zuge der Konkretisierung zum Entwurf die Anzahl der Fußwege und deren Verlauf optimiert werden.</p>	<p><b>Die Anzahl der fußläufigen Verbindungen zum Bestand und ihr konkreter Verlauf werden zur Erarbeitung des Entwurfs geprüft.</b></p>
<p>5. Zugang (Verkehrsanbindung) im Bereich Nord, über Dina-Weißmann-Allee (siehe Variante 3):</p> <p>Wie soll die genaue Verkehrsführung der Zugänge hier erfolgen? Laut „Städtebaulicher Variante mündet die neue Straße am Kindergarten, Schwester-Paterna-Allee.</p> <p>Wie soll der Verkehr hier weitergeführt werden? „Direkt vor der Haustür“ des Kindergartens (sehr gefährlich!) zur Dina-Weißmann-Allee weiter oder durch die jetzige Durchfahrtsverbotszone Richtung Gebrüder-Grimm-Allee?</p> <p>Die Folgen wären verheerend, denn dies würde den in Punkt 3. Angesprochenen Kreuzungsbereich (Gebr.Grimm/M.Ende-Weg) noch mehr belasten/überlasten. Diese Anbindung wurde in Variante 1 und 2 wesentlich besser gelöst. (seitlich des Rückhaltebauwerks und nicht „direkt vor der Haustür des Kindergartens“)</p>	<p>Bereits in der Vorstellung der Konzepte wurde darauf hingewiesen, dass die Anbindung an die Dina-Weißmann-Allee in der Konzeption 3 nur beispielhaft ist. Bezüglich des Kindergartens ist die Anbindung in den Konzepten 1 und 2 verträglicher gestaltet. Grundsätzlich sollte zum Entwurf eine Lösung entwickelt und konkretisiert werden, die Verkehrssituation (Zubringe- und Abholverkehre) vor dem Kindergarten berücksichtigt.</p>	<p><b>Der Anregung wird im weiteren Planverfahren Rechnung getragen.</b></p>
<p>6. Bei der Erstellung des Bebauungsplans ist sehr wichtig, dass Verhältnis der einzelnen Gebäudetypen weitgehend ausgewogen wird. Wie das der Fall in Variante 2 ist. D.h. das Verhältnis Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Leider ist dies jedoch in der zugrunde gelegten Variante 3 nicht der Fall.</p>	<p>Die Frage nach dem Anteil an Mehrfamilienhäusern innerhalb des Baugebiets ist politisch zu entscheiden.</p> <p>Aufgrund der begrenzten Höhe mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss sind diese städtebaulich einzubinden. Der Wunsch nach einer Durchmischung</p>	<p><b>Das Verhältnis zwischen Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern wird im Zuge der Erarbeitung zum Entwurf konkretisiert. Angestrebt wird ein Anteil von Mehrfamilienhäusern von min. 30 %. Dieser Anteil kann je nach Konzept, z.B. bei einer Vergabe an Bauherrengemeinschaften, erhöht wer-</b></p>

<p>Mehrfamilienhäuser nehmen einen sehr großen Anteil ein. Bitte um Prüfung dessen bei der weiteren Planung.</p>	<p>führt zu einer Orientierung am Bestand. Für einen höheren Anteil von Mehrfamilienhäusern spricht der entsprechende Bedarf an Wohnungen sowie der im Verhältnis geringere Flächenverbrauch und systembedingt geringere Energiebedarf und damit ökologische Fußabdruck dieser Bauform im Verhältnis zur entstehenden Wohnfläche.</p>	<p>den.</p>
<p>7. Anfang des Jahres 2017 (ca. Januar/Februar) wurden über einen längeren Zeitraum Verkehrszählungen in der Erich-Kästner-Allee (Höhe Haus Nr. 8) seitens der Stadt Viernheim vorgenommen. Zu welchen Erkenntnissen hat das geführt? Bitte um Bekanntgabe der Ergebnisse. Ebenso wurden ca. 1/2 Jahr später Verkehrszählungen an der L3111, Höhe der ehemaligen Eissporthalle vorgenommen. Auch diese Ergebnisse wurden bis jetzt nicht bekannt gegeben.</p>	<p>Die Stadt Viernheim führt aus verschiedenen Gründen und initiiert durch verschiedene Fachämter Verkehrszählungen durch. Diese dienen überwiegend der Prüfung der Annahme verkehrsregelnder Maßnahmen oder im Vorfeld solcher Planungen. So z.B. zur Vorbereitung von Erörterungen in der Verkehrs-AG, oder zur Prüfung der Einhaltung der Geschwindigkeit. Die Ergebnisse werden intern verwendet, eine Bekanntgabe erfolgt nicht. Die erwähnten Messungen standen nicht im Zusammenhang mit der Planung sondern wurden vom Ordnungsamt veranlasst.</p>	
<p>8. Grundsätzlich wäre nochmal zu prüfen, ob so viel Bauland tatsächlich notwendig ist und ob die Bauflächen im Nordweststadt II nicht ausreichend sind. Denn bei dem Stadtentwicklungskonzept wurden die neuen Baugebiete in den Konversionsflächen der Stadt Mannheim gar nicht berücksichtigt. Letztendlich wird den insbesondere Privatpersonen der Nordweststadt II wieder die Möglichkeit Bauland zu verwerten genommen, weil der Markt bis dahin gesättigt ist.  Machen Sie bitte den bestehenden Bannholzgraben nicht unattraktiv. Es ist ein gelungenes und nachgefragtes Wohngebiet, wovon ganz Viernheim profitiert. Führen Sie das weiter sofort in das Neubaugebiet, damit auch das sich zu einem nachgefragten und attraktiven Wohngebiet entwickeln kann. Mit vielen Grünflächen, ausgewogenen Gebäude-</p>	<p>Wie das Stadtentwicklungskonzept Viernheim darlegt, bestehen in Viernheim aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur kaum nennenswerte Brachflächen. Der gemäß STEK ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen folgt einem sehr konservativen Ansatz und geht bis 2030 von ca. 20ha aus. In der Teilbetrachtung Regionales Angebot zum STEK wurden die Angebote in den Nachbarkommunen und auch in Mannheim betrachtet. Die nach den vorliegenden Konzepten in den Mannheimer Konversionsflächen realisierbaren Wohneinheiten decken nicht den prognostizierten Bedarf der Stadt Mannheim selbst bis 2030. Entgegen der Annahme des Bürgers wurde das regionale Angebot also sehr wohl betrachtet. Aufgrund der Eigentümerverhältnisse in der Nordweststadt wird vergleichbar zum Schmittsberg II von einer langen Vorbereitungsphase von min. 5-7 Jahren ausgegangen. Daher ergibt sich für beide Baugebiete eine zeitliche Abfolge und sinnvolle Ergän-</p>	<p><b>An der Planung zum Baugebiet Erweiterung Bannholzgraben wird festgehalten.</b></p>

<p>typen und einer Staufreien Anbindung an die Autobahn.</p>	<p>zung.</p>	
<p>Anlage 2 (Text zum Plan)                  Hier kann man sehr gut erkennen in welchem Größenverhältnis das Neubaugebiet im Vergleich zum Bestands- Bannholzgraben steht. Das Neubaugebiet ist größer als das Quartier 2. So ein großes Gebiet kann doch nicht zu Lasten des Bestandes erschlossen werden. Eine Erschließung nur über die Schwester-Paterna-Allee und über den Michael-Ende-Weg ist nicht tragbar.                  Anlagen 1-3</p>	<p>Der Bürger hat die Darstellung in der Begründung fehlinterpretiert, der Kreis dient lediglich der räumlichen Verortung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.                  Entgegen der Annahme der Bürger ist das Gebiet nicht größer sondern kleiner als der Bestand. Die Nettobaufläche einschließlich der Straßen, ohne Grünzüge der Quartiere 1 und 2 beträgt 4,8ha. Die vergleichbare Nettobaufläche der Erweiterung umfasst ca. 4,5ha. Die bestehenden Ausgleichsflächen im Südosten werden nicht tangiert.</p>	



Stellungnahme 17: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Als Anwohner der Gebrüder-Grimm-Allee ■■■, direkt am Feldweg angrenzend und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Neubaugebiet gelegen, möchten wir hiermit unsere Stellungnahme fristgerecht vorlegen und bitten um Klärung und Berücksichtigung folgender Punkte:</p> <p>(1) Bereits vor Unterschrift des Kaufvertrages unseres Grundstückes im Jahr 2003 hatten wir mit Hr. Gerhard</p>	<p>Der genannte Entwässerungsgraben befindet sich nicht innerhalb des Plangebiets, sondern südlich angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bannholzgraben, Änderung 5c Teilplan Quartier 2“. Der Graben bleibt in seiner heutigen Form und Funktion unverändert erhalten.</p> <p>In Bezug auf den Wirtschaftsweg kann der Planung Rechnung getragen werden, indem der Weg als künftiger Fußweg und Pflegeweg für den angren-</p>	<p><b>Der bestehende Wirtschaftsweg am südwestlichen Plangebietsrand wird als Fußweg und Pflegeweg für den angrenzenden Graben in die Planung einbezogen und erhalten.</b></p>

**TOP:** \_\_\_\_\_

Viernheim, den 16.04.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.6.21
<b>Diktatzeichen:</b>	AK/JF
<b>Drucksache:</b>	IV-31-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	Auszug aus dem Prüfbericht 2017
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	2012INV005
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	in 2019
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.04.2018	
<b>Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)</b>	<b>08.05.2018</b>	

**Informationsvorlage**

**Instandsetzung von Ingenieurbauwerken / Bauwerksunterhaltung / Bauwerke  
Hier: VIE 05 an der Heidelberger Straße, Viernheim**

**Mitteilung/Information**

Bei dem Bauwerk VIE 05 handelt es sich um eine Plattenbrücke. Das im Jahre 1971 erbaute Brückenbauwerk überführt die Abfahrt Rhein - Neckar - Zentrum der Bundesautobahn 659 Weinheim - Mannheim über die Heidelberger Straße im Süden von Viernheim. Die Nutzung der Brücke erfolgt hier hauptsächlich durch einseitig einfahrenden Verkehr im Rahmen der Bundesautobahnabfahrt in Richtung des Rhein- Neckar - Zentrums.

An der Brücke sind umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich. Ein unmittelbares Eingreifen oder eine Sperrung ist momentan nicht erforderlich. Es sind keine Fragen eines eventuellen Denkmalschutzes abzuklären.

Für dieses Bauwerk liegt ein durch das Büro Cornelius – Schwarz - Zeitler Ingenieurconsulting GmbH erstelltes Bauwerksbuch vor. Der Prüfbericht aus dem Jahre 2017 (06.12.2017) ergibt eine Zustandsnote 3,0. Es wurden zahlreiche Schäden festgestellt und eine umfangreiche Sanierung empfohlen. Um den erforderlichen Umfang einer wirtschaftlichen Sanierung festzulegen, wurde eine Zustandserfassung (23.03.2018) durchgeführt.

Das Ergebnis der betontechnischen Untersuchung (Betondruckfestigkeit, Betondeckung, Karbonatisierungstiefe, Chloridgehalt) an der Plattenunterseite, Kragarm, Spritzwasserbereich der Widerlager, Sprühnebelbereich der Widerlager und der Kappenoberseite zeigt

die momentan nicht vorhandene Dauerhaftigkeit des Bauwerks auf. Die aktuell geforderte Mindestbetondeckung der Stahleinlage mit besonders korrosionsfördernden Einflüssen (z.B. durch Tausalze) von  $\geq 4$  cm (DIN 1045) sowie aus damaliger Sicht  $\geq 2$  cm (DIN 1045 – Ausgabe November 1959) wird nicht eingehalten. Da die Tragkonstruktion des Brückenbauwerks hingegen in einem erhaltenswerten Zustand ist wird die Sanierung als wirtschaftliche Alternative zum Neubau bzw. Sperrung des Bauwerks empfohlen, um zukünftige Folgekosten zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen sind laut Prüfbericht 2017 im Rahmen der Sanierung kurzfristig erforderlich:

- Risse sind nach ZTV-ING Teil 3, Abs. 5 zu verfüllen
- Die Betonfehlstellen sind gemäß ZTV-ING Teil 3 Abs. 4 zu reprofilieren
- Undichte und abgerissene Bauwerksfugen sind neu zu verfüllen bzw. zu erneuern
- Der gerissene Asphaltbelag ist bituminös zu verfüllen bzw. zu erneuern
- Das freiliegende Übergangsprofil ist in die Fahrbahn einzubinden und vorab mit Korrosionsschutz zu versehen. Der bestehende Höhenversatz ist bituminös auszugleichen.
- Die Asphalttrinne mit Blasenbildung ist abzutragen und zu erneuern
- Der fehlende Füllstab ist zu ersetzen
- Der abgelöste Pfostenverguss der Leitplanke bzw. des Geländers ist zu erneuern
- Entfernung der Verschmutzung / Entfernung des Bewuchses

Die zukünftigen Planungsschritte werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

- a) Anfertigung Sanierungskonzept
- b) Erstellen Sanierungspläne
- c) Ausarbeitung Leistungsverzeichnis
- d) Ausschreibung und Vergabe der Sanierungsarbeiten
- e) Örtliche Bauüberwachung

Hierzu ist die Brücke in das I-Programm aufzunehmen und die Haushaltsmittel in 2019 bereitzustellen. Ein Sanierungskonzept soll kurzfristig beauftragt werden und die Sanierungskosten bis zur Meldung zum I-Programm 2019 vorliegen. Die Kosten werden sicherlich über 200.000,- € betragen.

Die Durchführung der turnusmäßigen Prüfungen nach DIN 1076 erfolgt als Sichtprüfung in 2018 und als Hauptprüfung 2019.





## Bewertung

### Standsicherheit (max S = 1)

Der Mangel/Schaden beeinträchtigt die Standsicherheit des Bauteils, hat jedoch keinen Einfluss auf die Standsicherheit des Bauwerks. Schadensbeseitigung im Rahmen der Bauwerksunterhaltung.

### Verkehrssicherheit (max V = 2)

Der Mangel/Schaden beeinträchtigt geringfügig die Verkehrssicherheit; die Verkehrssicherheit ist jedoch noch gegeben. Schadensbeseitigung oder Warnhinweis erforderlich.

### Dauerhaftigkeit (max D = 3)

Der Mangel/Schaden beeinträchtigt die Dauerhaftigkeit des Bauteils und führt mittelfristig zur Beeinträchtigung der Dauerhaftigkeit des Bauwerks. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung anderer Bauteile ist zu erwarten. Schadensbeseitigung kurzfristig erforderlich.

## Empfehlungen

### Maßnahmenempfehlung {2}

Art der Leistung

Menge

Geschätzte Kosten

Dauer der Maßnahme

Ausführungsjahr

Dringlichkeit

**Kurzfristig**

Maßnahmenfixierung

**Keine Maßnahme festgelegt**

Projektbezeichnung

Bemerkung

**Wir empfehlen die Durchführung der nachfolgenden Sanierungs- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen:**

- Die Risse sind nach ZTV-ING Teil 3, Abs. 5 zu verfüllen.
- Die Betonfehlstellen sind gemäß ZTV-ING Teil 3 Abs. 4 zu reprofiliert.
- Auf Grund der umfangreichen Schädigungen wird empfohlen, vor einer Sanierung auch die Carbonatisierung des Bauwerkes zu untersuchen.
- Der Bewuchs ist im Rahmen der Bauwerksunterhaltung zu entfernen.
- Die Verschmutzungen (Graffiti bzw. Schmierereien) sollten im Rahmen der Bauwerksunterhaltung entfernt werden.
- Die undichten und abgerissenen Bauwerksfugen sind neu zu verfüllen bzw. zu erneuern.
- Der gerissene Asphaltbelag ist bituminös zu verfüllen bzw. zu erneuern.
- Das freiliegende Übergangsprofil ist in die Fahrbahn einzubinden und vorab mit Korrosionsschutz zu versehen. Der bestehende Höhenabsatz ist bituminös auszugleichen.
- Die Asphalttrinne mit Blasenbildung ist abzutragen und zu erneuern.
- Der fehlende Füllstab ist zu ersetzen
- Der abgelöste bzw. herausgebrochene Pfostenverguss der Leitplanke bzw. des Geländers ist zu erneuern.



- Die Betondeckung der Kappen mit freiliegender Bewehrung ist herzustellen. Nach genauer Prüfung der Betonüberdeckung ist ggf. eine Sanierung durch ein Oberflächenschutzsystem nach ZTV-Ing Kap.3 Abs. 4 möglich.
- Durchführung der turnusmäßigen Prüfungen nach DIN 1076 (Sichtprüfung, Einfache Prüfungen, Hauptprüfungen)

### **Zustandsnote: 3,0**

**Die Empfehlungen und die Zustandsnote beziehen sich auf den Gesamtzustand des Bauwerkes!**

#### **Prüfungstext**

Ingenieurconsult Cornelius Schwarz Zeitler GmbH,  
Marienburgstraße 27, 64297 Darmstadt

---

(Dipl.-Ing. Klaus Keller)

**TOP:**

Viernheim, den 28.03.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.51-41-1
<b>Diktatzeichen:</b>	Mt
<b>Drucksache:</b>	VL-31-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	2018INV006 Neugestaltung Spitalplatz
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	230.000 €
<b>Benötigte Mittel:</b>	230.000 €
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.04.2018	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.05.2018	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	15.05.2018	
Stadtverordnetenversammlung	17.05.2018	

## **Beschlussvorlage**

### **Neuerrichtung des Spielplatzes in der Grünanlage Am Spitalplatz in Folge der Bebauung als Hospiz**

**Beschlussvorschlag:**

Es wird empfohlen, der Freigabe der erforderlichen Mittel unter der Haushaltsstelle 2018INV006 zuzustimmen.

**Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Für den durch den Bau des Hospizes verlorenen Spielplatz sollen Ersatzspielangebote geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch gravierende Mängel, die sich in der Grünanlage im Lauf der Zeit eingestellt haben, behoben werden. Dabei wird im Wesentlichen vom Bestand ausgegangen und eine noch relativ einfache Lösung angestrebt, um die Kosten in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Mit der Planung als Integrations- und Sanierungskonzept soll das Büro für Landschaftsplanung Alwin H. Burkart beauftragt werden. Die Kosten betragen ca. 15.000,00 €, die Gesamtkosten ca. 230.000 €. Die Mittel sind mit einem Sperrvermerk belegt. Sie sollen von der Stadtverordnetenversammlung freigegeben werden. Die Planung ist die Entscheidungsgrundlage für den Fachausschuss. Vor Vergabe und Ausführung wird sie ihm zur Beschlussfassung vorgelegt.

**TOP:** \_\_\_\_\_

Viernheim, den 28.03.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.54-80
<b>Diktatzeichen:</b>	Mt/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-32-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	12.5410.01 2009INV098
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	132.000 € 2018 + VE 120.000 €
<b>Benötigte Mittel:</b>	252.000 €
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.04.2018	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.05.2018	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	15.05.2018	
Stadtverordnetenversammlung	17.05.2018	

## **Beschlussvorlage**

### **Abschluss der Erschließung des Gewerbegebiets "Die Kleinen Neuen Äcker"**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird empfohlen, der Freigabe der erforderlichen Mittel unter der Haushaltsstelle 12.5410.01 2009INV098 zuzustimmen.

#### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Im Gewerbegebiet „Die Kleinen Neuen Äcker“ steht für die Endabrechnung der Erschließungsbeiträge noch die Fertigstellung des Verkehrsgrünes aus. Dies sind die Baumpflanzungen, wie sie planungsrechtlich vom Bebauungsplan vorgegeben sind.

Die Erstellung der erforderlichen Plangrundlagen und die Abstimmung mit den Anliegern ist durchzuführen. Die Ausführung soll 2018 beginnen und in 2019 abgeschlossen werden.

Die Planung soll beauftragt werden. Die Kosten betragen ca. 23.000,00 €, in diesem Haushaltsjahr sind 132.000 € eingestellt. Die Mittel sind mit einem Sperrvermerk belegt. Sie sind von der Stadtverordnetenversammlung freizugeben.

Die Planung ist die Entscheidungsgrundlage für den Fachausschuss. Vor Vergabe und Ausführung wird sie ihm zur Beschlussfassung vorgelegt.

**TOP:**

Viernheim, den 20.04.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.214
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/Bz
<b>Drucksache:</b>	VL-39-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägungsvorschlag 2. Bebauungsplanentwurf / 2a Textliche Festsetzung 3. Begründung 4. Artenschutzrechtliche Untersuchung 5. Bodengutachten
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790011
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	keine
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	07.05.2018	vorbereitend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.05.2018	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	17.05.2018	beschließend

## **Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“**

- 1. Abwägungsbeschluss**
- 2. Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

- Die Abwägungsvorschläge über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1, Seite 2-16) werden in der vorliegenden Form beschlossen.
- Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ (Anlage 2) einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81(3) HBO (Anlage 2a) wird hiermit als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) hierzu wird gebilligt.

Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

### Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Baugenossenschaft Viernheim ist Eigentümerin von ursprünglich insgesamt fünf dreigeschossigen Bauten an der Franz-Schubert-Straße, die in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Diese Gebäude entsprachen in Hinblick auf die Grundrissgestaltung, die Schalldämmung und die Wärmedämmung sowie in Bezug auf die sonstigen haustechnischen Anlagen nicht mehr dem heutigen Standard und hätten daher entweder einer grundlegenden Sanierung oder eines Ersatzes durch Neubauten bedurft.

Auf Grundlage der vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigte sich, dass sich eine Neubebauung als günstigere Lösung darstellt. Die Baugenossenschaft Viernheim strebt daher eine grundlegende Umstrukturierung des Gebäudebestandes an. Drei der fünf Gebäude wurden deshalb schon abgebrochen.

Aufgrund der uneinheitlichen Prägung des Umfeldes mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden im Osten und Südosten, dreigeschossigen Gebäuden im Norden und eingeschossigen Einfamilienhäusern im näheren Umfeld besteht für das Planungsgebiet keine klare Prägung des gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Auch die gemäß § 34 BauGB überbaubare Grundstücksfläche lässt sich aus der umgebenden Situation nicht mit ausreichender Sicherheit ableiten.

Daher wird zur geplanten Umstrukturierung der Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Geplant ist die Schaffung von, teilweise auch altengerechtem und barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum. Die bisherigen Gebäude sollen daher durch fünf dreigeschossige Punkthäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss und jeweils elf Wohneinheiten ersetzt werden. Zwischen den Punkthäusern sind ausreichend große Abstände freigehalten, um den bisherigen offenen bzw. lockeren Eindruck der Bebauungsstruktur auch weiterhin zu gewährleisten.

### Planungsstand

In der Sitzung vom 29.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß §§ 13 (2) und (3) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 07.11.2017 bis 07.12.2017 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ bis zum 15.12.2017 gebeten.

### Abwägungsvorschläge

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich lediglich Ergänzungen und Konkretisierungen (siehe Anlage 1) des Bebauungsplanentwurfes, so dass das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann.

Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstrasse führten zur Erarbeitung eines Bodengutachtens und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Die Unterlagen sind als Anlage beigefügt, relevante Inhalte zum Artenschutz und zur Versickerung wurden eingearbeitet.

**STADT VIERNHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 214 „FRANZ-SCHUBERT-STRASSE“**  
**OFFENLAGE SOWIE**  
**ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER**  
**BELANGE**

**Offenlage**

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ in der Zeit vom 07.11.2017 bis 07.12.2017 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Offenlage gingen keine Stellungnahmen ein.

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 02.11.2017 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 13.11.2017
- Stadt Weinheim, mit Schreiben vom 06.11.2017
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, mit Schreiben vom 08.11.2017
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Darmstadt, mit Schreiben vom 29.11.2017
- MVV Netze GmbH, mit Schreiben vom 30.11.2017
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, mit Schreiben vom 12.12.2017
- IHK Darmstadt, mit Schreiben vom 08.12.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:



<b>Kreis Bergstraße</b>		
Schreiben vom 15.12.2017	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht</b></p> <p>Im Planungsgebiet sollen, gemäß Kapitel 6.1 der Begründung, fünf Wohnhäuser mit je elf Wohneinheiten entstehen. Insgesamt sind also 55 Wohneinheiten vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze für die geplanten Wohnungen soll 50 betragen. Begründet wird die gegenüber der Anzahl an Wohneinheiten geringe Stellplatzanzahl mit der „Berücksichtigung eines Anteils altengerechter Wohnungen“ (Seite 9). Die geplanten Wohnungen kommen jedoch nicht nur für einen abgrenzbaren Personenkreis (z.B. Senioren), sondern uneingeschränkt für jeden Personenkreis in Frage. So sieht auch die Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim bei Mehrfamilienhäusern einen Stellplatz pro Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> und 1,5 Stellplätze pro Wohnung ab 80 m<sup>2</sup> vor. Deshalb bitten wir, die Anzahl der Stellplätze zu überprüfen und ggf. anzupassen, um den Bedarf decken zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge einer Abstimmung am 04.04.2017 wurde mit der Stadt Viernheim vereinbart, dass die Zuordnung einzelner Wohnung zur Rechtfertigung der verringerten Stellplatzzahl im Genehmigungsverfahren erfolgen muss.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Im Zuge der Erschließung des Planungsgebiets strebt die Stadt Viernheim eine „Minderung der Kanalbelastung“ (Begründung, Seite 15) an. Um das Kanalsystem nicht weiter zu strapazieren und um wasserrechtliche Anforderungen (WHG, HWG) zu erfüllen, soll Niederschlagswasser gemäß Festsetzung 4.1 „auf dem Grundstück zur Versickerung“ gebracht werden (vgl. auch Seiten 6, 14 und 15 der Begründung). Dabei wird davon ausgegangen, dass die Versickerung „angesichts der anzunehmenden Bodenverhältnisse [...] grundsätzlich möglich“ (Begründung, Seite 15) sei. Über die tatsächlichen Bodenverhältnisse und somit auch das Funktionieren der Versickerung im Planungsgebiet liegen jedoch bisher keine Informationen vor. Wir bitten daher, die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten zu prüfen und zu belegen. Eine Festsetzung ist nur dann anwendbar und durchsetzbar, wenn sie tatsächlich auch durchführbar ist. Anderenfalls kann das Planungsziel der Gemeinde u.U. nicht erreicht werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt, indem die Baugenossenschaft Viernheim ein Bodengutachten in Auftrag gegeben hat, um die Bodenverhältnisse sowie die Versickerungsmöglichkeiten untersuchen zu lassen. Das Bodengutachten bestätigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Anhand der gutachterlich ermittelten Werte wurde der Bedarf an Versickerungsflächen überschlägig berechnet und so der Nachweis erbracht, dass die Versickerung im Plangebiet auch praktisch umsetzbar ist.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße</b>		
<b>Schreiben vom 15.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Darüber hinaus wurde im Planungsentwurf eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Gemäß der Begründung (Seite 10) wird indes auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet. Wir bitten diesbezüglich um Klarstellung.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Begründung redaktionell angepasst wird. In Kapitel 7.2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird der dritte Absatz gestrichen:</p> <p><del>Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.</del></p>	<p><b>Die Begründung wird redaktionell korrigiert. Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>
<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p><b>Artenschutz</b></p> <p>1. Im Aufstellungsverfahren des B-Planes ist nachvollziehbar darzulegen, ob bei der Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG (i.d.F. v. 29.07.09) verstoßen wird bzw. verstoßen werden kann und hierdurch der Vollzug des B-Planes scheitern kann. Im Falle der Vollzugsunfähigkeit wäre der B-Plan unwirksam. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind auch bei einem B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB anzuwenden.</p> <p>Gegenwärtig finden sich keine Aussagen in den Planunterlagen zu dieser Thematik.</p> <p>2. Auch wenn die Bestandssituation gemäß Unterlagen und Luftbildern nicht für eine besondere ökologische Wertigkeit der Fläche spricht, können im Zuge der beabsichtigten Rodung von Gehölzen/Bäumen sowie des Abrisses von Gebäuden europarechtlich geschützte Arten (v.a. Vögel und Fledermäuse) betroffen sein, wodurch es zu einem artenschutzrechtlichen Verstoß kommen kann. Hieraus resultiert die Notwendigkeit, mögliche Konflikte sowie ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufzuzeigen und festzusetzen.</p>	<p>Zum Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine durch die Baugenossenschaft Viernheim beauftragte artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt.</p> <p>Die Erkenntnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in der Begründung in Kapitel 6.4. (Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft; Artenschutz) sowie in Kapitel 7.5. (Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) dargelegt.</p>	<p><b>Die Erkenntnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße</b>		
<b>Schreiben vom 15.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>3. Rodung von Gehölzen:</p> <p>Angaben über die ökologische Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Bäume (Arten, Alter, Zustand, Baumhöhlen) werden in den Unterlagen nicht getroffen und sollten entsprechend ergänzt werden.</p> <p>In Bezug auf die Artengruppe Vögel kann das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) häufig bereits durch Beschränkung der Rodungszeit (s. § 39 BNatSchG) vermieden werden.</p> <p>Sollten die Bäume Höhlen aufweisen, ergeben sich hieraus folgende Anforderungen:</p> <p>a) Falls die Höhlen eine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse haben, sind spezifische Maßnahmen erforderlich, um im Falle der Rodung einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind darzulegen, verbindlich festzulegen und rechtlich zu sichern.</p> <p>b) Falls die Höhlen (noch) keine artenschutzrechtliche Relevanz haben, da sie nicht als Quartier genutzt werden, sollte wg. der möglichen eintretenden Relevanz bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rodung eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person unmittelbar vor Durchführung der Rodung festgelegt werden.</p>	<p>Im Planungsgebiet sind keine zu rodenden Bäume vorhanden.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße</b>		
<b>Schreiben vom 15.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>4. Abriss der Gebäude:</p> <p>Durch den bei der Umsetzung der Planung erforderlichen Abriss der Gebäude können gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse betroffen sein. Die Maßnahmen können zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Störungs- und Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG) führen. Daher ist in Bezug auf die Gebäude zu klären, ob diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse genutzt werden.</p> <p>Die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. zeitliche Regelungen in Bezug auf Vögel/Fledermäuse) sowie ggf. notwendige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sollten in der Begründung dargelegt und rechtlich gesichert werden.</p>	<p>Gemäß der artenschutzfachlichen Prüfung konnten Fledermäuse weder direkt noch indirekt nachgewiesen werden. Verbotstatbestände für diese Tiergruppe können daher beim Abriss der Gebäude nicht eintreten.</p> <p>Für die beiden Koloniebrüter Haussperling und Mauersegler werden jedoch Vermeidungs- sowie Ersatzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen werden können. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch die Baugenossenschaft Viernheim.</p>	<p><b>Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände benannten Vermeidungs- sowie Ersatzmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</b></p>
<p>5. Wir regen an, die o.g. Erfordernisse bereits bei der Aufstellung des B-Planes entsprechend zu bearbeiten und den B-Plan entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Durch Aufzeigen und Festlegen der Erfordernisse wird das Risiko eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote seitens der Bauherrschaft deutlich minimiert. Auch das Risiko zeitlicher Verzögerungen bei der Umsetzung durch unerwartet auftretende Konflikte kann damit erheblich reduziert werden.</p> <p>Sollte hingegen seitens der Stadt eine vertiefte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte im o.g. Sinne nicht erfolgen, regen wir folgende Mindestergänzungen an: Im Festsetzungsteil sollte auf die möglichen Konfliktpunkte (Rodung/Abriss, Vögel/Fledermäuse) konkret hingewiesen werden. Konfliktfreie Zeiten für Rodung und Abriss sollten ergänzt werden. Darüber hinaus sollte eine ökologische Baubegleitung (v.a. beim Abriss in Bezug auf Fledermäuse) aufgenommen werden. Die Maßnahmen sollten rechtlich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden.</p>	<p>In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die erforderlichen Vermeidungs- sowie Ersatzmaßnahmen benannt. Diese können in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen werden. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch die Baugenossenschaft Viernheim.</p>	<p><b>Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände benannten Vermeidungs- sowie Ersatzmaßnahmen werden unter der Überschrift „Artenschutz“ als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße</b>		
<b>Schreiben vom 15.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>6. Zu dem in Abschnitt C des Festsetzungsteils aufgenommenen artenschutzrechtlichen Hinweis geben wir zu bedenken, dass dieser primär dazu dient, auf derzeit nicht absehbare, in Zukunft aber möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Konflikte aufmerksam zu machen. Der Hinweis ist hingegen nicht geeignet, um die artenschutzrechtlich notwendige Behandlung im Aufstellungsverfahren des B-Plans vollständig durch Verschieben auf die Ebene der Vorhabenzulassung zu ersetzen.</p>	<p>Der Hinweis zum Artenschutz kann um die konkret erforderlichen Maßnahmen ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.</li> <li>• Das gleiche gilt für den Abriss der Gebäude. Auch der Bauschutt und das Schnittgut der wenigen Ziersträucher ist zur Vermeidung der Ansiedlung von Brutvogelarten dem Plangebiet in o.g. Zeitraum zu entnehmen.</li> <li>• Es sind vor Durchführung der Abbruchmaßnahmen etwa 10 Nistkästen für den Mauersegler an einem möglichst hohen Gebäude in Viernheim (Mannheimer-, Weinheimerstraße) anzubringen.</li> <li>• Es sind vor Durchführung der Abbruchmaßnahmen etwa 10 Nistkästen oder 4 Koloniekästen für den Haussperling an Gebäuden im Bereich „Beethovenstraße“ anzubringen.</li> </ul>	<p><b>Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände benannten Vermeidungs- sowie Ersatzmaßnahmen werden unter der Überschrift „Artenschutz“ als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</b></p>
<p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><u>Niederschlagswasserversickerung 4.1</u></p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird die Versickerung des nicht als Brauchwasser verwendeten Niederschlagswassers festgesetzt.</p> <p>In den Unterlagen finden sich keine Nachweise über die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens.</p> <p>Es sollte auch hier darauf hingewiesen werden, dass die Versickerung nur erfolgen darf, wenn sie schadlos ist, ansonsten ist</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, indem die Baugenossenschaft Viernheim ein Bodengutachten in Auftrag gegeben hat, um die Bodenverhältnisse sowie die Versickerungsmöglichkeiten untersuchen zu lassen. Das Bodengutachten bestätigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich möglich ist:</p> <p>„Den Bohrprofilen kann entnommen werden, dass der</p>	<p><b>In Kapitel 7.6 der Begründung werden die Ergebnisse des Bodengutachtens sowie eine überschlägige Berechnung der erforderlichen Muldenfläche gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“</b></p>

<b>Kreis Bergstraße</b>		
<b>Schreiben vom 15.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>das Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanal anzudienen.</p>	<p>Sand zu einem erheblichen Teil von Tonschichten unterbrochen wird. Der Ton ist nicht zur Versickerung geeignet. Er wirkt vielmehr als Wasserstauer für versickerndes Niederschlagswasser. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert wurde zu <math>k_f = 9,8 \times 10^{-4}</math> m/s festgestellt.</p> <p>Auf Anlage 6 ist die Siebkurve vom Sand der Bohrungen BS 8 - BS 13 dargestellt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um Mittelsand, schwach grobsandig. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert wurde zu <math>k_f = 9,7 \times 10^{-4}</math> m/s ermittelt.</p> <p>Bei der Bestimmung der Sieblinienauswertung muss jedoch ein Korrekturfaktor von 0,2 zur Festlegung des Bemessungs-kf-Wertes angesetzt werden.</p> <p>Daraus ergibt sich für den Mittelsand, schwach grobsandig ein Bemessungs-kf-Wert von <math>1,9 \times 10^{-4}</math> m/s. Dieser Wert kann für alle Schichten, welche an den Bohrprofilen mit Mittelsand, schwach grobsandig bezeichnet werden, angenommen werden. Dieser Sand ist für eine Versickerung geeignet.</p> <p>Aufgrund der eingelagerten Tonschichten wird empfohlen, eine Versickerung in den Mittelsand, schwach grobsandig unterhalb der Tonschichten vorzusehen.“ („Baugrund- und Gründungsgutachten“ Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft, Viernheim, März 2018, S. 6f).</p> <p>Eine überschlägige Berechnung der erforderlichen Muldenfläche gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ergibt bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Versiegelung und einem 20-jährlichen Regenereignis eine erforderliche Muldenfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>. Diese Muldenfläche kann ohne weiteres innerhalb der privaten Grünflächen, die einen Umfang von mindestens</p>	<p><b>ergänzt.</b>  <b>Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße</b>		
<b>Schreiben vom 15.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	2.460 m <sup>2</sup> haben müssen, umgesetzt werden.	
<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Hinsichtlich des Bodenschutzes bitten wir, das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die bei einer Baumaßnahme im Wasserschutzgebiet eingesetzte Baumaterialien schadlos sein müssen (unabhängig davon, ob es neue Baumaterialien oder Recyclingmaterialien sind).</p> <p>Es dürfen nur Materialien eingesetzt werden, die die Prüfwerte zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV vom 12.7.1999) unterschreiten.</p> <p>Da in der Praxis üblicherweise bei Bauvorhaben ausschließlich Untersuchungen gemäß LAGA M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln Mitteilung 20) vorliegen, können diese ersatzweise herangezogen werden.</p> <p>Die Einhaltung der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (geänderte Zuordnungswerte siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien, Stand 10. Dez. 2015) ist durch eine Analyse am Herkunftsort des Materials oder durch eine Analyse der angelieferten Chargen zu belegen. Bei Unterschreitung der Z0-Werte ist davon auszugehen, dass auch die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden.</p> <p>Das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden hat nach folgenden Gesetzen, Verordnungen bzw. Regelwerken zu erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BBodSchG)</li> <li>•Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom</li> </ul>	<p>Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde beteiligt.</p> <p>Der Anregung wurde bereits durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan Rechnung getragen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans, sondern auf die Umsetzung der Bauvorhaben durch die Bauherren und sind von jenen zu beachten.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße</b>		
<b>Schreiben vom 15.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>12.07.1999 (BBodSchV)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz vom 28.9.2007 (HAltBodSchG)</li> <li>•LAGA-Regelwerk “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln” Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten (siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien, Stand 10. Dez. 2015).</li> <li>•LAGA-Regelwerk “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004</li> </ul> <p>Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.</p>		
<p><u>Gartenbrunnen</u></p> <p>Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans, sondern auf die Umsetzung der Bauvorhaben durch die Bauherren und sind von jenen zu beachten.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>
<p><u>Geothermie</u></p> <p>Wir bitten um Ergänzung, dass von jeder Grundstücksgrenze ein Abstand von 5 Metern einzuhalten ist. Die Einhaltung dieses Abstandes wird auch zwischen den einzelnen Sonden empfohlen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem der bestehende Hinweis im Bebauungsplan ergänzt wird:</p> <p><b>Geothermie / Erdwärmesonden</b></p> <p>Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Ebenfalls ist von je-</p>	<p><b>Die Vorgaben zu Geothermie werden unter der Überschrift „Geothermie / Erdwärmesonden“ als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</b></p> <p><b>Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>



<b>Kreis Bergstraße</b>		
<b>Schreiben vom 15.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	der Grundstücksgrenze ein Abstand von 5 m einzuhalten. Die Einhaltung dieses Abstandes wird auch zwischen den einzelnen Sonden empfohlen.	
<p><u>Zisternen</u> Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem der bestehende Hinweis zum Thema Grundwasser entsprechend ergänzt wird:</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern. <u>Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.</u></p> <p>Die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" sind zu beachten.</p> <p>Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.</p>	<p><b>Die Vorgaben zu Zisternen werden unter der Überschrift „Grundwasser“ als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</b></p> <p><b>Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße</b>		
Schreiben vom 15.12.2017	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>Raumentwicklung, Denkmalschutz, Landwirtschaft, Dorf- und Regionalentwicklung</b></p> <p><u>Raumentwicklung</u></p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Wohngebäudebestandes und eine verbesserte Ausnutzung im Plangebiet geschaffen werden. Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Der Fachbereich Raumentwicklung begrüßt die innerstädtische Entwicklung vor Inanspruchnahme einer Entwicklung im Außenbereich. Unter dem Aspekt der Innenentwicklung und der damit verbundenen Wohnraumschaffung für verschiedene Nutzergruppen werden die Ziele der Raumentwicklung verfolgt. Aus Sicht des Fachbereiches Raumentwicklung werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>
<p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>
<p><u>Landwirtschaft, Dorf- und Regionalentwicklung</u></p> <p>Die beiden Fachbereiche sind in diesem Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Aus diesem Grund werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>

**ANLAGE I**

<b>Kreis Bergstraße</b>		
Schreiben vom 15.12.2017	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Gefahrenabwehr – Brandschutz</b></p> <p>Aus der Sicht des Abwehrenden Brandschutzes ist folgendes zu beachten:</p> <p>Bezüglich der Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst im Gefahrenfall ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.</p> <p>Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die unter Punkt 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan geplante Pflanzung groß- und mittelkroniger Bäume. Hierbei ist zu beachten, dass im Fall des Einsatzes eines Hubrettungsfahrzeugs (Drehleiter), für die schonende Rettung von Menschen bei akuten medizinischen Notfällen, das Lichtraumprofil und der Schwenkbereich frei von Astwerk gehalten werden muss.</p> <p>Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereit steht: <a href="http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf">http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf</a>.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem ein entsprechender Hinweis zur Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst im Gefahrenfall im Bebauungsplan ergänzt wird:</p> <p><b>Brandschutz</b></p> <p>Bezüglich der Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst im Gefahrenfall ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass im Fall des Einsatzes eines Hubrettungsfahrzeugs (Drehleiter), für die schonende Rettung von Menschen bei akuten medizinischen Notfällen, das Lichtraumprofil und der Schwenkbereich frei von Astwerk gehalten werden muss.</p> <p>Ergänzende Informationen und Anleitungen können dem "Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne" entnommen werden, welches unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <a href="http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf">http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf</a>.</p>	<p><b>Die Vorgaben zu Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst werden unter der Überschrift „Brandschutz“ als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</b></p> <p><b>Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 12.12.2017	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
<b>Schreiben vom 12.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Der Bebauungsplanentwurf kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p> <p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich zu o. g. Bebauungsplanentwurf auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Wasserversorgung/ Grundwasserschutz</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Mannheim-Käfertal der MW Energie AG. Die entsprechende Verordnung vom 25.05.2009 (StAnz. 28/2009 S. 1537) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich der Zuordnung zur Wasserschutzgebietszone III A zu korrigieren.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Angaben zu dem festgesetzten Wasserschutzgebiet (<del>Zone III B</del> = Zone IIIA) in den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes korrigiert werden.</p>	<p><b>Die Angaben zu dem festgesetzten Wasserschutzgebiet (<del>Zone III B</del> = Zone IIIA) in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes (Kapitel 5) werden korrigiert. Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sicker-raums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt, indem die Baugenossenschaft Viernheim ein Bodengutachten in Auftrag gegeben hat, um die Bodenverhältnisse sowie die Versickerungsmöglichkeiten untersuchen zu lassen. Das Bodengutachten kommt bezüglich des Grundwasserflurabstands zu folgenden Ergebnissen: „Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten, am 14.2. und 19.2.2018, wurde bei den Sondierbohrungen BS 7 und BS 9 auf Kote 92,80 mNN Grundwasser angetroffen. Wie wir aus der Bearbeitung vorausgegan-</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
<b>Schreiben vom 12.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 5-7,50 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Viernheim wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Viernheim vor. Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen - z. B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p>	<p><i>gener Projekte in diesem Gebiet wissen, kann der höchstmögliche Grundwasserstand zu HGW = 94,50 mNN angenommen werden.</i> („Baugrund- und Gründungsgutachten“ Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft, Viernheim, März 2018, S. 4). Der Tiefpunkt des Geländes liegt bei 98,40 m.üNN. Somit ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von mindestens 3,90 m. Eine ausreichende Mächtigkeit des Sickertraums kann damit gewährleistet werden.</p> <p>Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p>	
<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><i>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse,</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>	<p><b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
<b>Schreiben vom 12.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><i>die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</i></p> <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p>		
<p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b>
<p>Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer, Abwasser und Immissionsschutz bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b>
<p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme aus Sicht der Bergbehörde wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Roh-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</b>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
<b>Schreiben vom 12.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>stoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p>Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleit-</p>		

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
<b>Schreiben vom 12.12.2017</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>planverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 1 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, richten.</p>		





## Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.3 Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von insgesamt 0,6 überschritten werden.
- 2.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die nordöstliche Ecke des Flurstücks 547/193 mit einer Höhe von 100,65 m ü.NN.
- 2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Anlagen zur solaren Energieerzeugung um bis zu 1 m überschritten werden, soweit ein Abstand der Solaranlagen von mindestens 1 m zur Außenkante der Gebäude eingehalten ist.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Die Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone und Eingangsüberdachungen um bis zu 2,50 m überschritten werden.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- 4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- 4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Bodenfunktionszahl (BFZ) gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasser- versickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d. h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,7.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,6.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wasser-gebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterterrassen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel – mit einem Faktor von 0,3.
5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird – sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt – mit einem Faktor von 0,15.

Für die unter Nummer 2, 3 und 4 genannten Dach- und Wegeflächen wird bei Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um den Faktor von 0,15 erhöht, z. B. 0,85 statt 0,7.

- 4.3 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 4.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

**5. Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Einfahrten und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze für PKW mit ihren Einfahrten sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**6.1 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen**

Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind

- 1 großkroniger Baum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenlisten) oder
- 2 mittelkronige Bäume (MB) oder
- 5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Bäume (KB) oder

Stadt Viernheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“  
 Fassung zum Satzungsbeschluss vom 16.04.2018

- 20 Sträucher oder 20 m<sup>2</sup> Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Voll anrechenbar sind Pflanzen der Listen im Anhang und alle sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

- 6.2 Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist zur räumlichen Gliederung – abweichend zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim - für je angefangene 6 Stellplätze zwischen den Stellplätzen ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 qm zu pflanzen, dauernd zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumpflanzungen können auf die Pflanzverpflichtungen gemäß Festsetzung 6.1 angerechnet werden.

**7. Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die als mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

**8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 8.1. Es sind nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.
- 8.2. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich geneigte Dächer mit einer größeren Dachneigung zulässig.

**9. Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen sind nur zulässig

- um Abfallbehälterstandorte
- um Fahrradabstellplätze
- um Mietergärten bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>

Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sind, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

## **HINWEISE**

### **Freiflächengestaltungsplan**

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Stadt Viernheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“  
 Fassung zum Satzungsbeschluss vom 16.04.2018

- Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- Das gleiche gilt für den Abriss der Gebäude. Auch der Bauschutt und das Schnittgut der wenigen Ziersträucher ist zur Vermeidung der Ansiedlung von Brutvogelarten dem Plangebiet in o.g. Zeitraum zu entnehmen.
- Es sind vor Durchführung der Abbruchmaßnahmen etwa 10 Nistkästen für den Mauersegler an einem möglichst hohen Gebäude in Viernheim (Mannheimer-, Weinheimerstraße), anzubringen.
- Es sind vor Durchführung der Abbruchmaßnahmen etwa 10 Nistkästen oder 4 Koloniekästen für den Haussperling an Gebäuden im Bereich „Beethovenstraße“ anzubringen.

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 1 m über höchstem Grundwasserstand liegen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen.

### **Grundwasser**

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der

Stadt Viernheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“  
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 16.04.2018

Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ sind zu beachten.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III A sind einzuhalten.

### **Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

### **Denkmalschutz**

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

### **Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- unterhalb 1 m über höchstem Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ( BBodSchV) vom 12. Juli 1999) für den Wirkungspfad Bo-

den-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004) unterschreitet.

- oberhalb 1 m über höchstem Grundwasserstand im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte ZO\* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- oberhalb 2 m über höchstem Grundwasserstand im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- in den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 bzw. ZO der LAGA TR Boden unterschreitet.
- der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

### **Umgang mit Oberboden**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Geothermie / Erdwärmesonden**

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Ebenfalls ist von jeder Grundstücksgrenze ein Abstand von 5 m einzuhalten. Die Einhaltung dieses Abstandes wird auch zwischen den einzelnen Sonden empfohlen.



### **Brandschutz**

Bezüglich der Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst im Gefahrenfall ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Hierbei ist zu beachten, dass im Fall des Einsatzes eines Hubrettungsfahrzeugs (Drehleiter), für die schonende Rettung von Menschen bei akuten medizinischen Notfällen, das Lichtraumprofil und der Schwenkbereich frei von Astwerk gehalten werden muss.

Ergänzende Informationen und Anleitungen können dem "Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne" entnommen werden, welches unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht:

[http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft\\_bplan.pdf](http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf).

### **Kampfmittel**

Im Planungsgebiet muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

### **Pflanzenliste**

Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB

Stadt Viernheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“  
 Fassung zum Satzungsbeschluss vom 16.04.2018

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hange-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuß	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
Malus silvestris	Holz-Apfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus sargentii	Bergkirsche	GS
Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	GS
Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Quercus petraea	Trauben-Eiche	GB
Quercus robur	Stiel-Eiche	GB

Stadt Viernheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“  
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 16.04.2018

Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus aucuparia	Eberesche	KB
Sorbus domestica	Speierling	MB
Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	MB
Acer platanooides 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	MB
Aesculus hippocastanum 'Bau-mannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
Corylus colurna	Baumhasel	MB
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB

Stadt Viernheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“  
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 16.04.2018

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
Fraxinus excelsior 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink'	Esche	MB
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	MB
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne	MB
Quercus cerris	Zerreiche	GB
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	KB
Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere	KB
Tilia cordata 'Roelvo', 'Green-spire'	Winterlinde	MB

Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

- GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)
- MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)
- KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)
- GS = Großstrauch
- NS = Normalstrauch

**STADT VIERNHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 214**

**„FRANZ-SCHUBERT-STRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

**APRIL 2018**

## INHALT

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .....	4
<b>2. Verfahrensart.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus     dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ursprüngliches Baurecht .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Schutzgebiete.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....</b>	<b>6</b>
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....	6
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	6
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	7
6.4. Artenschutz.....	7
6.5. Bodenschutz .....	9
6.6. Immissionsschutz .....	10
6.7. Denkmalschutz .....	10
<b>7. Planung.....</b>	<b>10</b>
7.1. Städtebauliche Konzeption .....	10
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
7.4. Grünordnung.....	15
7.5. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen .....	17
7.6. Ver- und Entsorgung.....	20
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>21</b>

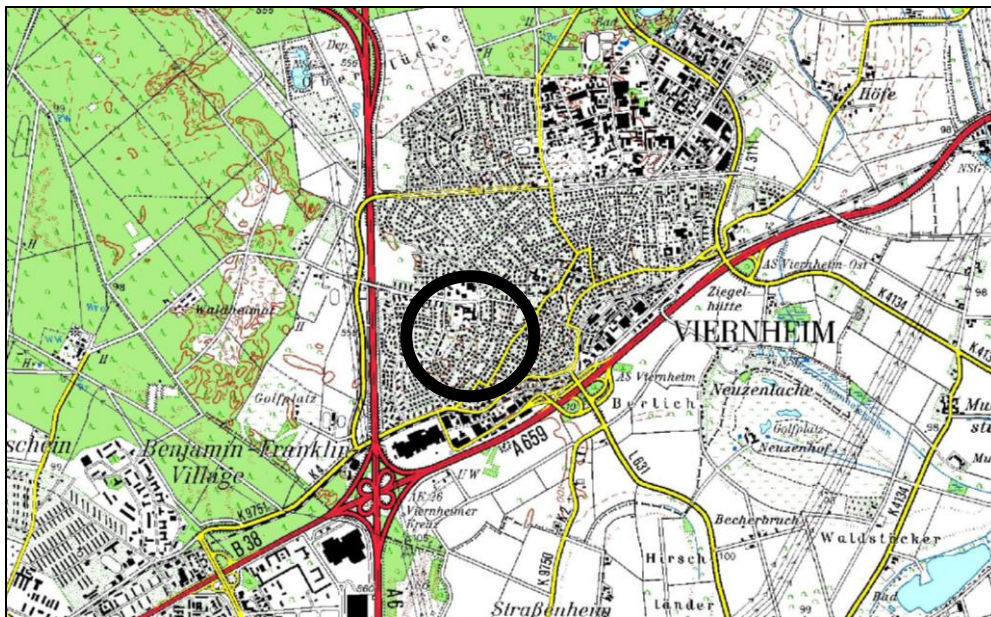
## 1. Allgemeines

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil von Viernheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 667/4, 666/2, 547/68, 547/69, 547/70, 547/71 und 547/196
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 547/196, 547/64 und der Straße Am Königsacker (Flurstück 866/10)
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 547/64, 547/40, 547/39, 547/251, 547/37, 547/82 sowie 547/265
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 547/193 sowie 547/233



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

547/232, 547/226, 547/74, 547/262, 547/264, 547/263 (Franz-Schubert-Straße), 547/261 sowie 547/231.

Bei der Teilfläche des Flurstücks 547/264 handelt es sich um Flächen, die bislang offiziell Teil des Straßengrundstückes der Franz-Schubert-Straße sind, die aber in die geplante Wohnanlage einbezogen werden.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## 1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Baugenossenschaft Viernheim ist Eigentümerin von ursprünglich insgesamt fünf dreigeschossigen Bauten an der Franz-Schubert-Straße, die in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Diese Gebäude entsprachen in Hinblick auf die Grundrissgestaltung, die Schalldämmung und die Wärmedämmung sowie in Bezug auf die sonstigen haustechnischen Anlagen nicht mehr dem heutigen Standard und hätten daher entweder einer grundlegenden Sanierung oder eines Ersatzes durch Neubauten bedurft.

Auf Grundlage der vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigte sich, dass sich eine Neubebauung als günstigere Lösung darstellt. Die Baugenossenschaft Viernheim strebt daher eine grundlegende Umstrukturierung des Gebäudebestandes an. Drei der fünf Gebäude wurden deshalb schon abgebrochen.

Aufgrund der uneinheitlichen Prägung des Umfeldes mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden im Osten und Südosten, dreigeschossigen Gebäuden im Norden und eingeschossigen Einfamilienhäusern im näheren Umfeld besteht für das Planungsgebiet keine klare Prägung des gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Auch die gemäß § 34 BauGB überbaubare Grundstücksfläche lässt sich aus der umgebenden Situation nicht mit ausreichender Sicherheit ableiten.

Daher wird zur geplanten Umstrukturierung der Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll eine gesicherte Rechtsgrundlage für die Umsetzung der Planung geschaffen werden. Weiterhin sollen die in anderen Baugebieten Viernheims gültigen Anforderungen an die Begrünung und die Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne einer Sicherung bzw. Verbesserung der siedlungsökologischen Situation übernommen werden.

## 2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.



Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

### **3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

#### **Regionalplan Südhessen 2000**

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 ist Viernheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. In der Planzeichnung des Regionalplans ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt.

Unter der Ziffer 1.2 des Regionalplans („Sicherung der Wohnungsversorgung“) wird ausgeführt, dass vorrangig durch Inanspruchnahme bereits ausgewiesener Wohnbauflächen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um der erwarteten Nachfrage nach Wohnraum angemessen gerecht werden zu können. Dabei sollen auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und des flächensparenden Bauens ausgeschöpft werden. Zudem ist gemäß Ziffer 2.1-2 („Verdichtungsraum“) in Verdichtungsräumen die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4. Ursprüngliches Baurecht**

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan. Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet und sein Umfeld besitzen eine klare Prägung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO oder gegebenenfalls auch als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO. Keine klare Prägung besteht allerdings in Hinblick auf das gemäß § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung. Auch die gemäß § 34 BauGB überbaubare Grundstücksfläche lässt sich aus der Umfeldsituation nicht mit ausreichender Sicherheit ableiten.

### **5. Schutzgebiete**

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III A des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die Nutzung des Planungsgebiets durch eine Wohnbebauung. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

## **6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

### **6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung**

Das Planungsgebiet ist Teil eines größeren Wohngebietes im Südwesten von Viernheim. Innerhalb des Plangebietes befanden sich fünf dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss, ähnlich den beiden Gebäuden Franz-Schubert-Straße 1 und 2. Die Franz-Schubert-Straße endet mit einem Wendehammer im Zentrum der ringförmig angeordneten Mehrfamilienhäuser.

Entlang der Straße Am Königsacker sowie an den von dieser Straße abzweigenden Stichstraßen und südlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße finden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser. Westlich an das Plangebiet anschließend befindet sich die Pfarrkirche St. Hildegard sowie eine kirchliche Kindertagesstätte. Südlich davon grenzt der Tivolipark an das Plangebiet an, welcher sich nach Süden bis zur Mozartstraße fortführt. Nördlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße befindet sich die Friedrich-Fröbel-Schule.

### **6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

#### **o Straßenverkehr**

Das Planungsgebiet ist über die angrenzende Franz-Schubert-Straße bzw. die Straße Am Königsacker an das Straßennetz der Stadt Viernheim angebunden. Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

Die Nutzung der Straßenräume zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes führt jedoch zu einer erheblichen und nicht gerechtfertigten Nutzung der öffentlichen Flächen. Im Zuge der Planung ist daher sicher zu stellen, dass künftig der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Maß gedeckt werden kann.

Durch das Plangebiet führt eine zu erhaltende Fußwegeverbindung von der Franz-Schubert-Straße/ Am Königsacker in den südwestlich angrenzenden Tivolipark.

#### **o Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Die Entsorgungsleitungen verlaufen jedoch derzeit über die privaten Grundstücke Franz-Schubert-Straße 1 und 2. Im Zuge der Neubebauung wird

daher die Verlegung der Versorgungsleitungen in die Franz-Schubert-Straße erforderlich.

Die Entsorgungsleitungen in Viernheim sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht in der Lage, bei Starkregenereignissen das gesamte anfallende Niederschlagswasser abzuleiten. Zur Entlastung der bestehenden Kanalisation in Viernheim ist unabhängig davon, ob im unmittelbaren Umfeld Defizite in der Kanalnetzdimensionierung bestehen oder nicht, eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer anzustreben. Mit jeder Minderung der Einleitung von Niederschlagswasser können die kritischen Punkte im städtischen Kanalnetz entlastet und damit Überflutungsschäden vorgebeugt werden.

### **6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist derzeit als gepflegte und damit relativ artenarme Rasenfläche mit einzelnen Ziersträuchern und Bäumen angelegt. Lediglich im Bereich der Gebäude fanden sich einzelne immergrüne Ziersträucher. In Verbindung mit den Gärten der umgebenden Wohnbebauung und den umliegenden Grünflächen bietet die Fläche Lebensraum für unterschiedliche Tier- und Vogelarten des Siedlungsraums und des Siedlungsrandes.

### **6.4. Artenschutz**

Da Vorkommen heimischer Vogelarten und anderer streng geschützter Tierarten im Plangebiet nicht auszuschließen sind, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff BNatSchG sind jedoch auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Entscheidend ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Frage, ob artenschutzrechtliche Belange so weitgehend betroffen sein können, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Im Jahr 2018 wurde durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfeld-Kolmbach, eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt (Artenschutzfachliche Prüfung im Rahmen von Gebäudeabrissen „Franz-Schubert-Straße 5 und 7“ im Rahmen eines Neubauvorhabens der Baugenossenschaft Viernheim e.G., Februar 2018).

Die Kartierung des Bestands in Hinblick auf vorkommen streng geschützter Tierarten kam zu folgenden Ergebnissen:

#### Fledermäuse

Eine Besiedlung der Gebäude und Garagen durch Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden und ist auch aufgrund der Bausubstanz und der geringen Quartiermöglichkeiten nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände für diese Tiergruppe können daher beim Abriss der Gebäude nicht eintreten.

#### Vögel

Die beiden noch bestehenden Gebäude werden von den relevanten Brutvogelarten Haussperling und Mauersegler besiedelt. Im Gebäude „Franz-Schubert-Str. 7“ wurden ein Haussperling sowie zwei Mauersegler tot auf dem Dachstuhl gefunden.

Der Dachkasten, als potenzielle Brutstätte der Mauersegler, ist von innen vermauert und nicht einsehbar. Von außen ist dieser in typischer Weise an mehreren Stellen durch Verwitterungsprozesse von den Arten zu erreichen. Das Gleiche gilt für die Giebel. Die Mauersegler, die tot auf dem Dachboden angetroffen wurden, sind sicher über den Dachkasten und über Fugen in den Dachstuhl geschlüpft. Da dieser hermetisch verschlossen ist, konnten sie nicht mehr entweichen. Einflüge für Vögel in den Dachstuhl sind nicht vorhanden.

Weiterhin hängt auf einem Balkon ein kleiner Vogel-Futternistkasten.

Im Gebäude „Franz-Schubert-Str. 5“ fanden sich auf dem Dachboden im Bereich der Giebelseiten im Zwischendach Nester vom Haussperling. Bei einer Kontrolle von außen wurden mehrere Sperlinge balzend im Bereich der Einflüge zu den Lebensstätten angetroffen.

An den Garagen fanden sich keine Nester.

Für beide Gebäude können weitere relevante Koloniebrüter, die wiederkehrend dieselben Nester bzw. Gebäude über Jahre nutzen, wie z.B. Schwalben (Mehl- und Rauchschalbe), ausgeschlossen werden.

Aufgrund der intensiven Pflege des weitgehend fehlenden Gehölzbestandes ist laut Gutachter mit keinen europarechtlich geschützten Brutvogelarten zu rechnen.

Bei Gesamtbetrachtung des Planungsraumes ist laut Gutachten von nachfolgenden Brutvogelarten auszugehen:

Aves - Vögel		RLH 2014	RLD 2015	BNSG 2007	VRL Anhang	BP/PG
Freibrüter in Gehölzen						
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	-	§	-	pot. 1
Bodennahe Brüter, Bodenbrüter						
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	-	§	-	pot. 1
Gebäudebrüter						
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V	V	§	-	ca. 8
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	-	-	§	-	ca. 8

Potenziell vorkommende Brutvögel im Planungsgebiet (aus: Dirk Bernd, Februar 2018, S. 15)

### Reptilien

Für Reptilien fehlen im Plangebiet ebenfalls essentielle Versteckplätze. Eine Teilpopulation oder Lokalpopulation von im Naturraum vorkommenden Arten, wie Mauer- oder Zauneidechse, ist praktisch ausgeschlossen, da die Fläche im aktuellen Zustand keinen geeigneten Lebensraum bereithält. Zudem dürfte der Prädationsdruck durch freilaufende Hauskatzen erheblich sein.

### Holzbewohnende Käferarten

Da vollständig Totholz und mulmreiche Höhlungen fehlen, können keine xylobionten Käferarten vorkommen.

### Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Wasserflächen können auch Amphibien ausgeschlossen werden.

## 6.5. Bodenschutz

### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Das Plangebiet ist bis auf die beiden noch bestehenden Wohnhäuser und der Straßenfläche der Franz-Schubert-Straße überwiegend unversiegelt. Aufgrund der vorherigen Bebauung und der Lage im Bereich des Stadtkerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Aus dem Baugrundgutachten für das Plangebiet („Baugrund- und Gründungsgutachten“ Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft, Viernheim, März 2018) erge-

ben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Ebenfalls sind keine Maßnahmen gegen aufsteigendes Grundwasser erforderlich.

## 6.6. Immissionsschutz

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Straße Am Königsacker sowie die nördlich verlaufende Johann-Sebastian-Bach-Straße. Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Da die Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen nur gering ist, ist nicht mit relevanten Immissionsbelastungen durch das angrenzende Straßennetz zu rechnen. Allerdings unterliegt das Planungsgebiet wie die sonstigen Siedlungsbereiche in Viernheim auch einer Immissionsbelastung durch die umgebenden Autobahnen.

Darüber hinaus ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 14 Abs. 2 HBO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

Gewerbliche Emissionsquellen sind weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld vorhanden.

## 6.7. Denkmalschutz

### Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor.

## 7. Planung

### 7.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von, teilweise auch altengerechtem und barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum. Die bisherigen Gebäude sollen daher durch fünf dreigeschossige Punkthäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss und jeweils elf Wohneinheiten ersetzt werden. Zwischen den Punkthäusern sind ausreichend große Abstände freigehalten, um den bisherigen offenen bzw. lockeren Eindruck der Bebauungsstruktur auch weiterhin zu gewährleisten.

Die Erschließung erfolgt über die Franz-Schubert-Straße, die auf dem Plangebiet in eine private Zufahrt übergeht. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche erscheint nicht notwendig. Die städtebauliche Nachbarschaftsbildung durch die Zufahrt über eine Stichstraße bleibt erhalten.

Die unter Berücksichtigung eines Anteils altengerechter Wohnungen benötigten 50 Stellplätze werden oberirdisch, zwischen den Gebäuden angeordnet.

In Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gilt es einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Geschossigkeiten westlich und östlich des Planungsgebietes herzustellen. Das Maß der baulichen Nutzung soll dabei insgesamt nicht wesentlich über den heutigen Bestand hinaus

ausgedehnt werden. Die charakteristische Bebauungsstruktur mit Einzelgebäuden bleibt erhalten.



Städtebauliches Konzept der Baugenossenschaft Viernheim e.G., Stand 21.08.2017, erstellt durch RAIBLE. Freie Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Mainz



Ansichten und Schnitte des Vorhabens der Baugenossenschaft Viernheim e.G., Stand 05.04.2017, erstellt durch Baugenossenschaft Viernheim e.G.

Die Baugenossenschaft Viernheim beabsichtigt den Beginn der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption im Jahr 2019, da für die noch bestehenden Gebäude Mietverträge mit der Stadt Viernheim bis Ende 2018 laufen.

## 7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden Wohnnutzung wird als Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) ist nicht erforderlich, da eine kleinteilige Ergänzung der dominierenden Wohnnutzung durch sonstige Nutzungen an dieser Stelle städtebaulich unproblematisch erscheint. Allgemein zulässig sind damit Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe. Anlagen für kirchli-



che, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der Erschließungssituation und der Zahl der hierfür erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung mit 0,3 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der Randlage zur Innenstadt angepasste angemessene bauliche Struktur mit hoher Durchgrünung ermöglicht werden. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird daher nicht voll ausgeschöpft.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei beschränkt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 13,5 m orientiert sich an den Planungen des Vorhabenträgers und erlaubt über die drei Vollgeschosse hinaus ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Um bezüglich der Gesamtversiegelung ausreichend Spielraum für die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen, wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von insgesamt 0,6 zugelassen. Der Entwicklungsspielraum ist insbesondere erforderlich, um bei Veränderungen der Wohnungsanzahl die dann gegebenenfalls erhöhten Stellplatzverpflichtungen umsetzen zu können.

### **Bauweise**

Im Plangebiet ist entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die offene Bauweise mit allseitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände wird die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander sowie zu den umgebenden Gebäuden gewährleistet.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der Gebäudestellung gemäß der städtebaulichen Konzeption.

Von allen Plangebietsgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksflächen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Zwischen den Gebäuden soll ein Abstand von 7 m eingehalten werden, um eine ausreichende Besonnung sicherzustellen.

### **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und PKW-Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Regelung wird angesichts der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze und Garagen erreicht, dass die Parkierungseinrichtungen vorrangig im Blockinnenbereich zwischen den geplanten Gebäuden angeordnet werden müssen. Ein Anbau von Garagen, PKW-Stellplätzen und größeren Nebenanlagen an die Nachbargrenzen wird damit im Interesse der Eigentümer der angrenzenden Wohnbaugrundstücke weitgehend vermieden.

Für Fahrradstellplätze wird kein Regelungsbedarf gesehen. Diese sind demnach überall zulässig.

### **Flächen, die mit Gehrecht zu belasten sind**

Im Plangebiet wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, um die bereits bestehende Verbindung zwischen der Franz-Schubert-Straße und dem Tivolipark im Nordwesten des Plangebiets auch weiterhin sicherzustellen.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insofern sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

## **7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

### **Dachform und Dachneigung**

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird bezüglich der äußeren Gestaltung der Baukörper nur eine Festsetzung zur Dachneigung getroffen. Es werden nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zugelassen. Unabhängig davon, ob die Gebäude mit einem Flachdach oder zum Beispiel einem Pultdach ausgestattet werden, wird mit der geringen Dachneigung der punktförmige Charakter der Gebäude unterstrichen.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Dächer mit größerer Dachneigung zulässig, da diese Anlagen nicht wesentlich auf die Dachlandschaft einwirken.

### **Einfriedungen**

Für den Freibereich gilt es, durch Regelungen zu Einfriedungen einen offenen Charakter der Bebauungsstrukturen zu sichern. Daher werden bauliche Einfriedungen nur um Abfallbehälterstandorte, um Fahrradabstellplätze und um Mietergärten bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zugelassen. Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sind zudem, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Der geforderte Mindestabstand von 0,1 m zwischen Zaununterkante und Boden dient der Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere.

### **Anzahl der Stellplätze**

Durch die unabhängig vom Bebauungsplan zu beachtende Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim mit ihren Festsetzungen zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen muss und dass damit der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird. Ein gesonderter Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht somit nicht.

Bezüglich der Stellplatzbegrünung wird jedoch - abweichend zur Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim - festgesetzt, dass bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen zur räumlichen Gliederung für je angefangene 6 Stellplätze (statt je 5 Stellplätzen gemäß Satzung) zwischen den Stellplätzen ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen ist. Die übrigen Anforderungen an die Bepflanzung gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim werden unverändert übernommen. Die Abweichung von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim erscheint städtebaulich vertretbar, da sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt, dass die Stellplätze ausreichend in Grünanlagen eingebettet sind.

## **7.4. Grünordnung**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.150 m<sup>2</sup> auf und zeigt sich aktuell als Wohnbaufläche mit großen Gartenflächen. Die Fläche ist in einem für ein Wohngebiet typischen Maß versiegelt und weist damit nur eine Lebensraumeignung für anspruchslose bzw. nicht störungsempfindliche Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Differenz in m <sup>2</sup>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Tatsächliche Versiegelung	1.260	-	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,3 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6	-	3.480	
Öffentliche Verkehrsfläche	990	210	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>2.250</b>	<b>3.690</b>	<b>+ 1.440</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Tatsächlich unversiegelte Flächen	3.900	-	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,3 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6		2.460	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>3.900</b>	<b>2.460</b>	<b>- 1.440</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.150</b>	<b>6.150</b>	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 1.440 m<sup>2</sup>) zu erwarten.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche

- 1 großkroniger Baum oder
- 2 mittelkronige Bäume oder
- 5 Großsträucher bzw. kleinkronige Bäume oder
- 20 Sträucher bzw. 20 m<sup>2</sup> Hecken- oder Gebüschpflanzung oder
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten

zu pflanzen ist. In Bezug auf die Gliederung und Gestaltung der privaten Stellplatzflächen wird auf die Ausführungen in Kapitel 7.3 verwiesen.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung bis 0,6 ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den

wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Über die dargestellten Einzelfestsetzungen hinaus erfolgt eine übergeordnete Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (BFZ), mit der ein ökologischer Mindeststandard für das Planungsgebiet vorgegeben wird.

Die Bodenfunktionszahl (BFZ) gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,5 bedeutet, dass entweder 50 % der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 50 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen. Die Bodenfunktionszahl kann nur erreicht werden, wenn entweder die maximal zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft wird oder ergänzende Maßnahmen im Bereich der versiegelten Flächen durchgeführt werden, mit denen eine weitgehende Kompensation der durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt wird.

Dies kann durch die eine Dachflächenbegrünung, durch eine Verwendung von wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrassen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel sowie durch eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden.

## **7.5. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

In der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan („Artenschutzfachliche Prüfung im Rahmen von Gebäudeabrissen „Franz-Schubert-Straße 5 und 7“ im Rahmen eines Neubauvorhabens der Baugenossenschaft Viernheim e.G., Februar 2018) sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden (vgl. Kap. 6.4 dieser Begründung).

Eine mögliche Betroffenheit ergibt sich nur für europäische Vogelarten.

Bei den weit verbreiteten und allgemein häufigen und typischen Siedlungsarten

Amsel und Rotkehlchen (potenziell noch Hausrotschwanz) ist von einer möglichen Verlagerung der Brutstandorte auszugehen, so dass es bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen kommen kann. Dies gilt praktisch für alle Arten, die jährlich neue Nester erbauen und nicht traditionell immer wieder den gleichen Brutplatz nutzen. Ein Teil der nachgewiesenen Brutvögel wird auch nach Baufertigstellung Lebensraum finden, für einige Arten wird dieser durch die Bebauung neu entstehen (einige Gebäudebrüter).

Da keine Betroffenheit auch der Nahrungsgäste im Sinne der Naturschutzgesetzgebung erkennbar ist, kann eine spezielle Artenschutzprüfung für diese Arten entfallen.

Somit wird eine spezielle Artenschutzprüfung nur für die gefährdeten Arten bzw. für die Arten erforderlich, die alljährlich wiederkehrend dieselben Lebensstätten nutzen und als Koloniebrüter in Erscheinung treten. Dies gilt somit für den Mauersegler und den Haussperling.

#### Mauersegler:

Die Lokalpopulation des Mauerseglers ist im Bereich Viernheim zu sehen. Die Art besitzt keine Bindung z.B. an ein Grünlandbereich, sondern an Lebensstätten. Gehen diese durch Abriss oder Sanierung verloren, so nutzt er weitere im Umfeld vorhandene Nischen im Bereich verwitterter Bausubstanz. Da diese regelmäßig durch Sanierungen entfallen, kann ein Ersatz innerhalb der Lokalpopulation, die im Betrachtungsraum auf die Siedlungsfläche von Viernheim zu verstehen ist, erfolgen. Als Ersatz für die verloren gehenden Lebensstätten sind etwa 10 Ersatzkästen im Bereich Trauf/Drempel anderer Gebäude anzubringen. Weiterhin können auch Ersatzmaßnahmen (Mindesthöhe 9m) an Neubauten erfolgen. Die 10 Ersatzkästen sind parallel zum Abriss der Gebäude anzubringen und müssen spätestens bis Mitte April im Jahr des Abrisses am Ersatzgebäude angebracht sein. Eine ökologische Baubegleitung im Rahmen der Anbringung der Kästen ist erforderlich.

#### Haussperling:

Der Haussperling benötigt Fortpflanzungsstätten im unmittelbaren Umfeld zu seinen Nahrungsplätzen. D.h., die Art hat eine enge Bindung an Brutplätze in unmittelbarem Umfeld zu Nahrungshabitaten, in denen Sand und Wasserstellen essentiell sind. Die Art baut kleinräumig Reviere auf und hat im Vergleich zum Mauersegler einen sehr kleinen Aktionsraum. Wasser in Form von Tränken, Teichen und Regentonnen finden sich im Umfeld (Gärten). Gleiches gilt für Sandplätze zur Gefiederpflege z.B. in Form von Spielplätzen, Sandkästen u.ä. Stellen. Die Art kann aktuelle Brutplätze in umliegenden baugleichen oder ebenfalls älteren Gebäuden vorfinden. Für den Entfall der Lebensstätten könnten an benachbarten Gebäuden 10 Ersatzkästen bzw. 4 Koloniekästen für den Entfall der Lebensstätten angebracht werden.

Somit sind aus gutachterlicher Sicht folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich:

### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) *Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Das gleiche gilt für den Abriss der Gebäude.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen.

- b) *Auch der Bauschutt und das Schnittgut der wenigen Ziersträucher ist zur Vermeidung der Ansiedlung von Brutvogelarten dem Plangebiet in o.g. Zeitraum zu entnehmen.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen.

- c) *Weitere intensive Pflege der Grünflächen. Die Vegetation sollte nicht höher als 10cm werden und ab dieser Höhe regelmäßig gemulcht/gemäht werden.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme bezieht sich auf den Zeitraum bis zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen. Eine Übernahme in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

- d) *Pflanzen von heimischen Gehölzen (Bäume, Sträucher), um die Nahrungsvorfügbarkeit für Sperlinge zu erhöhen. Das gleiche gilt für Grünflächen, diese sollten möglichst naturnah gestaltet werden.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist über die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

### **Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

- a) *Anbringung von etwa 10 Nistkästen für den Mauersegler an einem möglichst hohen Gebäude in Viernheim (Mannheimer-, Weinheimerstraße), welches sich im Eigentum des Auftraggebers befindet. Die genaue Anzahl der Ersatzkästen wird im Mai/Juni ermittelt und im Rahmen eines Abschlussberichtes der UNB mitgeteilt.*

- b) *Anbringung von etwa 10 Nistkästen oder 4 Koloniekästen für den Haussperling an Gebäuden im Bereich „Beethovenstraße“. Die genaue An-*

*zahl der Ersatzkästen wird im Mai/Juni ermittelt und im Rahmen eines Abschlussberichtes der UNB mitgeteilt.*

Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheidet an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Es wird jedoch ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen.

## 7.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der östlich angrenzenden Straße Am Königsacker erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen jedoch, da die bestehenden Kanäle über die privaten Grundstücke Franz-Schubert-Straße 1 und 2 führen und künftig in die Franz-Schubert-Straße verlegt werden sollen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der geplanten ergänzenden Bebauung wird in den bestehenden Kanal in der Straße Am Königsacker eingeleitet. Aufgrund der ursprünglichen Bebauung ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Zur Minderung der Kanalbelastung in Viernheim insgesamt wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Aus dem Baugrundgutachten für das Plangebiet („Baugrund- und Gründungsgutachten“ Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft, Viernheim, März 2018) geht hervor, dass angesichts der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der eingelagerten Tonschichten wird von Gutachterseite jedoch empfohlen, die eingelagerten Tonschichten zu durchstoßen und eine Versickerung in den darunter folgenden Mittelsand vorzusehen:

*„Den Bohrprofilen kann entnommen werden, dass der Sand zu einem erheblichen Teil von Tonschichten unterbrochen wird. Der Ton ist nicht zur Versickerung geeignet. Er wirkt vielmehr als Wasserstauer für versickerndes Niederschlagswasser. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert wurde zu  $k_f = 9,8 \times 10^{-4}$  m/s festgestellt.*

*Auf Anlage 6 ist die Siebkurve vom Sand der Bohrungen BS 8 - BS 13 dargestellt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um Mittelsand, schwach grobsandig. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert wurde zu  $k_f = 9,7 \times 10^{-4}$  m/s ermittelt.*

*Bei der Bestimmung der Sieblinienauswertung muss jedoch ein Korrekturfaktor von 0,2 zur Festlegung des Bemessungs- $k_f$ -Wertes angesetzt werden.*

*Daraus ergibt sich für den Mittelsand, schwach grobsandig ein Bemessungs- $k_f$ -Wert von  $1,9 \times 10^{-4}$  m/s. Dieser Wert kann für alle Schichten, welche an den Bohrprofilen mit Mittelsand, schwach grobsandig bezeichnet werden, angenommen werden. Dieser Sand ist für eine Versickerung geeignet.*

*Aufgrund der eingelagerten Tonschichten wird empfohlen, eine Versickerung in den Mittelsand, schwach grobsandig unterhalb der Tonschichten vorzusehen.“*



(„Baugrund- und Gründungsgutachten“ Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft, Viernheim, März 2018, S. 6f).

Eine überschlägige Berechnung der erforderlichen Muldenfläche gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ergibt bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Versiegelung und einem 20-jährlichen Regenereignis eine erforderliche Muldenfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>. Diese Muldenfläche kann ohne weiteres innerhalb der privaten Grünflächen, die einen Umfang von mindestens 2.460 m<sup>2</sup> haben müssen, umgesetzt werden.

Muldenfläche [m <sup>2</sup> ]	Befestigte Fläche [m <sup>2</sup> ]	Regendauer [min]	Sicherheitszuschlag	Regenspende r <sub>D;n</sub> [l/s*ha]	erforderliches Muldenvolumen [m <sup>3</sup> ]	Erforderliche Muldenfläche (bei Einstau max. 0,30 m) [m <sup>2</sup> ]
340	3480	5	1,20	402,00	43,66	145,52
340	3480	10	1,20	320,20	64,81	216,04
340	3480	15	1,20	274,00	78,16	260,52
340	3480	20	1,20	242,70	86,99	289,97
340	3480	30	1,20	201,90	96,82	322,75
340	3480	45	1,20	166,10	100,93	<b>336,42</b>
340	3480	60	1,20	144,00	98,10	327,00
340	3480	90	1,20	85,40	2,09	6,97

Überschlägige Berechnung der erforderlichen Muldenfläche gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“

## 8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

**Artenschutzfachliche Prüfung im Rahmen von  
Gebäudeabrissen „Franz-Schubert-Straße 5 und 7“  
im Rahmen eines Neubauvorhabens der  
Baugenossenschaft Viernheim e.G.  
Wohnanlage Franz-Schubert-Straße**

Auftraggeber Baugenossenschaft Viernheim e.G.



**Büro für Faunistik und Landschaftsökologie**



Dirk Bernd  
Schulstrasse 22  
64678 Lindenfels-Kolmbach  
Tel. (06254) 940 669  
Mobil: 017623431557  
e-mail: BerndDirk@aol.com  
www.bürobernd.de

Lindenfels, den 06. Februar 2018

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	3
2	Rechtliche Grundlagen .....	3
3	Planungsraum .....	4
4	Methodik .....	6
5	Ergebnisse und Beurteilung .....	7
5.1	Fledermäuse .....	7
5.2	Vögel .....	7
5.3	Weitere wertgebende Arten .....	22
6	Maßnahmen .....	23
6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	23
6.2	Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen .....	24
6.3	Ökologische Baubegleitung .....	24
7	Zusammenfassung .....	25
8	Zitierte und verwendete Literatur .....	26

## 1 Einleitung

Im Rahmen der Wohnbebauung der Baugenossenschaft Viernheim e.G. in der Franz-Schubert-Straße in Viernheim müssen Gebäude abgerissen werden. Hierfür erfolgte eine artenschutzfachliche Prüfung durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Lindenfels.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Das Bundesnaturschutzgesetz setzt unter anderem die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, 92/43/EWG) und die Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, 2009/147 EG) der Europäischen Union um. Das Artenschutzrecht ist unmittelbar geltendes Bundesrecht; einer Umsetzung durch die Länder bedarf es nicht.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Zugriffsverboten bzw. Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5 u. 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG, mit denen die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 u. 16) und der V-RL (Art. 5, 9 u. 13) in nationales Recht umgesetzt werden.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind daher, wie auch die nicht geschützten Arten, nur im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln.

Bebauungspläne erfüllen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwar nicht selbst, gegen die Zugriffsverbote kann jedoch bei der späteren Realisierung der durch Bebauungspläne zugelassenen Bauvorhaben verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind einer gemeindlichen Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht zugänglich. Daher ist bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, da die Bebauungspläne andernfalls wegen eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein könnten.

Sanierungen, Abriss von Gebäuden, Schnitt- und Rodungsarbeiten an Gehölzen oder sonstige Maßnahmen, bei denen mit dem Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Arten der BArtschV zu rechnen ist, unterliegen ebenfalls der artenschutzfachlichen Prüfung, wie hier vorliegend.

### 3 Planungsraum

Nachfolgend eine Darstellung der beiden Wohngebäude und Garagen, die abgerissen werden sollen.



Abb. 1: Franz-Schubert-Str. 7 (links) und Nr. 5 (rechts) in 50er-Jahre-Bauweise



Abb. 2: F.-Schubert-Str. 5 und Garagen



Abb. 3: F.-Schubert-Str. 7

## 4 Methodik

Die zum Abriss stehenden Gebäude wurden von außen wie auch von innen auf winterschlafende Fledermäuse sowie auf direkte und indirekte Nachweise (Kot, Totfund, Fraßreste), welche auf eine Besiedlung durch Fledermäuse schließen lassen, kontrolliert.

Fledermäuse wurden durch Ausleuchten potenzieller Quartierbereiche mittels starker Halogenlampen kontrolliert. Quartierbereiche waren insbesondere hinter Konstruktionsteilen sowie in Balkenkehlen, Mauerfugen, abstehenden Fassadenteilen, Wandspalten, Hohlblocksteinen, auf Dachstühlen, im Keller u.dgl.m. zu erwarten.

Eine Beurteilung der Vögel beschränkte sich aufgrund der Jahreszeit – außerhalb der Brutphase – auf die Suche nach Nestern, Federn, Kot, Totfunde bzw. Gewölle als Nachweis von Arten. Dies wurde ebenfalls von innen (Dachstuhl, Dachkasten) wie auch von außen (Fassade, Trauf) kontrolliert. Einige Standvogelarten können auch außerhalb der Brutzeit direkt nachgewiesen werden. Der Zeitraum war zur Beurteilung relevanter Arten aufgrund der eingeschränkten Habitatausstattung und der Gebäude ausreichend.

Unter wertgebenden bzw. planungsrelevanten Arten/Artengruppen, war beim Abriss von Gebäuden somit mit **Vögeln** und **Fledermäusen** zu rechnen. Weitere wertgebende Arten wie Bilche (Haselmaus u.a.) werden nur selten angetroffen.

Tab. 1: Kontrolltermin

Datum	Witterung zum Zeitpunkt der Untersuchung	Erfasste Gruppe / Art
30.01.2018	bis 8°C, sonnig bis bedeckt	Vögel, Fledermäuse; Potenzialabschätzung

## 5 Ergebnisse und Beurteilung der Gebäude

### 5.1 Fledermäuse

Fledermäuse konnten weder direkt noch indirekt nachgewiesen werden. Die Dachstühle weisen keine Öffnungen auf. Potenziell können Fledermäuse jedoch über kleine Fugen auch in Dachstühle gelangen, jedoch wären dann, im Bereich hinter Balkenkonstruktionen, in Spalten zwischen Wand und Schalbretter, auf Kehlbalken oder im Bereich des Bodens Kotpellets oder Fraßreste wie Falterflügel nachweisbar. Dies ist die überwiegende Nachweisführung für eine Besiedlung von Gebäuden durch Fledermäuse, da auch im Sommer die einzelnen Quartiere von den meisten Arten nur kurzfristig und wiederkehrend genutzt werden, aber nur ganz wenige Arten ganzjährig oder während der Wochenstubenphase die Quartiere dauerhaft bzw. über einen längeren Zeitraum nutzen und dann auch direkt angetroffenen werden können.

Im Bereich der Fassade gibt es keine potenziellen Spaltenquartiere, auch nicht im Bereich der Fenster oder Fensterbänke.

Die Garagen sind in typischer Flachdachausführung mit einer Blechummantelung bzw. Bitumenbahn im Bereich des Dachüberstandes. Jedoch sind die potenziellen Spaltenquartiere oder Zugänge in Zwischenräume nicht ausreichend dimensioniert für eine Besiedlung durch Fledermäuse.

Eine Besiedlung der Gebäude und Garagen durch Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden und ist auch aufgrund der Bausubstanz und der geringen Quartiermöglichkeiten nicht zu erwarten.

**Verbotstatbestände für diese Tiergruppe können daher beim Abriss der Gebäude nicht eintreten.**

### 5.2 Vögel

Beide Gebäude werden von relevanten Brutvogelarten (Haussperling und Mauersegler) besiedelt.

#### **„Franz-Schubert-Str. 7“:**

Im Gebäude „Franz-Schubert-Str. 7“ wurden ein Haussperling (♂/ad.) sowie zwei Mauersegler tot und stark verwest auf dem Dachstuhl gefunden.

Der Dachkasten, als potenzielle Brutstätte der Mauersegler, ist von innen vermauert und nicht einsehbar. Von außen ist dieser in typischer Weise an mehreren Stellen durch Verwitterungsprozesse von den Arten zu erreichen. Das Gleiche gilt für die Giebel. Die Mauersegler, die tot auf dem Dachboden angetroffen wurden, sind sicher über den Dachkasten und über Fugen in den Dachstuhl geschlüpft. Da dieser hermetisch verschlossen ist, konnten sie nicht mehr entweichen. Einflüge für Vögel in den Dachstuhl sind nicht vorhanden.

Weiterhin hängt auf einem Balkon ein kleiner Vogel-Futternistkasten.

An den Garagen fanden sich keine Nester.



### **„Franz-Schubert-Str. 5“:**

Das Gebäude ist baugleich. Auf dem Dachboden fanden sich im Bereich der Giebelseiten im Zwischendach Nester vom Haussperling. Bei einer Kontrolle von außen wurden mehrere Sperlinge balzend im Bereich der Einflüge zu den Lebensstätten angetroffen. Z.T. waren diese bereits verpaart, was für die Art Ende Januar nicht untypisch ist. Mit einer Eiablage ist aber auch in der Oberrheinischen Tiefebene nicht vor Mitte März zu rechnen.

An den Garagen fanden sich keine Nester.

Für beide Gebäude können weitere relevante Koloniebrüter, die wiederkehrend dieselben Nester bzw. Gebäude über Jahre nutzen, wie z.B. Schwalben (Mehl- und Rauchschalbe), ausgeschlossen werden.

### **Demzufolge werden für die Koloniebrüter Haussperling und Mauersegler Vermeidungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen erforderlich.**

Bei Einhaltung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen können wirksam alle Verbotstatbestände der Naturschutzgesetzgebung, gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3, ausgeschlossen werden.

### **Nachfolgend eine Bilderdokumentation der Befunde**



Abb. 4: Im Bereich der Giebelinnenseiten (Sparren und Außenwand) fanden sich Nester vom Haussperling, jedoch keine Hinweise (Kot) auf die Besiedlung durch Fledermäuse



Abb. 5: Nest vom Haussperling im Zwischendach



Abb. 6: Direkter Nachweis von balzenden und verpaarten Haussperlingen



Abb. 7: Paar vor dem Einflug zum Brutplatz (Pfeil)



Abb. 8: Weiteres Paar. Insgesamt fanden sich mind. 5 Paare und weitere Einzelvögel



Abb. 9: In den gut übersichtlichen Dachböden fanden sich weder auf den Kehlbalcken noch auf dem Boden oder in potenziellen Quartierbereichen Hinweise auf Fledermäuse.



Abb. 10: tote Mauersegler



Abb. 11: Unter dem Trauf fanden sich keine Nester z.B. der Mehlschwalbe.



Abb. 12: Die Keller sind zu warm für eine Besiedlung winterschlafender Fledermäuse und hermetisch verschlossen.



Abb. 13: Dachüberstand an einer der Garagen ohne Eignung als Lebensstätte für Fledermäuse

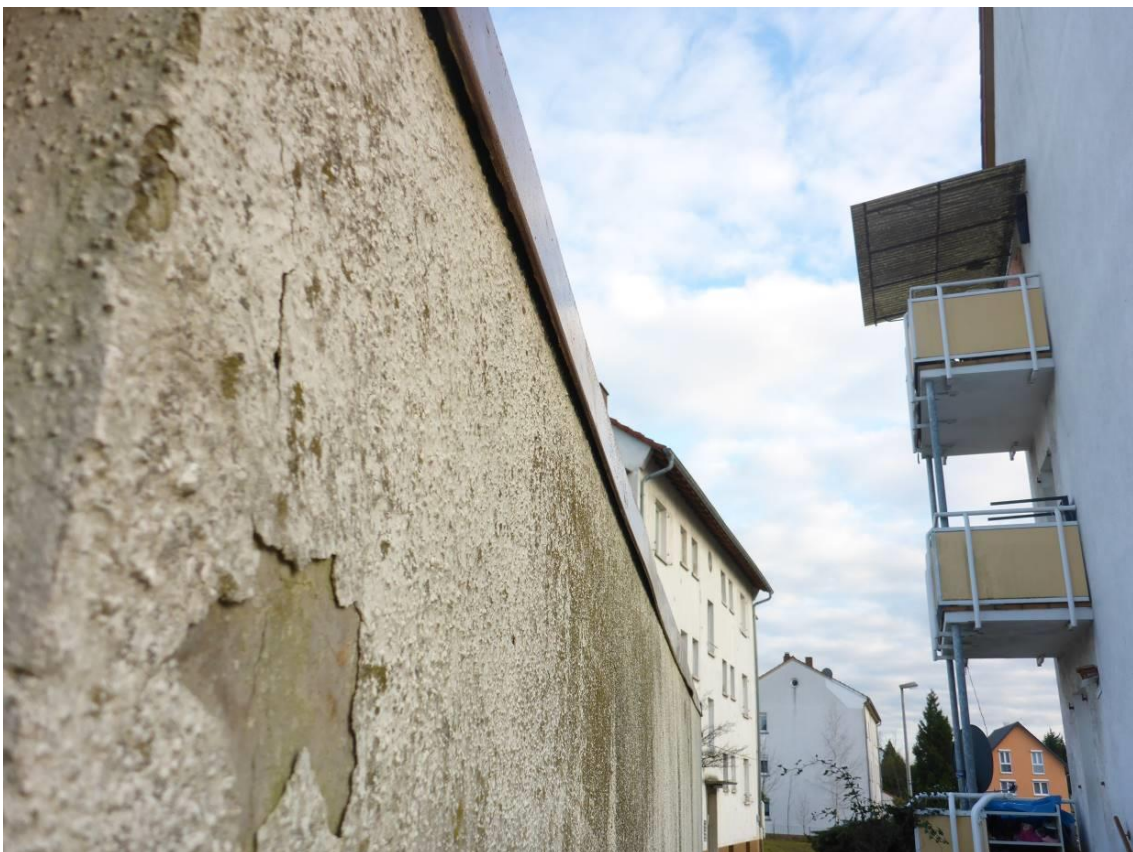


Abb. 14: Beliebtes potenzielles Quartier (Drempelblech) z.B. der Zwergfledermaus, jedoch an den Garagen in zu eng anliegender Ausführung, um für Fledermäuse als Lebensstätte geeignet zu sein.



Abb. 15: Im Bereich der Fensterbänke fanden sich keine potenziellen Lebensstätten



Abb. 16: Auch im Bereich der Fenster fanden sich aufgrund des Fehlens von Rollladenkästen und Fensterrahmen keine möglichen Spaltenquartiere für Fledermäuse.

## Plangebiet – Umfeld der Gebäude

Das Baufeld bzw. Plangebiet/Eingriffsbereich wird intensiv gepflegt und fand sich am 30. Januar 2018 in kurzgrasigem Zustand. Lediglich im Bereich der Gebäude fanden sich einzelne immergrüne Ziersträucher, die potenziell allgemein häufigen und typischen Siedlungsarten wie Amsel und Rotkehlchen Fortpflanzungsstätten bieten könnten.

Demzufolge ist in der Gesamtbetrachtung des Planungsraumes von nachfolgenden Brutvogelarten auszugehen, vgl. Tab. 2.

Tab. 2: Brutvögel im Plangebiet

Aves - Vögel		RLH 2014	RLD 2015	BNSG 2007	VRL Anhang	BP/PG
Freibrüter in Gehölzen						
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	-	§	-	pot. 1
Bodennahe Brüter, Bodenbrüter						
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	-	§	-	pot. 1
Gebäudebrüter						
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	V	§	-	ca. 8
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	-	-	§	-	ca. 8

Bei den weit verbreiteten und allgemein häufigen und typischen Siedlungsarten Amsel und Rotkehlchen (potenziell noch Hausrotschwanz) ist von einer möglichen Verlagerung der Brutstandorte auszugehen, so dass es bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen kommen kann. Dies gilt praktisch für alle Arten, die jährlich neue Nester erbauen und nicht traditionell immer wieder den gleichen Brutplatz nutzen. Diese Arten sind von solchen Planvorhaben, bei denen nur Einzelbrutplätze nachweisbar sind, auch nicht erheblich betroffen. Im Sinne des Verbotstatbestandes der Vermeidung, der Verletzung und Tötung werden Maßnahmen erforderlich.

Ein Teil der nachgewiesenen Brutvögel wird auch nach Baufertigstellung Lebensraum finden, für einige Arten wird dieser durch die Bebauung neu entstehen (einige Gebäudebrüter).

Da keine Betroffenheit auch der Nahrungsgäste im Sinne der Naturschutzgesetzgebung erkennbar ist, kann eine spezielle Artenschutzprüfung für diese Arten entfallen und wird nur für die gefährdeten Arten bzw. für die Arten erforderlich, die alljährlich wiederkehrend dieselben Lebensstätten nutzen und als Koloniebrüter in Erscheinung treten. Dies gilt somit für den Mauersegler und den Haussperling.





Abb. 17: Plangebiet mit Blick auf die Bestandsgebäude und den Standort ehemaliger Wohngebäude.

**Spezielle artenschutzfachliche Prüfung zum  
Mauersegler *Apus apus* und  
Haussperling *Passer domesticus***

***Mauersegler***

Schutzstatus / Gefährdungsgrad			
EG-VO 338/97, Anhang A		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 2	
EG-VO 338/97, Anhang B		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 3	
Vogelschutz-Richtlinie, Anhang I		Rote Liste Hessen	
Vogelschutz-Richtlinie, Artikel 1	●	Rote Liste Deutschland	
Vogelschutz-Richtlinie, Artikel 4, Absatz 2		SPEC (europ. Vögel), Kategorie 3	●

Erhaltungszustand			
Bewertung nach Ampelschema	günstig	ungünstig - unzureichend	ungünstig - schlecht
EU	●		
Deutschland: kontinentale Region	●		
Hessen	●		

**Charakterisierung des Mauerseglers**

Lebensraum-Ansprüche: Typische Art des urbanen Siedlungsraumes. Ausschließlich zur Brut begibt sich der Mauersegler auf den Boden. Nahrungserwerb, Balz, Paarung und sogar der Schlaf findet im freien Luftraum statt. Die Art leidet unter dem Verlust an Brutplatzlebensraum und Insektenschwund. Die günstige Gefährdungseinstufung ergibt sich aufgrund eines neuen Kriterienschemas, widerspiegelt jedoch nicht den Rückgang in längerem Betrachtungsmaßstab (BEZZEL 1993, BAUER ET AL. 2012).

Verbreitung der Art in Europa: Die paläarktisch verbreitete Art besiedelt fast vollständig Europa, nur Island und dem äußersten Norden Fennoskandiens ist nicht besiedelt (GLUTZ VON BLOTZHEIM 1997; ADEBAR 2014). Allerdings werden europaweite in zahlreichen Regionen Rückgänge beobachtet.

In Deutschland: Der Haussperling ist in ganz Deutschland verbreitet, seine Population wird mit 215.000 – 395.000 Brutpaaren angegeben (ADEBAR 2014). Die Art gehört zwar noch zu den häufigen Vogelarten Deutschlands, in zahlreichen Regionen geht der Bestand jedoch zurück.

In der kontinentalen Region Deutschlands: Abgesehen von Flächen der nordwestdeutschen Tiefebene gehören ca. 80% der Landesfläche zur kontinentalen Region Deutschlands, die auf geeigneten Flächen von der Art besiedelt wird.

In Hessen: Landesweit wird eine negative Bestandsentwicklung beobachtet (HGON 2010) der Baumbrüterbestand ist mittlerweile erloschen. Die Schätzungen gehen von 40.000 – 50.000 Brutpaaren aus (HGON 2010 / HGON & VSW 2014).

## Haussperling

Schutzstatus / Gefährdungsgrad			
EG-VO 338/97, Anhang A		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 2	
EG-VO 338/97, Anhang B		BArtSchV, Anlage 1, Spalte 3	
Vogelschutz-Richtlinie, Anhang I		Rote Liste Hessen, Kategorie V	●
Vogelschutz-Richtlinie, Artikel 1	●	Rote Liste Deutschland, Kategorie V	●
Vogelschutz-Richtlinie, Artikel 4, Absatz 2		SPEC (europ. Vögel), Kategorie 3	●

Erhaltungszustand			
Bewertung nach Ampelschema	günstig	ungünstig - unzureichend	ungünstig - schlecht
EU		●	
Deutschland: kontinentale Region		●	
Hessen		●	

### Charakterisierung des Haussperlings

Lebensraum-Ansprüche: Dort, wo es menschliche Siedlungen gibt, lebt auch der Haussperling. Die Tiere nisten als Höhlenbrüter vorwiegend in "Kolonien", sowohl in Städten als auch im ländlichen Raum. Voraussetzung für Brutbiotope sind ganzjährige Verfügbarkeit von Sämereien und Getreideprodukten, Nischen und Höhlen an Gebäuden oder wenigstens Bäume und Sträucher als Nistmöglichkeiten (GLUTZ VON BLOTZHEIM 1997). Während die Nisthöhlen sich überwiegend an Gebäuden befinden, müssen zur Nahrungsaufnahme und Deckung im Umfeld Gärten, Grasland, Feld, Gebüsche oder Bäume vorhanden sein. Oft kommt es zu Schlafplatzgesellschaften in dichten Hecken, Gebüschern oder Bäumen in Städten, auch an Häuserfronten (z. B. in alten Mehlschwalbennestern) und leerstehenden Gebäuden. Nahrungsflüge von Siedlungsrändern (Brutstandort) zu Ackerflächen können 2-5 km weit reichen (BEZZEL 1993, BAUER ET AL. 2012).

Verbreitung der Art in Europa: Die kosmopolitische Art ist im gesamten europäischen Raum verbreitet (GLUTZ VON BLOTZHEIM 1997). Allerdings werden europaweite Rückgänge beobachtet (SPEC 3).

In Deutschland: Der Haussperling ist in ganz Deutschland verbreitet, seine Population wird mit 5.6 – 11 Millionen Brutpaaren angegeben (SÜDBECK ET AL. 2007). Die Art gehört zwar noch zu den häufigen Vogelarten Deutschlands, aber durch eine negative Bestandsentwicklung steht sie auf der Vorwarnliste der Roten Liste.

In der kontinentalen Region Deutschlands: Abgesehen von Flächen der nordwestdeutschen Tiefebene gehören ca. 80% der Landesfläche zur kontinentalen Region Deutschlands, die auf geeigneten Flächen von der Art besiedelt wird.

In Hessen: Landesweit wird eine negative Bestandsentwicklung beobachtet (Vorwarnliste). Die Schätzungen gehen von 165.000 – 293.000 Brutpaaren aus (HGON 2010 / HGON & VSW 2014).

**Für beide Arten gilt zusammenfassend:**

Vorkommen des Mauerseglers und Haussperlings im UG/PG	nachgewiesen	●	potenziell	-
---	--------------	---	------------	---

Fundort und Status: Im Bereich der beiden Gebäude mit je insgesamt mind. 8 Brutpaaren.

Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG			
1. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten		ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 3	a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?	●	-
	b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	-	●
§ 44 Abs.5 Satz 2	c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt?	●	-
§ 44 Abs. 1 Nr. 3	d) Wenn Nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	-	-

- a) Da die Gebäude mit den Lebensstätten entfallen, gehen sämtliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren.
- b) Die Gebäude werden abgerissen.
- c) Im Umfeld der beiden Gebäude kommen noch weitere baugleiche Gebäude vor. Sperlinge wurden auch in benachbarten Gebäuden nachgewiesen. Mit höchster Prognosesicherheit gilt dies auch für den Mauersegler. Der Entfall regelmäßig genutzter Lebensstätten bei o.g. Arten ist jedoch im räumlich-funktionalen Umfeld zu ersetzen.

**Mauersegler:** Die Lokalpopulation des Mauerseglers ist im Bereich Viernheim zu sehen. Die Art besitzt keine Bindung z.B. an ein Grünlandbereich, sondern an Lebensstätten. Gehen diese durch Abriss oder Sanierung verloren, so nutzt er weitere im Umfeld vorhandene Nischen im Bereich verwitterter Bausubstanz. Da diese regelmäßig durch Sanierungen entfallen, kann ein Ersatz innerhalb der Lokalpopulation, die im Betrachtungsraum auf die Siedlungsfläche von Viernheim zu verstehen ist, erfolgen. D.h., im Eigentum der Baugenossenschaft Viernheim e.G. befindliche geeignete Objekte (Mannheimer-, Weinheimerstr. / Hochhäuser ) werden für den Ersatz der verloren gehenden Lebensstätten genutzt werden. Hier sind etwa 10 Ersatzkästen im Bereich Trauf/Drempel anzubringen. Weiterhin können auch Ersatzmaßnahmen (Mindesthöhe 9m) an Neubauten erfolgen. Der Auftraggeber favorisiert Variante 1. Die 10 Ersatzkästen sind parallel zum Abriss der Gebäude anzubringen und müssen spätestens bis Mitte April im Jahr des Abrisses am Ersatzgebäude angebracht sein. Eine ökologische Baubegleitung im Rahmen der Anbringung der Kästen ist erforderlich. Eine Reinigung und Monitoring der Kästen kann entfallen, da die Kästen i.d.R. ausschließlich vom Mauersegler genutzt werden und dieser kein Nistmaterial einträgt.

**Haussperling:** Der Haussperling benötigt Fortpflanzungsstätten im unmittelbaren Umfeld zu seinen Nahrungsplätzen. D.h., die Art hat eine enge Bindung an Brutplätze in unmittelbarem Umfeld zu Nahrungshabitaten, in denen Sand und Wasserstellen essentiell sind. Die Art baut kleinräumig Reviere auf und hat im Vergleich zum Mauersegler einen sehr kleinen Aktionsraum. Wasser in Form von Tränken, Teichen und Regentonnen finden sich sicher im Umfeld (Gärten). Gleiches gilt für Sandplätze zur Gefiederpflege z.B. in Form von Spielplätzen, Sandkästen u.ä. Stellen. Die Art kann aktuelle Brutplätze in umliegenden baugleichen oder ebenfalls älteren Gebäuden vorfinden. Für den Entfall der Lebensstätten könnten an benachbarten Gebäuden (eigentumsrechtlich muss ein Zugriff bestehen), 10 Ersatzkästen bzw. 4 Koloniekästen

für den Entfall der Lebensstätten angebracht werden. Die Anbringung der Kästen erfolgt an Gebäuden im Bereich der angrenzenden Beethovenstraße. Auch die Kästen des Haussperlings müssen nicht zwingend gereinigt werden, da die Art wiederkehrend dieselben Nester pflegt und z.T. erneuern kann.

Für beide Arten gilt, dass die Kästen optimal 15-25 Jahre funktionsfähig sein sollten, da danach mit Quartieren an den Neubauten zu rechnen sein wird und somit die Kästen einen kurz- bis mittelfristigen Ersatzcharakter besitzen und die Neubauten einen später funktionserfüllenden langfristigen Ersatz darstellen.

Für beide Arten wird vorgesehen, die Brutplätze in 2018 und somit vor Abriss der Gebäude gemäß methodischer Standards im Zeitraum Mai/Juni noch zweimalig zu kontrollieren und die tatsächliche Anzahl der Brutpaare zu ermitteln. Dies im Sinne eines Risikomanagements, da aktuell nur eine Bestandsabschätzung auf Erfahrungswerten erfolgen konnte. Da sich die Ersatzgebäude im Eigentum des Eingriffsverursachers befinden, kann eine potenzielle Erhöhung der Zahl der Kästen unproblematisch erfolgen, so dass es zu keinen Planungshindernissen kommen kann und es vor Abriss insbesondere für den Mauersegler im vorgezogenen Sinne, jedoch hier als FSC-Maßnahme definiert, zu einem Ersatz kommen wird.

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein	ja	nein
	-	●

2. Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere		ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 1	a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	●	-
	b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	●	-
	c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ Tiere gefangen, verletzt oder getötet?	-	●
§ 44 Abs. 5 Satz 2	d) Wenn JA, kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räuml. Zusammenhang erfüllt werden?	-	-
§ 44 Abs. 1 Nr. 1	e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“?	-	-

a) Dies könnte eintreten, wenn die Gebäude innerhalb der Brutzeit abgerissen würden. Die Brutzeit beim Haussperling und Mauersegler ist zwischen März und Oktober.

b) Ein Abriss ist nur außerhalb der Brutphase zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchführbar. Gleiches gilt für Bau-, Sanierungs- oder Entkernungsmaßnahmen im Bereich der Lebensstätten.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein	ja	nein
	-	●

3. Störungstatbestände		ja	nein
§ 44 Abs. 1 Nr. 2	a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?	-	●
	b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	-	-
	c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden?	-	-

2. Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere	ja	nein
<p>a) Die Bruthabitate der Haussperlinge und Mauersegler in den Bestandsgebäuden im Umfeld können baubedingt nicht gestört werden, da nach GARNIEL &amp; MIERWALD (2010) der Haussperling und der Mauersegler zur Gruppe der Vögel gehört, für welche eine Lärmempfindlichkeit am Brutplatz ausgeschlossen werden kann. Eine Lärmbelastung im Brutgebiet ist weder für die Paarbildung noch für die übrigen Lebensfunktionen der Art relevant.</p> <p>Eine erhebliche Störung könnte weiterhin vorliegen, wenn das Plangebiet essentielle Nahrungshabitate oder sonstige unersetzbare Lebensraumparameter beherbergt. Dies kann aufgrund der artökologischen Ansprüche des im freien Luftraum Insekten erbeutenden Mauerseglers ausgeschlossen werden. Auch für den Haussperling ist dies nicht der Fall, da das Plangebiet als intensiv gepflegte Grünfläche nur wenig Nahrung für die Sperlinge in Form von Insekten und Sämereien/Körnerfutter bietet und daher davon auszugehen ist, dass im räumlichen-funktionalen Umfeld genügend Nahrungshabitate im Bereich der Gärten ggf. mit Kleintierhaltung (Körnerfutter) vorhanden ist. Auch sind die entstehenden bzw. verbleibenden Grünflächen im Plangebiet mit heimischen Bäumen und Sträuchern für die Sperlinge als Nahrungssuchraum geeignet. An den Neubauten entstehen erfahrungsgemäß nach 15-25 Jahren durch Verwitterungsprozesse auch wieder potenzielle Lebensstätten für beide Arten.</p>		
Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein	ja	nein
	-	●
Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG	ja	nein
Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind erfüllt	-	●
Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 ist erforderlich.	-	●

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

- Vermeidungsmaßnahmen
- CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang
- FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus
- Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

- tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- liegen die Ausnahmegenehmigungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL
- sind die Ausnahmegenehmigungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!

### 5.3 Weitere relevante Arten

Aufgrund der intensiven Pflege, des weitgehend fehlenden Gehölzbestandes ist mit keinen europarechtlich geschützten Brutvogelarten zu rechnen.

Da vollständig Totholz und mulmreiche Höhlungen fehlen, können keine xylobionten Käferarten oder höhlenbewohnende Bilche, Fledermäuse und Vogelarten vorkommen.

Aufgrund des Fehlens von Wasserflächen können auch Amphibien ausgeschlossen werden.

Mit seltenen und störungsempfindlichen Arten ist im Siedlungsbereich ebenfalls nicht zu rechnen.

Für Reptilien fehlen im Plangebiet ebenfalls essentielle Versteckplätze. Eine Teilpopulation oder Lokalpopulation von im Naturraum vorkommenden Arten, wie Mauer- oder Zauneidechse, ist praktisch ausgeschlossen, da die Fläche im aktuellen Zustand keinen geeigneten Lebensraum bereithält. Zudem dürfte der Prädationsdruck durch freilaufende Hauskatzen erheblich sein. Gleiches gilt für die umliegenden Straßen, die Satellitenpopulationen kaum ermöglichen. Im Rahmen der Kontrollen zur Brutpaarermittlung der betroffenen Brutvogelarten und im Sinne eines Risikomanagements wird die Fläche auf das Vorkommen von Einzeltieren, z.B. der Zauneidechse, kontrolliert. Sollten diese wider Erwarten tatsächlich nachgewiesen werden, so erfolgt eine Abstimmung mit der UNB. Ggf. sind diese im Sinne einer Tierrettung zu entnehmen oder durch intensivere Pflege zu vergrämen. Wird das Plangebiet wie aktuell vorgefunden, weiterhin derart kurzgrasig (wenige Millimeter bis wenige Zentimeter) gehalten, so ist das Vorkommen von Reptilien nicht möglich.

Weitere wertgebende europarechtlich geschützte und planungsrelevante Arten sind daher nicht zu erwarten.

## 6 Maßnahmen

Unter folgenden Maßnahmen (Kategorien) wird unterschieden bzw. werden diese zur Vermeidung der Zugriffsverbote (anlage-, bau-, abriss-, sanierungs- und betriebsbedingt) eingesetzt:

In erster Linie sind **Vermeidungs-** und **Minimierungsmaßnahmen** zu wählen. Diese dienen dazu, Verbotstatbestände, die sich aus der Naturschutzgesetzgebung ergeben, zu umgehen.

**Ausgleichs-** und **Ersatzmaßnahmen** sind immer dann notwendig, wenn vorübergehende bzw. dauerhafte Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben an den geschützten Lebensstätten stattfinden, und eben nicht vermieden oder minimiert werden können. Unter ihnen haben CEF-Maßnahmen den höchsten Bindungscharakter und sind im vorgezogenen Sinne zum Eingriff umzusetzen und müssen nachweislich oder zumindest mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auch funktionserfüllend sein. FCS-Maßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt von Lokalpopulationen in einem bestimmten räumlichen Bereich. Dies ist in Abhängigkeit der jeweiligen betroffenen Art, deren ökologischer Ansprüche und deren Aktionsräume auf Artniveau zu betrachten.

Eine **ökologische Baubegleitung** im Rahmen der Bautätigkeit bzw. bei der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind i.d.R. Baubegleitungen erforderlich, um die artökologischen Habitatansprüche sicher auszuführen.

Ein **Monitoring** beurteilt die Funktionalität der Maßnahmen auf deren Wirksamkeit, bzw. beobachtet die Erhaltung der Lebensstätten und deren weitere Besiedlung in den Folgejahren, im Sinne einer Erfolgskontrolle. Im Rahmen eines Monitoring sind ggf. weitere Maßnahmen zu definieren (Risikomanagement), die bei einer erkennbaren Beeinträchtigung die Funktion der Lebensstätten wieder herstellen kann.

Im vorliegenden Fall werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie eine Ausgleichsmaßnahme und ein anschließendes Monitoring erforderlich.

### 6.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden zusammenfassend für die betroffenen Brutvogelarten erforderlich:

#### Plangebiet/Eingriffsbereiche

- a) Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Das gleiche Zeitfenster gilt für den Abriss der Gebäude.



- b) Auch der Bauschutt und das Schnittgut der wenigen Ziersträucher ist zur Vermeidung der Ansiedlung von Brutvogelarten dem Plangebiet in o.g. Zeitraum zu entnehmen.
- c) Weitere intensive Pflege der Grünflächen. Die Vegetation sollte nicht höher als 10cm werden und ab dieser Höhe regelmäßig gemulcht/gemäht werden.
- d) Pflanzen von heimischen Gehölzen (Bäume, Sträucher), um die Nahrungsverfügbarkeit für Sperlinge zu erhöhen. Das gleiche gilt für Grünflächen, diese sollten möglichst naturnah gestaltet werden.

## **6.2 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

- a) Anbringung von etwa 10 Nistkästen für den Mauersegler an einem möglichst hohen Gebäude in Viernheim (Mannheimer-, Weinheimerstraße), welches sich im Eigentum des Auftraggebers befindet. Die genaue Anzahl der Ersatzkästen wird im Mai/Juni ermittelt und im Rahmen eines Abschlussberichtes der UNB mitgeteilt.
- b) Anbringung von etwa 10 Nistkästen oder 4 Koloniekästen für den Haussperling an Gebäuden im Bereich „Beethovenstraße“. Die genaue Anzahl der Ersatzkästen wird im Mai/Juni ermittelt und im Rahmen eines Abschlussberichtes der UNB mitgeteilt.

## **6.3 Ökologische Baubegleitung**

- a) Bei der Auswahl und der Anbringung der Ersatzstandorte für die Kästen der beiden betroffenen Arten. Kurzprotokoll nach Fertigstellung der Ersatzmaßnahmen.
- b) Zweimalige Kontrolle des tatsächlich betroffenen Brutbestandes vom Mauersegler und vom Haussperling sowie des Umfeldes im Sinne eines Risikomanagements.

## **7 Zusammenfassung**

Die artenschutzfachliche Prüfung ergab das Erfordernis von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen für die Tierartengruppe der Vögel.

Die beiden betroffenen Arten sind Vorkommen des Mauerseglers und des Haussperlings.

Bei Einhaltung der unter Punkt 6 beschriebenen Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

## 8 Zitierte und verwendete Literatur

ARBEITSGEMEINSCHAFT FLEDERMAUSSCHUTZ IN HESSEN (Hrsg.) (2002): Die Fledermäuse Hessens II. Kartenband zu den Fledermausnachweisen von 1995-1999 ISBN 3-9801092-7-5

Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz in Hessen e. V. und HESSEN-FORST Servicezentrum Forsteinrichtung und Naturschutz (FENA) - Fachbereich Naturschutz – Erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) 6. Fassung, Stand 1.11.2010: Rote Liste der Reptilien und Amphibien Hessens

BAUER, H.-G. & BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Aula

BAUER, H.G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2012): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Aula-Verlag Wiebelsheim.

BERND, D. (2001): Bericht zur Kartierung der Fledermaus-Vorkommen in Kirchen, Schulen und Schlössern der beiden südhessischen Landkreise Odenwald und Bergstraße sowie Schutzmaßnahmen für die stark bedrohten Arten Mausohrfledermaus und Graues Langohr. NABU. unveröff. Gutachten.

BERND, D. (2005): Erfassung der Breitflügelfledermausvorkommen im Landkreis Bergstraße. Auftraggeber Städte und Gemeinden des Landkreises, NABU-KV-Bergstraße.

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Passeres Singvögel. Aula-Verlag Wiesbaden.

DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.) 2005: Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 20.

GARNIEL, A. & U. MIERWALD (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.

GEDEON, K., C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFELDT, W. EICKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S. R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖKLER, K. WITT (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Herausgegeben von der Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und dem Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster.

GRENZ, M. & MALTEN, A. (1996): Rote Liste der Heuschrecken (Saltatoria) Hessens. 2. Fassung, Stand September 1995. – Herausgegeben vom Hessischen Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden. 30 Seiten.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell

LANGE, A. & BROCKMANN, E. (2009): Rote Liste der Tagfalter Hessens. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Wiesbaden. 32 Seiten.

MAAS, S., et. al. (2002): Gefährdungsanalyse der Heuschrecken Deutschlands. Verbreitungsatlas, Gefährdungseinstufung und Schutzkonzepte. Ergebnisse aus dem F + E - Vorhaben 898 86 015 des Bundesamtes für Naturschutz. - Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), Bonn. 401 Seiten.

MITCHELL-JONES, A. J., AMORI, G., BOGDANOWICZ, W., KRYŠTUFEK, B., REIJNDERS, P. J. H., SPITZENBERGER, F., STUBBE, M., THISSEN, J. B. M., VOHRALÍK, V. & ZIMA, J. (1999): The Atlas of European Mammals. – London (Academic Press) 1-496.

REINHARDT, R. & R. BOLZ (2012): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70.

SÜDBECK, P., ANDRETTKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

### **Gesetze, Verordnungen, Leitfaden**

BNatSchG: Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010; zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE (FFH-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

HMILFN (1996) Hrsg: KOCK & KUGELSCHAFTER (1995): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens Teilwerk I, Säugetiere. Forschungsinstitut Senckenberg, Frankfurt a.M. und AK Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V.; ISBN 3 - 89051 - 194 - 5

HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (2. Fassung, Stand: Mai 2011) – Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. - Hrsg.: HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ. WIESBADEN

MKULNV (2012): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen

VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (V-Richtlinie): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

VSW & HGON (in Druck): WERNER, M., G. BAUSCHMANN, M. HORMANN, D. STIEFEL, D. (VSW) & M. KORN, J. KREUZIGER, S. STÜBING (HGON) (Staatl. Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland & Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz) (2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten

Brutvogelarten Hessens – 10. Fassung, Stand Mai 2014. – Frankfurt, Echzell  
SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2007): Rote  
Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30. November 2007. - Ber.  
Vogelschutz 44

MEINIG, H., BOYE, O. & HUTTERER, R. (2009). Rote Liste und Gesamtartenliste  
der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. In BFN BUNDESAMT FÜR  
NATURSCHUTZ (Hrsg., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und  
Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt,  
Heft 70 (1); Landwirtschaftsverlag, Bonn-Bad Godesberg.

[https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/natura2000/Nat\\_Bericht\\_2013/  
Arten/schmetterlinge.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/natura2000/Nat_Bericht_2013/Arten/schmetterlinge.pdf)

[www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de)

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/ffh-arten/de/start>

[https://www.bfn.de/0316\\_natura2000.html](https://www.bfn.de/0316_natura2000.html)

# DIPL.-ING. GALFE INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Fachgebiete: Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Grundwasserfragen, Umwelt,  
Baugrundbohrungen, Verdichtungsprüfung, Laboruntersuchungen

68519 Viernheim, Hofmannstraße 12 \* Tel. 06204 / 76541 \* Fax 06204 / 76521

---

Baugenossenschaft  
Viernheim eG  
Mozartstraße 15

12.3.2018

68519 Viernheim

Gutachten-Nr. 3612/2018

Betr.: Neubau einer Wohnanlage in Viernheim, Franz-Schubert-Straße 3 – 7.  
Baugrund- und Gründungsgutachten.

Inhaltsangabe:

- 1.) Veranlassung
- 2.) Unterlagen
- 3.) Baugrund
- 4.) Altlastenuntersuchung
  - 4.1.) Vom Ton und schwach schluffigen Sand
  - 4.2.) Vom Asphalt
- 5.) Erdbebenzone nach DIN 4149
- 6.) Grundwasser
- 7.) Bodenklassen nach DIN 18300
- 8.) Bauwerk
  - 8.1.) Haus Nr. 6
  - 8.2.) Haus-Nr. 4
  - 8.3.) Haus-Nr. 7
  - 8.4.) Haus-Nr. 5
  - 8.5.) Haus-Nr. 3

---

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hans Peter Galfe VBI

Internet: [www.baugrund-galfe.de](http://www.baugrund-galfe.de)

Steuer-Nr.: 2607 007 231 12739

Handelsregister: Amtsgericht Darmstadt Registerabteilung Lampertheim HRB 61350

Volksbank Darmstadt-Südhessen eG: BIC: GENODEF1 VBD IBAN: DE 39 5089 0000 0031 1333 00

E-Mail: [post@baugrund-galfe.de](mailto:post@baugrund-galfe.de)

Umsatzsteuer Id Nr.: DE 165590148

9.) Gründung

10.) Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$

11.) Abböschung im Bauzustand

### 1.) Veranlassung

Die Baugenossenschaft Viernheim eG, beabsichtigt den Neubau einer Wohnanlage in der Franz-Schubert-Straße 3 – 7. Es handelt sich dabei um fünf Mehrfamilienhäuser.

Die Baufläche ist derzeit noch mit zwei Wohnhäusern bebaut, welche abgebrochen werden. Einige Wohnhäuser wurden bereits abgebrochen.

Wir wurden beauftragt, den Baugrund zu erkunden und ein Baugrund- und Gründungsgutachten zu erstatten.

### 2.) Unterlagen

Zur Ausarbeitung dieses Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- a) Lageplan, M 1 : 500, angefertigt von der Baugenossenschaft.
- b) Höhenplan mit eingetragenen mNN-Höhen, erstellt vom damaligen Katasteramt Heppenheim.
- c) Grundriß- und Schnittzeichnungen von baugleichen Wohnhäusern aus einem vorausgegangenem Projekt der Straße „An der Oberlück 23.“
- d) Das Ergebnis von 13 Sondierbohrungen, ausgeführt vom unterzeichneten Büro.

### 3.) Baugrund

Zur Erkundung des Baugrundes wurden von unserem Büro am 14.2. und 19.2.2018, die erwähnten 13 Sondierbohrungen ausgeführt.

Die Lage der Bohrpunkte ist aus Anlage 1 ersichtlich. Die Bohrprofile sind auf den Anlagen 2 – 4 dargestellt.

Die Bohransatzhöhen liegen zwischen den Koten 100,47 – 98,42 mNN. Als Grundlage für das Nivellement wurde der Kanaldeckel im Einmündungsbereich Franz-Schubert-Straße in den Königsacker mit KD = 98,81 mNN angenommen (siehe Anlage 1).

Bei den meisten Sondierbohrungen wurde zunächst eine 0,10 – 0,30 m dicke Mutterbodenschicht angetroffen, welche mit Sand durchsetzt ist.

Bei Sondierbohrung BS 11 wurde unter dem Mutterboden eine 3,40 m dicke Auffüllung erbohrt. Die Auffüllung besteht aus Sand mit Schlufflinsen, Ton und geringem Schluff. Sie ist durchweg locker gelagert. Die Sondierbohrung BS 11 wurde unmittelbar neben dem Kellerabgang des jetzigen Hauses Nr. 7 ausgeführt.

---

Unter dem Mutterboden wurde im Wesentlichen Sand erbohrt. Dieser wurde bei den Sondierbohrungen BS 1 – BS 4 bis zu den Endbohrtiefen von 6,0 m nicht durchteuft.

Bei den restlichen Sondierbohrungen, mit Ausnahme der Sondierbohrung BS 11, wird der Sand von Tonschichten unterbrochen. Der Ton ist von mittelbrauner Farbe und durchweg von steifer Konsistenz. Die Schichtdicke des Tones beträgt 0,35 – 1,00 m. Bei den Sondierbohrungen BS 5 und BS 7 wurden 0,25 m bzw. 0,30 m dicke Schluffschichten angetroffen.

Unterhalb der Toneinlagerungen wurde erneut Sand erbohrt, welcher bis zu den Endbohrtiefen von 6,0 m nicht durchteuft wurde.

#### 4.) Altlastenuntersuchung nach LAGA

##### 4.1.) Vom Ton und schwach schluffigen Sand

---

Vom Ton und schwach schluffigen Sand (späterer Baugrubenaushub) wurden Bodenproben entnommen und hiervon eine Mischprobe gebildet.

Die Mischprobe wurde am 20.2.2018 per Kurier zum Labor Chemlab GmbH, Bensheim, gebracht und dort chemisch untersucht.

Bei allen untersuchten Parametern erfolgte die Einstufung zu Z 0. Hierbei handelt es sich um die günstigste Einstufung.

Das vollständige Untersuchungsergebnis, einschließlich unserem Probenahmeprotokoll, sind diesem Gutachten in einem 5-seitigen **Anhang 1** beigefügt.

##### 4.2.) Vom Asphalt

---

Aus dem Umfeld der **jetzigen** Wohnhäuser Nr. 5 + 7 wurden Asphaltproben entnommen und hiervon eine Mischprobe gebildet.

Die Mischprobe wurde ebenfalls am 20.2.2018 zum Labor Chemlab gebracht und dort hinsichtlich PAK (Polyzyklische, aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht.

Dem Analyseergebnis zufolge handelt es sich beim Asphalt und Bitumen und nicht um Teer.

Das vollständige Untersuchungsergebnis, einschließlich unserem Probenahmeprotokoll, sind diesem Gutachten in einem 3-seitigen **Anhang 2** beigefügt.

#### 5.) Erdbebenzone nach DIN 4149

Die Baufläche gehört nach DIN 4149 zur Erdbebenzone 1 und geologischen Untergrundklasse S.

Die Baugrundklassen können durchweg zu C angenommen werden.

---



## 6.) Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten, am 14.2. und 19.2.2018, wurde bei den Sondierbohrungen BS 7 und BS 9 auf Kote 92,80 mNN Grundwasser angetroffen.

Wie wir aus der Bearbeitung vorausgegangener Projekte in diesem Gebiet wissen, kann der höchstmögliche Grundwasserstand zu **HGW = 94,50 mNN** angenommen werden.

Der am tiefsten gelegenen Kellerboden liegt auf Kote 96,48 mNN und kann vom Grundwasser nicht erreicht werden.

Es sind somit keine Maßnahmen gegen aufsteigendes Grundwasser erforderlich.

Die Bodenplatten und Kelleraußenwänden sind unter Beachtung der DIN 18195, Teil 4, nur gegen nichtdrückendes Wasser abgedichtet werden.

Wir empfehlen, die Arbeitsräume mit schluffreiem Sand, wie er beim Baugrubenaushub anfällt, zu verfüllen. Niederschlagswasser kann dann drucklos in den Untergrund versickern und auf die Verlegung von Dränagen kann verzichtet werden.

## 7.) Bodenklassen nach DIN 18300, Bodenkennwerte

Der angetroffene Boden kann nach DIN 18300 in folgende Klassen eingeteilt werden mit nachstehenden, geschätzten Kennwerten:

Mutterboden:	Klasse 1 Feuchtraumwichte $\gamma = 18 \text{ KN/m}^3$
Auffüllung (Sand mit Schlufflinsen, Ton, sandiger Schluff) locker:	Klassen 3 – 4 mit dem Hinweis auf Auffüllung. Feuchtraumwichte $\gamma = 18 - 18,5 \text{ KN/m}^3$ Reibungswinkel $\varphi = 25^\circ - 30^\circ$ Steifemodul $E_s = 5 - 20 \text{ MN/m}^2$
Mittelsand, schwach grobsandig, Sand, locker:	Klasse 3 Feuchtraumwichte $\gamma = 18 \text{ KN/m}^3$ Reibungswinkel $\varphi = 30^\circ$ Steifemodul $E_s = 30 \text{ MN/m}^2$
Schluff, tonig, auch sandig, steif:	Klasse 4 Feuchtraumwichte $\gamma = 19 \text{ KN/m}^3$ Reibungswinkel $\varphi = 27,5^\circ$ Kohäsion $c = 5 \text{ KN/m}^2$ Steifemodul $E_s = 10 \text{ MN/m}^2$
Ton, steif (gewachsener Boden):	Klasse 5 Feuchtraumwichte $\gamma = 19 \text{ KN/m}^3$ Reibungswinkel $\varphi = 25^\circ$ Kohäsion $c = 10 \text{ KN/m}^2$ Steifemodul $E_s = 8 \text{ MN/m}^2$

---

Sand, stark schluffig: Klasse 4  
Feuchtraumwichte  $\gamma = 19 \text{ KN/m}^3$   
Reibungswinkel  $\varphi = 32,5^\circ$   
Steifemodul  $E_s = 30 \text{ MN/m}^2$

Mittelsand, schwach grobsandig,  
Sand, auch bis schwach  
schluffig: Klasse 3  
Feuchtraumwichte  $\gamma = 19 \text{ KN/m}^3$   
Reibungswinkel  $\varphi = 35^\circ$   
Steifemodul  $E_s = 50 \text{ MN/m}^2$

### 8.) Bauwerk

Es sollen fünf baugleiche Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Gebäudeabmessungen betragen jeweils ca. 21,4 x 12,1 bzw. 14,1 m. Einschließlich Unterkellerung sind jeweils fünf Geschosse vorgesehen.

Die Gebäude haben jeweils eine unterschiedliche Höhenlage, welche nachfolgend genauer beschrieben werden.

Oberkante Fertigfußboden bezeichnet die Kote  $\pm 0$ . Oberkante Kellerboden liegt jeweils 2,92 m tiefer. Die planmäßige Baugrubensohle liegt nochmals 0,54 m tiefer und damit auf Kote  $- 3,46 \text{ m}$ .

#### 8.1.) Haus-Nr. 6 (Bohrprofile BS 1 und BS 2 auf Anlage 2)

-----

Es sind folgende Höhenverhältnisse bekannt:

Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß:  $\pm 0 = 100,20 \text{ mNN}$   
Oberkante Kellerboden:  $- 2,92 \text{ m} = 97,28 \text{ mNN}$   
Planmäßige Baugrubensohle:  $- 3,46 \text{ m} = 96,74 \text{ mNN}$

#### 8.2.) Haus-Nr. 4 (Bohrprofile BS 4 und BS 5 auf Anlage 2)

-----

Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß:  $\pm 0 = 99,80 \text{ mNN}$   
Oberkante Kellerboden:  $- 2,92 \text{ m} = 96,88 \text{ mNN}$   
Planmäßige Baugrubensohle:  $- 3,46 \text{ m} = 96,34 \text{ mNN}$

#### 8.3.) Haus-Nr. 7 (Bohrprofile BS 11, BS 10, BS 12 auf Anlage 3)

-----

Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß:  $\pm 0 = 100,00 \text{ mNN}$   
Oberkante Kellerboden:  $- 2,92 \text{ m} = 97,08 \text{ mNN}$   
Planmäßige Baugrubensohle:  $- 3,46 \text{ m} = 96,54 \text{ mNN}$

---

#### 8.4.) Haus-Nr. 5 (Bohrprofile BS 13 und BS 9 auf Anlage 3)

-----

Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß:	± 0 = 99,70 mNN
Oberkante Kellerboden:	- 2,92 m = 96,78 mNN
Planmäßige Baugrubensohle:	- 3,46 m = 96,24 mNN

#### 8.5.) Haus-Nr. 3 (Bohrprofile BS 8, BS 6, BS 7 auf Anlage 4)

-----

Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß:	± 0 = 99,40 mNN
Oberkante Kellerboden:	- 2,92 m = 96,48 mNN
Planmäßige Baugrubensohle:	- 3,46 m = 95,94 mNN

### 9.) Gründung

Den Anlagen 2 – 4 kann entnommen werden, daß die planmäßigen Baugrubensohlen durchweg auf Sand zu liegen kommen.

Die Wohnhäuser können auf Fundamentplatten gegründet werden. Es sind nur bauwerksunschädliche Setzungen von  $s \sim 1$  cm zu erwarten.

Die auftretenden Bodenpressungen sind im vorliegenden Fall ohne Bedeutung. Ein Grundbruch kann nicht auftreten.

Die Fundamente der Balkonstützen sind bis zur Kellersohle zu führen. Von einer Gründung auf der Arbeitsraumverfüllung wird abgeraten.

Bei ihrer Bemessung kann eine Bodenpressung  $\sigma = 250\text{KN/m}^2$  (charakteristischer Wert) angenommen werden. Die Mindestfundamentabmessung beträgt  $0,60 \times 0,60$  m.

### 10.) Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k_f$

Den Bohrprofilen kann entnommen werden, daß der Sand zu einem erheblichen Teil von Tonschichten unterbrochen wird. Der Ton ist nicht zur Versickerung geeignet. Er wirkt vielmehr als Wasserstauer für versickerndes Niederschlagswasser.

Auf Anlage 5 ist eine Siebkurve vom Sand der Bohrungen BS 2, BS 3 und BS 4 aufgetragen. Hierbei handelt es sich um Mittelsand, schwach grobsandig.

Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert wurde zu  $k_f = 9,8 \times 10^{-4}$  m/s festgestellt.

Auf Anlage 6 ist die Siebkurve vom Sand der Bohrungen BS 8 – BS 13 dargestellt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um Mittelsand, schwach grobsandig. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert wurde zu  $k_f = 9,7 \times 10^{-4}$  m/s ermittelt.

Bei der Bestimmung der Sieblinienauswertung muß jedoch ein Korrekturfaktor von 0,2 zur Festlegung des Bemessungs- $k_f$ -Wertes angesetzt werden.

---

Daraus ergibt sich für den Mittelsand, schwach grobsandig ein **Bemessungs-kf-Wert von  $1,9 \times 10^{-4}$  m/s**. Dieser Wert kann für alle Schichten, welche an den Bohrprofilen mit Mittelsand, schwach grobsandig bezeichnet werden, angenommen werden. Dieser Sand ist für eine Versickerung geeignet.

Aufgrund der eingelagerten Tonschichten wird empfohlen, eine Versickerung in den Mittelsand, schwach grobsandig **unterhalb der Tonschichten** vorzusehen.

#### 11.) Abböschung im Bauzustand

Die Baugrubenböschungen können wie folgt angelegt werden:

Auffüllung, Sand:  $\beta \leq 45^\circ$

Gewachsener Ton und Schluff:  $\beta = 60^\circ$

Die Baugrubenböschungen sind mittels Folien so abzudecken, daß kein Wasserzutritt erfolgen kann.

Es muß unbedingt darauf geachtet werden, daß der Sand unterhalb der Tonschichten nicht ausrieselt und es damit zu einem Überhang der Tonschichten kommt.

Anmerkung:

-----  
Wir empfehlen, in der Ausschreibung für die Erdarbeiten explizit darauf hinzuweisen, daß der schlufffreie Sand vom restlichen Baugrubenaushub separiert werden muß. Der schlufffreie Sand kann hinterher in die Arbeitsräume verfüllt werden.

Unterbleibt diese ausdrückliche Forderung, wird oftmals in einem Zuge bis zur Baugrubensohle gebagger und der Sand mit Schluff und Ton durchmischt. Ein durchmischter Ton eignet sich nicht für eine einwandfreie Versickerung von Niederschlagswasser.

Sollten sich bei der weiteren Projektbearbeitung noch Fragen ergeben, können diese in einer Besprechung oder Ergänzung behandelt werden.

Dipl.-Ing. Galfe  
Ingenieurgesellschaft mbH.

Anlagen 1 – 6 sowie 5-seitiger Anhang 1 und 3-seitiger Anhang 2

Gutachten 3-fach an Baugenossenschaft sowie per Email: [weik@bgvhm.de](mailto:weik@bgvhm.de)

---



**Dipl.-Ing. Galfe Ing.-Ges. mbH**  
 Hofmannstr. 12, 68519 Viernheim  
 Tel. 06204 / 76541 - Fax 76521

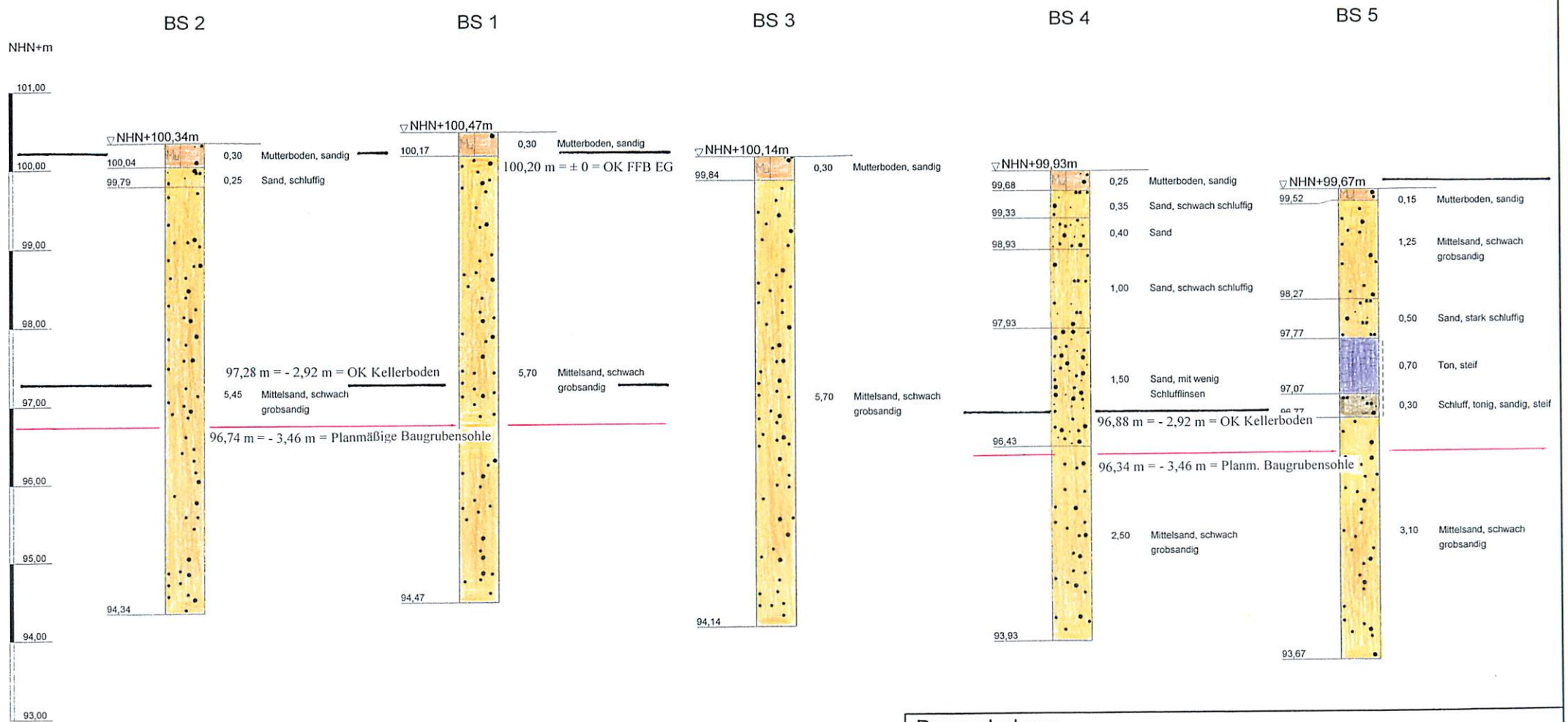
Bauvorhaben:  
 Neubau einer Wohnanlage in Viernheim,  
 Franz-Schubert-Straße 3-7, durch die Bau-  
 genossenschaft Viernheim eG.

Lage der Bohrpunkte. M 1 : 500

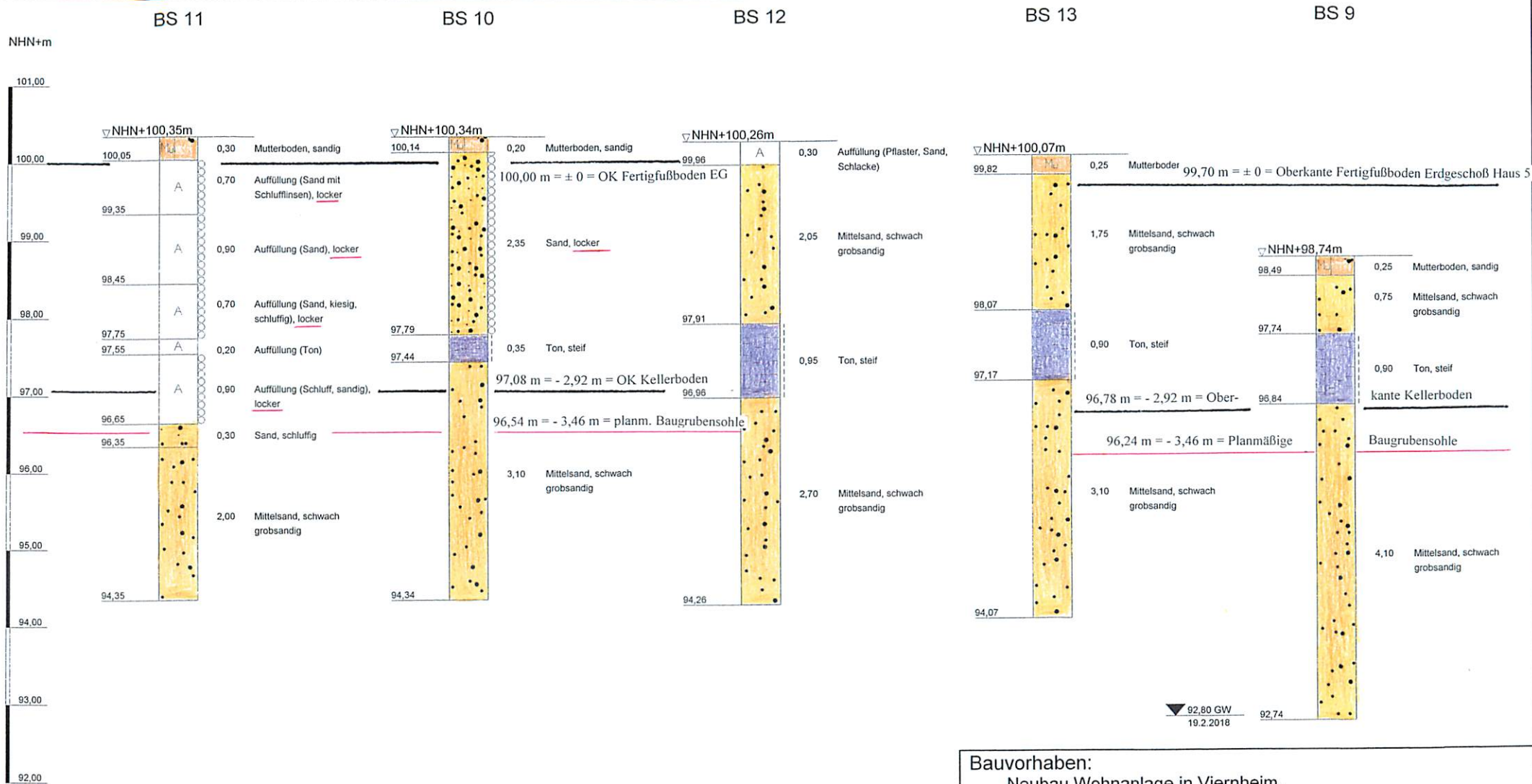
12.3.2018 Az.: 3612/2018 Anlage 1

WOHNANLAGE F.-SCHUBERT-STR. VIERNHEIM			
ENTWURF FRIEDLÄCHEN			
KARTE	BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM HOCHZEITPLATZ 10 68519 VIERNHEIM TEL. 06204-8520		
ARCHITECT	HAUSEL - FRICK LANDSCHAFTSARCHITECTEN + INGENIEURE AMAP / DGSB		
DATE	01.03.2018	TEL. 06204-8520	TEL. 06204-8520
DATE	VAN-OSSEN-STRASSE 14	FAX. 06204-8520	SOZIAL. 06204-8520
SCALE	1:500	DATE	12.03.2018
PROJECT	18-017	DATE	03

KD = 96,81 mNN



<b>Bauvorhaben:</b> Neubau Wohnanlage in Viernheim, F.-Schubert-Straße, d. Baugen. Viernheim .		
<b>Planbezeichnung:</b> Bohrprofile M 1 : 50		
		<b>Häuser 6 + 4</b>
Plan-Nr.: 2	Maßstab: 1 : 50	
DIPL. - ING. GALFE Ingenieurgesellschaft mbH Baugrunduntersuchung 68519 Viernheim * Hofmannstraße 12 Tel.:06204 / 76541 - Fax 76521 Mail: post@baugrund-galfe.de	Bearbeiter: ga	Datum: 9.3.2018
	Gezeichnet: ga	
	Geändert:	
	Gesehen:	
	Projekt-Nr.: 3612.../2018	Anlage 2

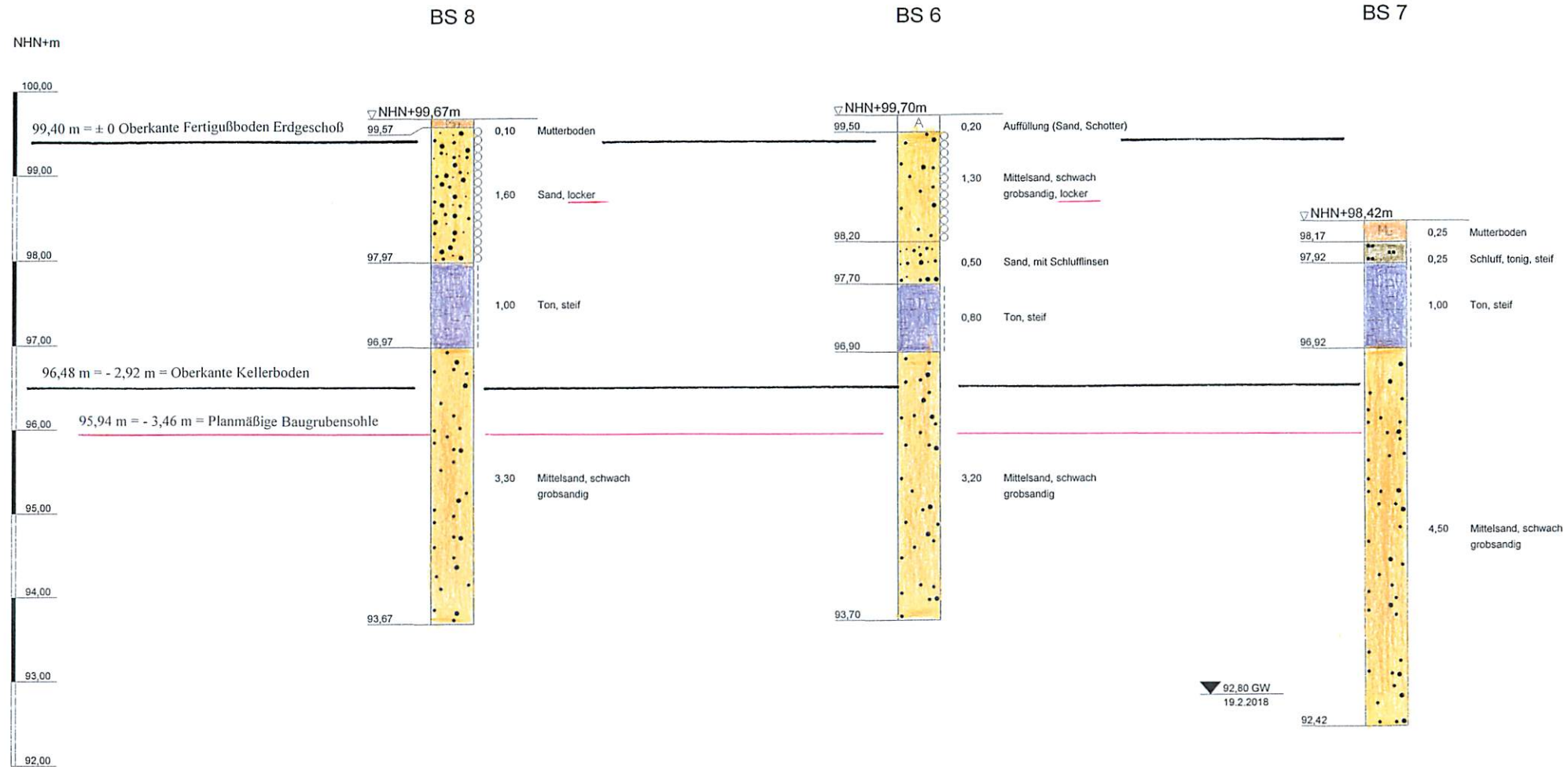


GW = Grundwasser

Bauvorhaben:  
 Neubau Wohnanlage in Viernheim,  
 F.-Schubert-Straße, d. Baugen. Viernheim

Planbezeichnung:  
 Bohrprofile M 1 : 50 **Häuser 7 + 5**

Plan-Nr: 3	Maßstab: 1 : 50	
DIPL. - ING. GALFE Ingenieurgesellschaft mbH Baugrunduntersuchung 68519 Viernheim * Hofmannstraße 12 Tel.:06204 / 76541 - Fax 76521 Mail: post@baugrund-galfe.de	Bearbeiter: ga	Datum: 9.3.2018
	Gezeichnet: ga	
	Geändert:	
	Gesehen:	
Projekt-Nr: 3612.../2018	Anlage 3	



GW = Grundwasser

Bauvorhaben:  
 Neubau Wohnanlage in Viernheim,  
 F.-Schubert-Straße, d. Baugen.Viernheim

Planbezeichnung:  
 Bohrprofile M 1 :50 **Haus 3**

Plan-Nr: 4	Maßstab: 1 : 50	
DIPL. - ING. GALFE Ingenieurgesellschaft mbH Baugrunduntersuchung 68519 Viernheim * Hofmannstraße 12 Tel.:06204 / 76541 - Fax 76521 Mail: post@baugrund-galfe.de	Bearbeiter: ga	Datum: 9.3.2018
	Gezeichnet: ga	
	Geändert:	
	Gesehen:	
Projekt-Nr: 36.72.../2018	Anlage 4	



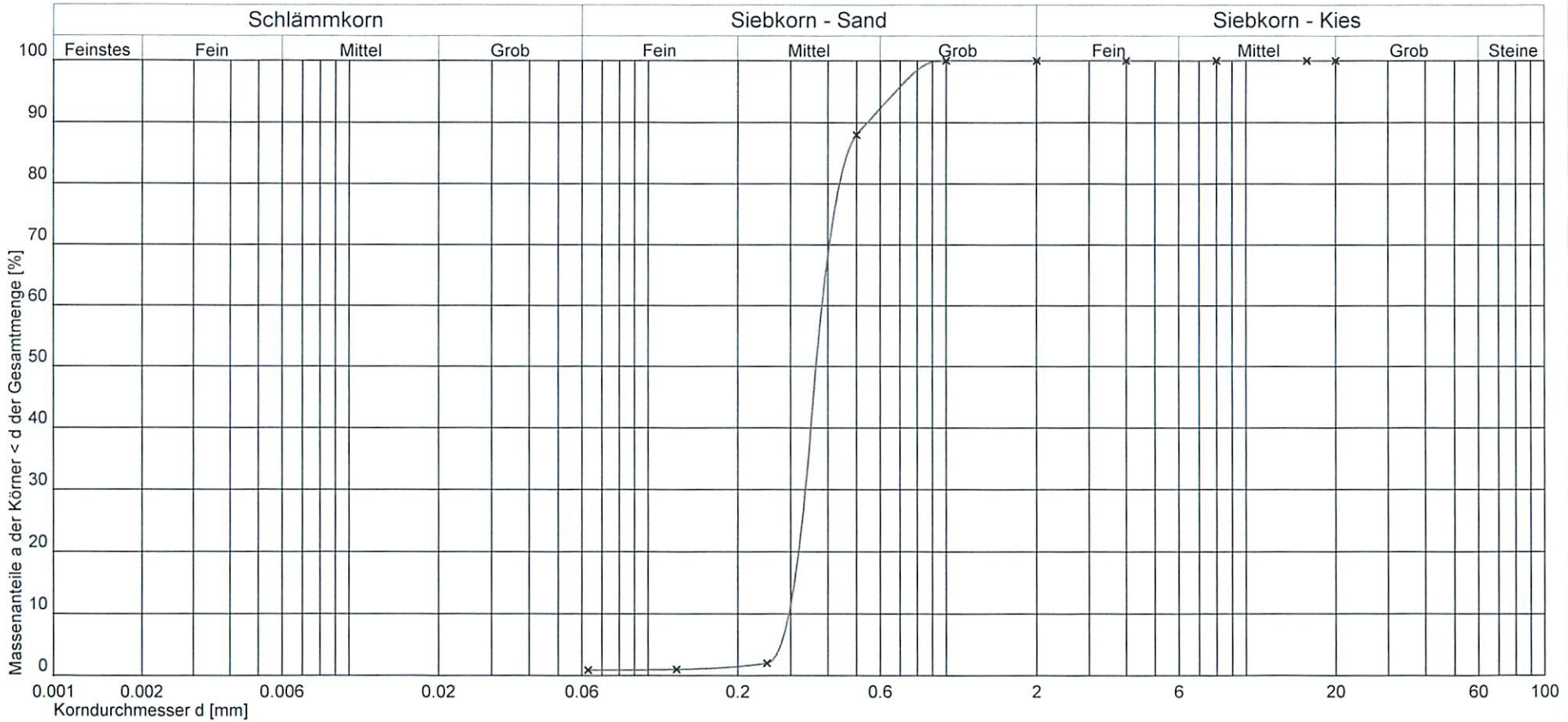
Prüfungs-Nr. :  
 Bauvorhaben : Neubau Wohnanlage in Viernheim, Franz-Schubert-Str. d. Baugen. Viernheim  
 Ausgeführt durch : ga  
 am : 2.3.2018  
 Bemerkung :

Bestimmung der Korngrößenverteilung  
**Naß-/Trockensiebung**  
 nach DIN 18123

Entnahmestelle : BS 2, BS 3, BS 4  
 Station : m rechts der Achse  
 Entnahmetiefe : m unter GOK  
 Bodenart : Mittelsand, schwach grobsandig  
 Art der Entnahme : gestört  
 Entnahme am : 14.2.2018 durch : ga

Dipl.-Ing. GALFEE Ing.-Ges.mbh  
 68519 Viernheim \* Hofmannstraße 12  
 Telefon : 06204/76541 \* Fax 06204/76521

Prüfungs-Nr. :  
 Anlage : 5  
 zu : Gutachten



Kurve Nr.:				Bemerkungen
Arbeitsweise	Siebanalyse			
U = d60/d10 / C <sub>u</sub>	1,29	1,00		
Bodengruppe (DIN 18196)				
Geologische Bezeichnung	Mittelsand, schwach grobsandig			
kf-Wert	9,813 * 10 <sup>-4</sup> [m/s] nach Beyer			
Kornkennziffer:	0 0 10 0 0	mS,gs'		

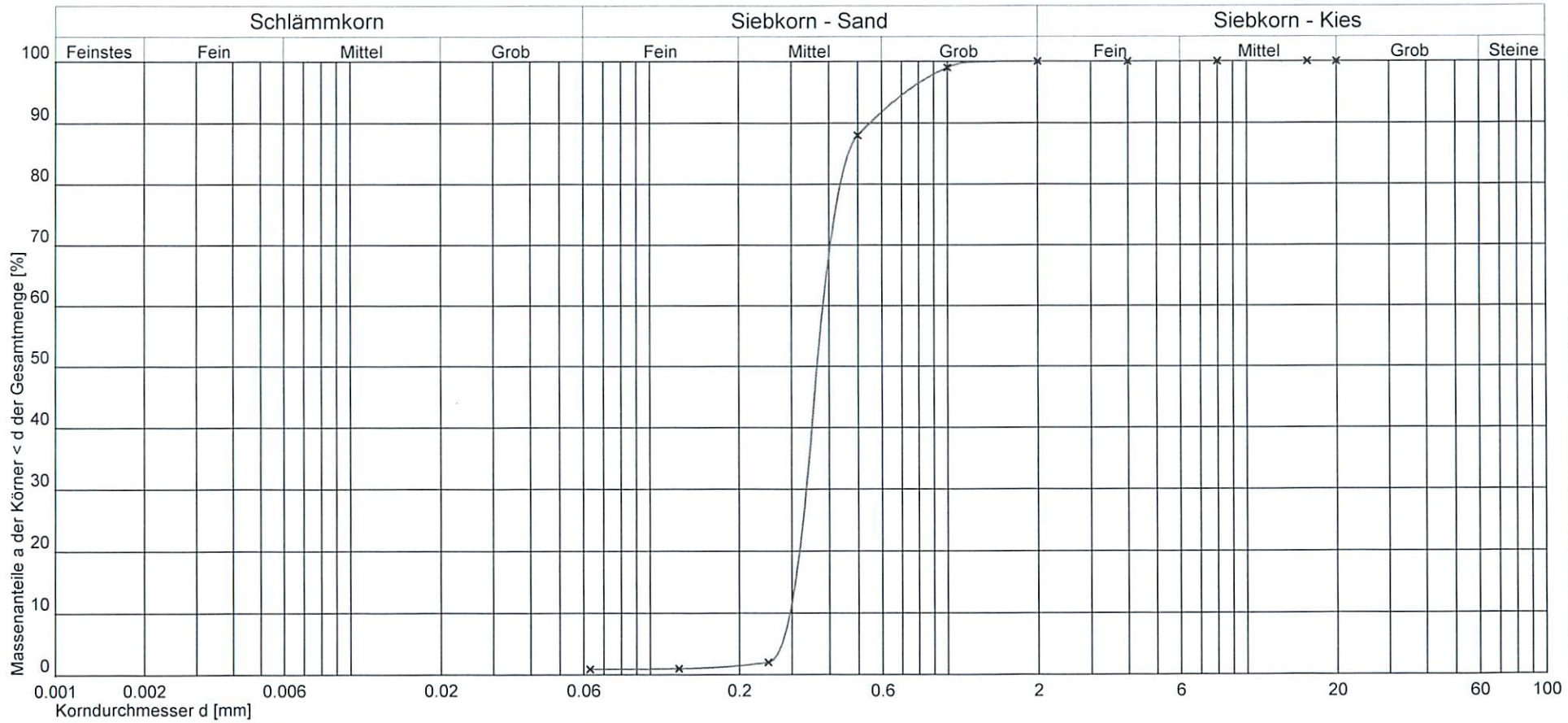
Prüfungs-Nr. :  
 Bauvorhaben : Neubau Wohnanlage in Viernheim, Franz-Schubert-Straße, d. Baugen. Viernheim  
 Ausgeführt durch : ga  
 am : 2.3.2018  
 Bemerkung :

Bestimmung der Korngrößenverteilung  
**Naß-/Trockensiebung**  
 nach DIN 18123

Entnahmestelle : BS 8, BS 9, BS 10, BS 11, BS 13  
 Station : m rechts der Achse  
 Entnahmetiefe : m unter GOK  
 Bodenart : Mittelsand, schwach grobsandig  
 Art der Entnahme : gestört  
 Entnahme am : 19.2.2018 durch : ga

Dipl.-Ing. GALFEE Ing.-Ges.mbh  
 68519 Viernheim \* Hofmannstraße 12  
 Telefon : 06204/76541 \* Fax 06204/76521

Prüfungs-Nr. :  
 Anlage : 6  
 zu : Gutachten



Kurve Nr.:	
Arbeitsweise	Siebanalyse
$U = d_{60}/d_{10} / C_u$	1,29                      1,00
Bodengruppe (DIN 18196)	
Geologische Bezeichnung	Mittelsand, schwach grobsandig
kf-Wert	$9,786 \cdot 10^{-4}$ [m/s] nach Beyer
Kornkennziffer:	0 0 10 0 0                      mS,gs'

Bemerkungen

# A n h a n g 1



**chemlab**

Gesellschaft für Analytik  
und Umweltberatung mbH

chemlab GmbH · Wiesenstraße 4 · 64625 Bensheim

Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH  
Herr Galfe  
Hofmannstraße 12  
68519 Viernheim

26.02.2018  
18020795.1

### **Untersuchung von Feststoff**

Ihr Auftrag vom: 19.02.2018

Projekt: Neubau eines Wohnanlage mit fünf Mehrfamilienhäusern in  
Viernheim, Franz-Schubert-Straße,  
durch die Baugenossenschaft Viernheim

chemlab  
Gesellschaft für Analytik und  
Umweltberatung mbH

Wiesenstraße 4  
64625 Bensheim  
Telefon (0 62 51) 84 11 - 0  
Telefax (0 62 51) 84 11 - 40  
info@chemlab-gmbh.de  
www.chemlab-gmbh.de

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG  
IBAN: DE65 5089 0000 0052 6743 01  
BIC: GENODEF1VBD

Bezirkssparkasse Bensheim  
IBAN: DE48 5095 0068 0001 0968 33  
BIC: HELADEF1BEN

Amtsgericht Darmstadt  
HRB 24061  
Geschäftsführer:  
Harald Störk  
Hermann-Josef Winkels



Durch die DAkkS nach  
DIN EN ISO/IEC 17025  
akkreditiertes Prüflaboratorium

Zulassung nach der  
Trinkwasserverordnung

Messstelle nach § 29b BImSchG

Zulassung als staatlich  
anerkanntes EKVO-Labor

St.- Nr.: 072 301 3785  
USt.-Id.Nr.: DE 111 620 831

**PRÜFBERICHT NR:** **18020795.1**

### **Untersuchungsgegenstand:**

Feststoffprobe

### **Untersuchungsparameter:**

LAGA Tab. II, 1.2-2, 1.2-3

Klassifizierung durch AG: Ton und wenig schluffiger Sand

### **Probeneingang/Probenahme:**

Probeneingang: 20.02.2018

Die Probenahme wurde vom Auftraggeber vorgenommen.

### **Analysenverfahren:**

Probenvorbereitung nach DIN 19747, Ausgabe 12/2006

siehe Analysenbericht

### **Prüfungszeitraum:**

20.02.2018 bis 26.02.2018

**Gesamtseitenzahl des Berichts:** 3

Auftraggeber: Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH  
 Projekt: Neubau eines Wohnanlage mit fünf Mehrfamilienhäusern in  
 Viernheim, Franz-Schubert-Straße,  
 durch die Baugenossenschaft Viernheim  
 AG Bearbeiter: Herr Galfe  
 Probeneingang: 20.02.2018



**chemlab**

Gesellschaft für Analytik  
und Umweltberatung mbH

Analytiknummer:				18020795.1
Probenart:				Feststoff
Probenbezeichnung:				MP aus BS 4 - BS 13
<b>Feststoffanalyse Parameter nach LAGA Tab. II. 1.2-2</b>				
	Einheit	Verfahren	BG	
pH-Wert bei 20°C		DIN ISO 10390		7,22
EOX	mg/kg	DIN 38414 S17	1	<1
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	KW/04	10	15
<b>BTEX</b>				
Benzol	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
Toluol	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
Ethylbenzol	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
m/p-Xylol	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
o-Xylol	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
Summe BTEX	mg/kg			
<b>LHKW</b>				
Dichlormethan	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
Trichlormethan	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
Tetrachlormethan	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
Trichlorethen	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
Tetrachlorethen	mg/kg	DIN ISO 22155	0,01	<0,01
Summe LHKW	mg/kg			
<b>PAK</b>				
Naphthalin	mg/kg	DIN ISO 18287	0,01	<0,01
Acenaphthylen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,01	<0,01
Acenaphthen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,01	<0,01
Fluoren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,01	<0,01
Phenanthren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,01	<0,01
Anthracen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,01	<0,01
Fluoranthren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,01	0,02
Pyren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,01	0,02
Benz(a)anthracen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,02	<0,02
Chrysen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,02	<0,02
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,02	<0,02
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,02	<0,02
Benzo(a)pyren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,02	<0,02
Indeno(1,2,3,c,d)pyren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,02	<0,02
Dibenz(a,h)anthracen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,02	<0,02
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg	DIN ISO 18287	0,02	<0,02
Summe PAK, 1-16	mg/kg			0,04
<b>PCB</b>				
PCB 28	mg/kg	DIN EN 15308	0,001	<0,001
PCB 52	mg/kg	DIN EN 15308	0,001	<0,001
PCB 101	mg/kg	DIN EN 15308	0,001	<0,001
PCB 153	mg/kg	DIN EN 15308	0,001	<0,001
PCB 138	mg/kg	DIN EN 15308	0,001	<0,001
PCB 180	mg/kg	DIN EN 15308	0,001	<0,001
Summe PCB	mg/kg			
Arsen	mg/kg	DIN EN ISO 17294-2	0,1	5,4
Blei	mg/kg	DIN EN ISO 17294-2	0,5	10,3
Cadmium	mg/kg	DIN EN ISO 17294-2	0,05	<0,05
Chrom-ges.	mg/kg	DIN EN ISO 17294-2	0,5	20,8
Kupfer	mg/kg	DIN EN ISO 17294-2	0,5	6,8
Nickel	mg/kg	DIN EN ISO 17294-2	0,5	15,4
Quecksilber	mg/kg	DIN EN 1483	0,03	<0,03
Zink	mg/kg	DIN EN ISO 17294-2	0,2	31,1
Thallium	mg/kg	DIN EN ISO 17294-2	0,2	<0,2
Cyanide ges.	mg/kg	DIN EN ISO 11262	0,2	<0,2

Z-Wert*	LAGA			
	Z0	Z1.1	Z1.2	Z2
Z0	1	3	10	15
Z0	100	300	500	1000
Z0	<1	1	3	5
Z0	<1	1	3	5
Z0		0,5	1	
Z0		0,5	1	
Z0	1	5	15	20
Z0	0,02	0,1	0,5	1,0
Z0	20	30	50	150
Z0	100	200	300	1000
Z0	0,6	1	3	10
Z0	50	100	200	600
Z0	40	100	200	600
Z0	40	100	200	600
Z0	0,3	1	3	10
Z0	120	300	500	1500
Z0	0,5	1	3	10
Z0	1	10	30	100

\*: Zuordnungsklassen gemäß LAGA-Merkblatt für mineralischen Aushub, Stand 06.11.1997

Bemerkung: Die Analysenergebnisse beziehen sich auf die Trockenmasse.

Bensheim, den 26.02.2018

chemlab GmbH

Dipl.-Ing. Störk  
- Laborleiter -



Wiesenstraße 4 · 64625 Bensheim  
 Telefon (0 62 51) 84 11 - 0  
 Telefax (0 62 51) 84 11 - 40  
 info@chemlab-gmbh.de  
 www.chemlab-gmbh.de


**chemlab**

 Gesellschaft für Analytik  
 und Umweltberatung mbH

Auftraggeber: Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH  
 Projekt: Neubau eines Wohnanlage mit fünf Mehrfamilienhäusern in  
 Viernheim, Franz-Schubert-Straße,  
 durch die Baugenossenschaft Viernheim

AG Bearbeiter: Herr Galfe  
 Probeneingang: 20.02.2018

Analytiknummer:				18020795.1
Probenart:				Feststoff
Probenbezeichnung:				MP aus BS 1 - BS 3
	Einheit	Verfahren	BG	
pH-Wert bei 20°C		DIN 38404 C 5	0,01	7,53
Elektr. Leitfähigkeit	µS/cm	DIN EN 27888	0,1	65
Chlorid	mg/l	DIN EN ISO 10304-1	1	3
Sulfat	mg/l	DIN EN ISO 10304-1	1	4
Cyanide ges.	µg/l	DIN 38405 D 13-1	3	<3
Phenol-Index	µg/l	DIN 38409 H 16	10	<10
Arsen	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	1	<1
Blei	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	2	<2
Cadmium	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	0,5	<0,5
Chrom-ges.	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	2	<2
Kupfer	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	5	<5
Nickel	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	5	<5
Quecksilber	µg/l	DIN EN 1483	0,2	<0,2
Zink	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	20	<20
Thallium	µg/l	DIN EN ISO 17294-2	1	<1

Z-Wert*	LAGA			
	Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2
Z0	6,5-9,0	6,5-9,0	6,0-12	5,5-12
Z0	500	500	1000	1500
Z0	10	10	20	30
Z0	50	50	100	150
Z0	<10	10	50	100
Z0	<10	10	50	100
Z0	10	10	40	60
Z0	20	40	100	200
Z0	2	2	5	10
Z0	15	30	75	150
Z0	50	50	150	300
Z0	40	50	150	200
Z0	0,2	0,2	1,0	2,0
Z0	100	100	300	600
Z0	<1	1	3	5

\*: Zuordnungsklassen gemäß LAGA-Merkblatt für mineralischen Aushub, Stand 06.11.1997

Bensheim, den 26.02.2018

chemlab, GmbH

 Dipl.-Ing. Störk  
 - Laborleiter -

**Probenvorbereitungsprotokoll nach DIN 19747****Deponieverordnung**

Datum: 30.11.2017

Seite: 1 von 1

**chemlab**Gesellschaft für Analytik  
und Umweltberatung mbH**Probeneingang:**

Analysennummer:	18020795.1		
Probenbezeichnung:	MP aus BS 4 – BS 13		
Projekt:	Neubau einer Wohnanlage mit fünf Mehrfamilienhäusern in Viernheim, Franz-Schubert-Straße, durch die Baugenossenschaft Viernheim		
Probenannahmedatum:	20.02.2018	Uhrzeit:	nachmittags
Probenart:	*	Probenmenge:	Ca. 741 gramm
Probengefäß:	Eimer: <input type="checkbox"/> Glas: <input type="checkbox"/> Flasche: <input type="checkbox"/> Headspace: <input type="checkbox"/> PE: <input type="checkbox"/> sonstiges: <input type="checkbox"/> Tüte: <input checked="" type="checkbox"/>		
Transportbedingungen:	gekühlt: <input checked="" type="checkbox"/>	gefroren: <input type="checkbox"/>	sonstiges:
ordnungsgem. Anlieferung:	ja: <input checked="" type="checkbox"/>	nein: <input type="checkbox"/>	wenn nein, warum?

**Probenvorbereitung:**

spezielle Aussonderung:	ja: <input type="checkbox"/>	nein: <input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja, was ausgesondert?
Zerkleinerung:	von Hand: <input checked="" type="checkbox"/>	Brechen: <input checked="" type="checkbox"/>	sonstiges:
zerkleinerte Menge:	kg		Gesamte Probe: <input checked="" type="checkbox"/>
Siebung:	ja: <input type="checkbox"/>	nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Teilung/Homogenisierung:	Kegeln und Vierteln: <input checked="" type="checkbox"/>	fraktioniertes Teilen: <input type="checkbox"/>	sonstiges:
Anzahl der Proben:	1		
Rückstellproben:	1		

**Probenaufbereitung:**

Untersuchungsspezifische Trocknung der Proben:	Lufttrocknung: <input type="checkbox"/>	Trocknung bei 105°C für TM-Bestimmung: <input checked="" type="checkbox"/>	sonstiges:
Untersuchungsspezifische Zerkleinerung der Proben:	(z. B. Mahlen)		

**Bemerkung:**

\* Klassifizierung durch den AG: Es handelt sich um Ton und wenig schluffigen Sand.

# Probennahmeprotokoll

- Abfälle gem. LAGA PN 99  
 Sanierungskontrollproben  
 Sonderproben

Projektbezeichnung: *Neubau Wohnanlage in Viernheim*  
 Projektnummer: *3612/2018*  
 Auftragsnummer:  
 Labor-Prüfbericht-Nr.: *18020795.1*

1. Betreff / Anlaß / Grund der Probenahme / Veranlasser	<i>neubau einer Wohnanlage in Viernheim, Franz-Schubert-Straße 3-7</i>
2. Ort / Betrieb	<i>durch Bargesellschaft Viernheim</i>
3. Art des Abfalls	<i>Ton und wenig schluffiger Sand</i>
4. Probennahmetag / Uhrzeit Kennzeichnung der Probe	<i>14.2. und 19.2.2018 8<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> Uhr</i>
5. Probennehmer / Dienststelle	<i>Galfe GmbH, Viernheim</i>
6. Vermutete Schadstoffe / Gefährdung	<i>keine da größtenteils gewachsener Boden</i>
7. Herkunft des Abfalls	<i>aus den Bohrungen BS4 - BS13</i>
8. Beschreibung des Abfalls bei der Probenahme /	
Farbe:	<i>mittelbraun</i>
Geruch:	<i>ohne</i>
Konsistenz:	<i>locker und steif</i>
Homogenität:	
Korngröße:	<i>0 - 1 mm</i>
9. Art der Lagerung	<i>gekühlt</i>
10. Menge des beprobten Abfalls	<i>ca. 500 m<sup>3</sup></i>
11. Lagerungsdauer	<i>14.2. bis 19.2.18 bis 20.2.2018</i>
12. Einflüsse auf Abfall (Witterung / Niederschläge)	<i>keine</i>
13. Wie wurde die Probe entnommen?	
Gerät:	<i>Schlitzsonde</i>
Einzelprobe	
Mischprobe	<i>aus 9 Bohrungen</i>
14. Art des Probengefäßes Probenmenge	<i>Braunglas</i>
15. Anwesend, Zeugen	
16. wurden Vergleichsproben genommen	<i>nein</i>
17. Beobachtungen bei der Probenahme (Gasentwicklung / Reaktionen)	<i>keine</i>
18. Voruntersuchungen bei der Probenahme, Ergebnis	<i>-/</i>
19. Probenüberführung und Lagerung bis zur analytischen Untersuchung	<i>gekühlt gelagert und am 20.2.2018 per Kurier zum Labor</i>
20. Untersuchungslabor	<i>Chemlab GmbH, Bensheim</i>
21. Sonstige Bemerkungen zur Probenahme	<i>-/</i>
22. Hinweis an die Untersuchungsstelle	<i>-/</i>
23. Lageskizze notwendig?	<input type="checkbox"/> ja, (s. Rückseite) <input checked="" type="checkbox"/> nein <i>siehe Gutachten</i>
24. Ort / Datum / Unterschrift	<i>Viernheim, den 12.3.2018</i>

  
 DIPL.-ING. GALFE Ing.-Ges.mBH  
 Hofmannstr. 12, 68519 Viernheim



# A n h a n g 2



chemlab

Gesellschaft für Analytik und Umweltberatung mbH

chemlab GmbH · Wiesenstraße 4 · 64625 Bensheim

Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH  
Herr Galfe  
Hofmannstraße 12  
68519 Viernheim

**Untersuchung von Feststoff**

Ihr Auftrag vom: 19.02.2018

21.02.2018

Projekt: Neubau einer Wohnanlage mit fünf Mehrfamilien-  
häusern in Viernheim, Franz-Schubert-Straße,  
durch die Baugenossenschaft Viernheim

18020796.1

**PRÜFBERICHT NR:** 18020796.1

**Untersuchungsgegenstand:**

Feststoffprobe

**Untersuchungsparameter:**

PAK

**Probeneingang/Probenahme:**

Probeneingang: 20.02.2018

Die Probenahme wurde vom Auftraggeber vorgenommen.

**Prüfungszeitraum:**

20.02.2018 bis 21.02.2018

chemlab  
Gesellschaft für Analytik und  
Umweltberatung mbH

Wiesenstraße 4  
64625 Bensheim  
Telefon (0 62 51) 84 11 - 0  
Telefax (0 62 51) 84 11 - 40  
info@chemlab-gmbh.de  
www.chemlab-gmbh.de

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG  
IBAN: DE65 5089 0000 0052 6743 01  
BIC: GENODEF1VBD

Bezirkssparkasse Bensheim  
IBAN: DE48 5095 0068 0001 0968 33  
BIC: HELADEF1BEN

Amtsgericht Darmstadt  
HRB 24061  
Geschäftsführer:  
Harald Störk  
Hermann-Josef Winkels



Durch die DAkkS nach  
DIN EN ISO/IEC 17025  
akkreditiertes Prüflaboratorium

Zulassung nach der  
Trinkwasserverordnung

Messstelle nach § 29b BImSchG

Zulassung als staatlich  
anerkanntes EKVO-Labor

St.- Nr.: 072 301 3785  
USt.-Id.Nr.: DE 111 620 831

Analytiknummer:				18020796.1
Probenart:				Asphalt
Probenbezeichnung:				Probe aus Umfeld vorhandener Häuser Nr. 5 + 7
<b>Parameter</b>	<b>Einheit</b>	<b>Verfahren</b>	<b>BG</b>	
Trockensubstanz	%	DIN ISO 11465	0,1	100
<b>PAK</b>				
Naphthalin	mg/kg	DIN ISO 18287	0,1	<0,1
Acenaphthylen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,1	<0,1
Acenaphthen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,1	<0,1
Fluoren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,1	<0,1
Phenanthren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,1	<0,1
Anthracen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,1	<0,1
Fluoranthen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,1	1,3
Pyren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,1	1,4
Benz(a)anthracen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,2	0,8
Chrysen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,2	0,7
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,2	1,7
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,2	0,8
Benzo(a)pyren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,2	1,2
Indeno(1,2,3,c,d)pyren	mg/kg	DIN ISO 18287	0,2	0,4
Dibenz(a,h)anthracen	mg/kg	DIN ISO 18287	0,2	<0,2
Benzo(g,h,i)perylene	mg/kg	DIN ISO 18287	0,2	0,5
Summe PAK, 1-16	mg/kg			8,8

Bemerkung: Die Analysenergebnisse beziehen sich auf die Trockenmasse.

Bensheim, den 21.02.2018

chemlab GmbH

Dipl.-Ing. Störk

- Laborleiter -

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchte Probe. Die Veröffentlichung und Vervielfältigung unserer Prüfberichte und deren Verwendung zu Werbezwecken sowie deren auszugsweise Verwendung in sonstigen Fällen bedürfen unserer schriftlichen Genehmigung. Alle Meßwerte unterliegen einer Meßwertunsicherheit, die bei Bedarf von der Laborleitung erfragt werden kann.

**Probenvorbereitungsprotokoll nach DIN 19747****chemlab**Gesellschaft für Analytik  
und Umweltberatung mbH

Datum: 30.11.2017

Seite: 1 von 1

**Probeneingang:**

Analysennummer:	18020796.1		
Probenbezeichnung:	Probe aus Umfeld vorhandener Häuser Nr. 5+7		
Projekt:	Neubau einer Wohnanlage mit fünf Mehrfamilienhäusern in Viernheim, Franz-Schubert-Straße, durch die Baugenossenschaft Viernheim		
Probenannahmedatum:	20.02.2018	Uhrzeit:	nachmittags
Probenart:	*	Probenmenge:	425 g
Probengefäß:	Eimer: <input type="checkbox"/> Glas: <input type="checkbox"/> Flasche: <input type="checkbox"/> Headspace: <input type="checkbox"/> PE: <input type="checkbox"/> sonstiges: <input type="checkbox"/> Tüte: <input checked="" type="checkbox"/>		
Transportbedingungen:	gekühlt: <input checked="" type="checkbox"/>	gefroren: <input type="checkbox"/>	sonstiges:
ordnungsgem. Anlieferung:	ja: <input checked="" type="checkbox"/>	nein: <input type="checkbox"/>	wenn nein, warum?

**Probenvorbereitung:**

spezielle Aussonderung:	ja: <input type="checkbox"/>	nein: <input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja, was ausgesondert?
Zerkleinerung:	von Hand: <input checked="" type="checkbox"/>	Brechen: <input checked="" type="checkbox"/>	sonstiges:
zerkleinerte Menge:	kg		Gesamte Probe: <input checked="" type="checkbox"/>
Siebung:	ja: <input type="checkbox"/>	nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Teilung/Homogenisierung:	Kegeln und Vierteln: <input checked="" type="checkbox"/>	fraktioniertes Teilen: <input type="checkbox"/>	sonstiges:
Anzahl der Proben:	1		
Rückstellproben:	1		

**Probenaufbereitung:**

Untersuchungsspezifische Trocknung der Proben:	Lufttrocknung: <input type="checkbox"/>	Trocknung bei 105°C für TM-Bestimmung: <input checked="" type="checkbox"/>	sonstiges:
Untersuchungsspezifische Zerkleinerung der Proben:	(z. B. Mahlen)		

**Bemerkung:**

\* Klassifizierung durch den AG: Asphalt

# Probennahmeprotokoll

- Abfälle gem. LAGA PN 98
- Sanierungskontrollproben
- Sonderproben

Projektbezeichnung: *Neubau einer Wohnanlage*  
 Projektnummer: *3612 / 2018*  
 Auftragsnummer:  
 Labor-Prüfbericht-Nr.:

1. Betreff / Anlaß / Grund der Probenahme / Veranlasser	<i>Neubau einer Wohnanlage in Viernheim, Franz-Schubert-Straße 3-7</i>
2. Ort / Betrieb	<i>durch Bau genossenschaft Viernheim</i>
3. Art des Abfalls	<i>Asphalt</i>
4. Probennahmetag / Uhrzeit Kennzeichnung der Probe	<i>19.2.2018 13 - 14 Uhr</i>
5. Probennehmer / Dienststelle	<i>Galfe GmbH, Viernheim</i>
6. Vermutete Schadstoffe / Gefährdung	<i>unbekannt</i>
7. Herkunft des Abfalls	<i>aus 5 Schürfen aus dem Umfeld der bestehenden Häuser 5 + 7</i>
8. Beschreibung des Abfalls bei der Probenahme /	
Farbe:	<i>schwarz</i>
Geruch:	
Konsistenz:	<i>fest</i>
Homogenität:	
Korngröße:	<i>0-20 mm</i>
9. Art der Lagerung	<i>gekühlt</i>
10. Menge des beprobten Abfalls	<i>ca. 20 m<sup>3</sup></i>
11. Lagerungsdauer	<i>1 Tag</i>
12. Einflüsse auf Abfall (Witterung / Niederschläge)	<i>keine</i>
13. Wie wurde die Probe entnommen?	
Gerät:	<i>Schlitzsonde + Meißel</i>
Einzelprobe	
Mischprobe	<i>aus 5 Schürfen</i>
14. Art des Probengefäßes Probenmenge	<i>Braunglas</i>
15. Anwesend, Zeugen	
16. wurden Vergleichsproben genommen	<i>nein</i>
17. Beobachtungen bei der Probenahme (Gasentwicklung / Reaktionen)	<i>keine</i>
18. Voruntersuchungen bei der Probenahme, Ergebnis	<i>-/</i>
19. Probenüberführung und Lagerung bis zur analytischen Untersuchung	<i>gekühlt gelagert und 1 Tag nach Probenahme per Kurier zum Labor.</i>
20. Untersuchungslabor	<i>Chemlab GmbH, Bensheim</i>
21. Sonstige Bemerkungen zur Probenahme	<i>-/</i>
22. Hinweis an die Untersuchungsstelle	<i>-/</i>
23. Lageskizze notwendig?	<input type="checkbox"/> ja, (s. Rückseite) <input checked="" type="checkbox"/> nein <i>siehe Gutachten</i>
24. Ort / Datum / Unterschrift	<i>Viernheim, den 12.3.2018</i>

*Galfe*  
 DIPL.-ING. GALFE Ing.-Ges.mBH  
 Hofmannstr. 12, 68519 Viernheim

**TOP:**

Viernheim, den 26.04.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.282-1aAe
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-43-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägung 2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen 3. Begründung
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790010
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	07.05.2018	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.05.2018	
Stadtverordneten-Versammlung	17.05.2018	

## **Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 282-1a "Kindergarten Walter-Gropius-Allee";**

**Vereinfachte Änderung**

**hier: Beschluss über die Anregungen zur Offenlage und Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägungsvorschläge über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1, Seite 2-3) werden in der vorliegenden Form beschlossen.

2. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 282-1a „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“, vereinfachte Änderung (Anlage 2) wird hiermit als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ hat am 09.09.2017 Rechtskraft erlangt.

Ziel war die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Kindertagesstätte zu schaffen. Ausgewiesen wurde eine Fläche für Gemeinbedarf.

Die Planung basierte auf den Vorentwürfen, welche die Grundlage der zwischenzeitlich erfolgten Ausschreibung waren. Um einen möglichst reibungslosen Ablauf des Bauleitplanverfahrens in dem kurzen Zeitfenster zu gewährleisten, wurde der Bebauungsplan so konzipiert, dass der erforderliche Ausgleich im Plangebiet geschaffen wurde. Unter Berücksichtigung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte auch eine Vorgabe zur max. zulässigen Fläche für Nebenanlagen.

Zwischenzeitlich hat sich sowohl die Hochbauplanung als auch die Planung zu den Außenanlagen konkretisiert. So sind auch im Außenspielbereich einige befestigte Flächen geplant, welche nach der Baunutzungsverordnung auf die Fläche der Nebenanlagen angerechnet werden müssen. Gleichzeitig erfolgte die Gesamtkonzeption des Gebäudes mit einem extensiv begrünten Dach, wodurch diese Flächen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll daher die Fläche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundfläche von max. 550m<sup>2</sup> zugelassen und gleichzeitig die geplante extensive Dachbegrünung als verbindlich festgesetzt werden. Die Planung der Außenanlagen erhält somit die erforderliche Flexibilität. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Da das Bauvorhaben in der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO angezeigt werden soll, ist eine Übereinstimmung der Planung mit den Inhalten des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Durch die abgestimmte vereinfachte Änderung entstehen keine zeitlichen Verzögerungen des geplanten weiteren Bauablaufs.

#### Planungsstand

In der Sitzung vom 09.03.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282-1a „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“, vereinfachte Änderung beschlossen. In gleicher Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 282-1a „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“, Änderung in der Zeit von 21.03.2018 bis 23.04.2018 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Stadtverwaltung hat mit Schreiben vom 19.03.2018 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan Nr. 282-1a „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“, Änderung bis zum 24.04.2018 gebeten.

#### Abwägungsvorschläge

In der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen eingebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nur durch den Landkreis Bergstrasse Anregungen eingebracht. Das Bebauungsplanverfahren kann somit abgeschlossen werden.

Bauleitplanung der Stadt Viernheim –Aufstellung des Bebauungsplanes 282-1a „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ vereinfachte Änderung / öffentliche Auslegung i. S. d. §§ 13 Abs. 2 BauGB

Die nachfolgend aufgelisteten betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit Schreiben/Email vom **19.03.2018** durch die Stadt Viernheim von der Planung unterrichtet und bis zum **23.04.2018** um Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Parallel dazu fand vom **21.03.2018 bis 23.04.2018** die Offenlage durch Aushang der Unterlagen im Rathaus statt.

lfd. Nr.	Behörde/ Nachbargemeinde	Ort
1.	Amt für Bodenmanagement (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	Heppenheim
2.	BUND, Ortsverband Viernheim, Peter Dresen	Viernheim
3.	Handwerkskammer Rhein-Main	Darmstadt
4.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement (HSVV)	Darmstadt
5.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	Echzell
6.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	Darmstadt
7.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde (Bündelungsstelle)	Heppenheim
8.	Kreishandwerkerschaft Bergstraße	Bensheim
9.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie / paläontologische Denkmalpflege	Darmstadt
10.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	Wiesbaden
11.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar-GmbH (VRN-GmbH)	Mannheim

Von folgenden Bürgern, Nachbargemeinden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist bzw. nachträglich Stellungnahmen eingegangen:

lfd. Nr.	Behörde,	Offenlage	Anregungen
1.	Handwerkskammer Rhein-Main, Darmstadt	23.04.18	keine
2.	Amt für Bodenmanagement	17.04.18	keine
3.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	24.04.18	keine
4.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde (Bündelungsstelle)	23.04.18	Anregungen

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und keine weiteren Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der öffentlichen Auslegung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches sind Belange von Trägern öffentlicher Belange, die nicht innerhalb der festgesetzten Frist vorgetragen wurden, nicht in der Abwägung zu berücksichtigen, es sei denn, die verspätet vorgebrachten Belange sind der Stadt bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen. Hierzu wird festgestellt, dass derlei Belange der Stadt nicht bekannt sind oder ihr hätten bekannt sein müssen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden, sofern sie Anregungen oder Hinweise enthalten, gemäß der Anlage I zur Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs.2 BauGB</b>			
3.	<p><b>Kreis Bergstraße</b> Schreiben vom 20.04.2018 der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden. In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:</p>		
3.1	<p><b>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b> Wir bitten zu prüfen, ob die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 550 m<sup>2</sup> nicht nur für Nebenanlagen, sondern auch für Stellplätze und Garagen zugelassen werden soll.</p> <p><b>Bauaufsicht</b> 1. Das Vorhaben soll in mittelbarer Entfernung zur Autobahn BAB659 (170 m) als auch zur Landesstraße L3111 (180 m) errichtet werden. Zur Wahrung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen sind entsprechende Maßnahmen zu planen. 2. Die PKW-Stellplätze samt deren Zufahrt sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung zu planen.</p>	<p>Die Anregung wird zu Kenntnis genommen. Der Hinweis sollte aufgenommen werden, um die Regelung noch weiter zu flexibilisieren.</p> <p>Zu 1) Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nur um die Ergänzung der textlichen Festsetzung zu den Nebenanlagen. Die genannten Belange wurden in der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 282-1 berücksichtigt. 2) Der bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglichen eine von der Stellplatzsatzung abweichende Anordnung und Zufahrt. Diese Regelungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Im Bebauungsplanentwurf wird die Festsetzung A 2.1 wie folgt konkretisiert: <i>Die zulässige Grundfläche ist im Planteil festgesetzt.</i> <i>Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen die der Zweckbestimmung des Gebietes zugeordnet sind, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 550m<sup>2</sup> zulässig.</i></p>
Zu 3.2	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b> Die Änderung des B-Plans umfasst zum einen die Mehrversiegelung der Außenanlagen, zum anderen die verbindliche Festsetzung der Dachbegrünung. Somit werden die zusätzlichen Eingriffe planintern ausgeglichen. Wir begrüßen diese von der Stadt Viernheim anvisierte Lösung.</p>	<p>Die Einschätzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>

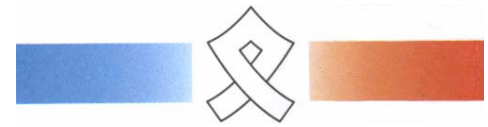


Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.4	<p><b>Untere Wasserbehörde</b> Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Wir begrüßen die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung. Für die Erlaubnis der Niederschlagswasserversickerung empfehlen wir, frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde Kontakt aufzunehmen. Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Einschätzung der Behörde wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
<p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB durch Aushang</b></p>			
<p>Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Beteiligungen keine Anregungen eingebracht worden.</p>			

aufgestellt:

Stadt Viernheim  
23.04.2018

Magistrat der Stadt Viernheim  
Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung  
i.A. gez. Wagner



Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 282-1a**  
**„Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“**

Stand: Satzung vereinfachte **Änderung**

*Anmerkung:* Die Änderungen sind mit einem Rahmen versehen. Die von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind weiterhin gültig. Die Festsetzungen werden nur auszugsweise beigefügt.

P. WAGNER– 24/04/2018  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) § 9 ABS. 1 BAUGB

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch)

Die Art der Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 ff. BauNVO)

##### 2.1 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist im Planteil festgesetzt.  
Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen die der Zweckbestimmung des Gebietes zugeordnet sind, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um **550m<sup>2</sup>** zulässig.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika des Gebäudes bezogen. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,00 m durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen und Lüftungsanlagen sind zulässig.

##### 2.3 Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt ist die Kanaldeckelhöhe in der Einmündung Walter-Oehmichen-Straße/Walter-Gropius-Allee der im Planteil dargestellt ist.

### 3 Nebenanlagen, Stellplätze

#### 3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

#### 3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, die der Betreuung von Kindern und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 4.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

## 6.5 Dachbegrünung/ Fassadenbegrünung

Die Dachfläche der Hauptanlage ist mit einer dauerhaften extensiven Begrünung (Trockenrasengesellschaften) entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau) in einer Mindeststärke von 10 cm zu versehen und zu erhalten.

## B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 5 UND 6 BAUGESETZBUCH (BAUGB))

### Vernässungsgefährdeter Bereich – Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet ist eine vernässungsgefährdete Fläche. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind auf Basis von kleinräumigen hydrogeologischen Gutachten die notwendigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen.

Es gelten die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S.1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz.: 28/2009 S. 1537). Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

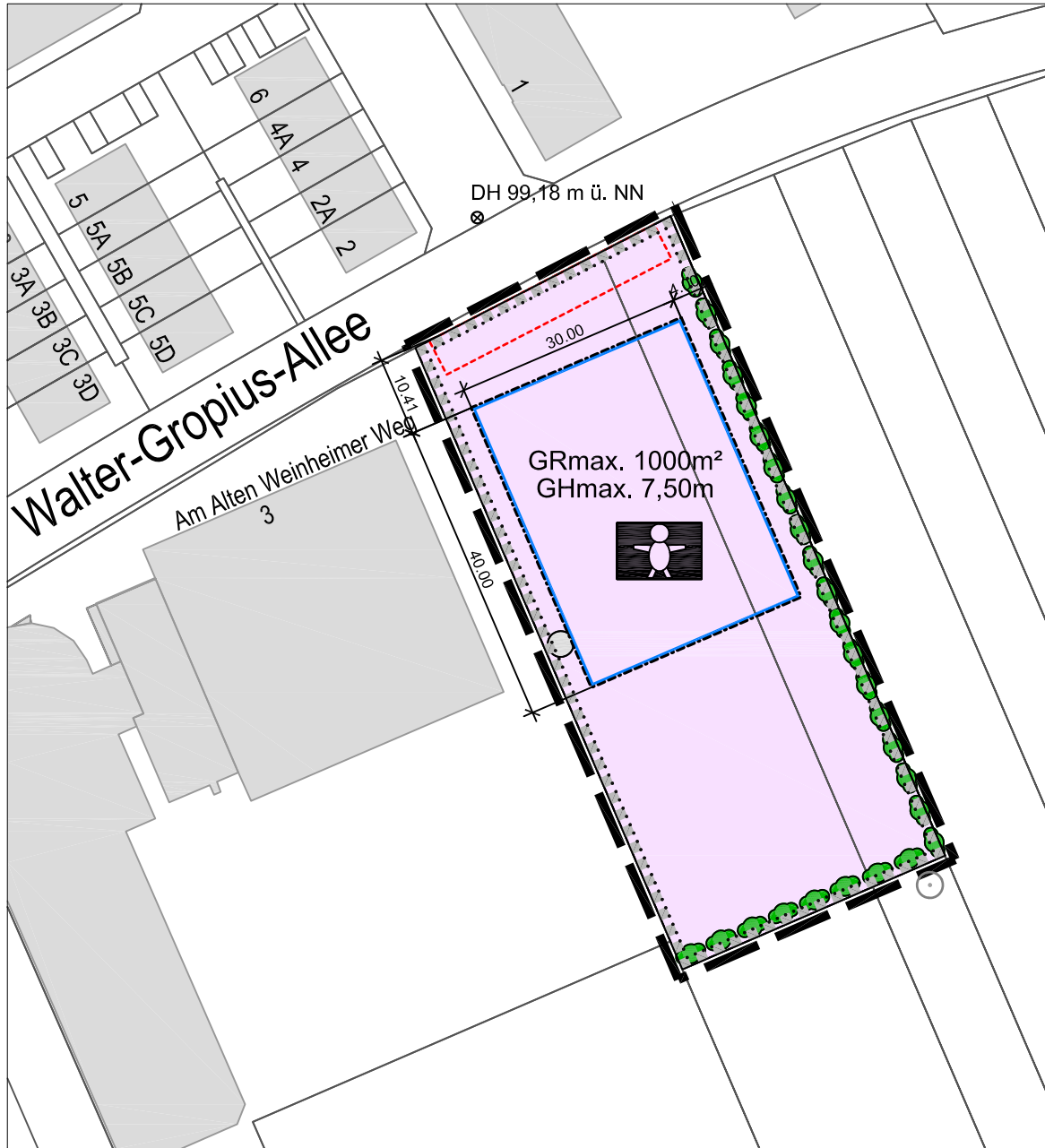
Es besteht der begründete Verdacht, dass die im Umfeld bekannten Bodendenkmäler (Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Satz 2 und § 19 HDSchG) bis in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreichen. Um eine mögliche Zerstörung zu verhindern, wird eine sogenannte archäologische Baubegleitung während des Mutterbodenabtrages zur Baustelleneinrichtung gefordert. Hierzu zählen alle Flächen, die im Rahmen des Bauvorhabens abgeschoben würden - also die Baufenster sowie die vorübergehend in Nutzung genommenen Flächen und Leitungsgräben. Der Mutterboden muss mit dem Bagger heruntergezogen werden und bei Auftreten von archäologischen Befunden ist der Archäologischen Grabungsfirma genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG die Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. Dieses Vorgehen ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 16 Abs. 1 HDSchG vor dem Hintergrund der konkreten Bauplanung zu präzisieren.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.

# Bebauungsplan Nr.282-1a "Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee" vereinfachte Änderung

## PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN



ohne Maßstab

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ANLAGE 2a

1. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 BauNVO)  
**GRmax.** Grundfläche - GR mit Flächenangabe, als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)  
**GH max 7,50m** Maximale Gebäudehöhe - GH mit Flächenangabe, als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.4 und Abs.3 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 Baugrenze
3. Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
 Flächen für den Gemeinbedarf  
 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB und Abs.6 BauGB)  
 Sträucher anpflanzen  
siehe erg. textliche Festsetzungen
6. Sonstige Planzeichen  
 vernässungsgefährdete Fläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
 DH 99,18 m ü. NN Bezugspunkt Kanaldeckelhöhe  
 Baum Bestand



Begründung

**Bebauungsplan Nr. 282-1a**  
**„Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“**

**Vereinfachte Änderung**

**Verfahrensstand: Satzung**

---

**STADT VIERNHEIM**  
**Bebauungsplan Nr. 282-1a „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee**

**Begründung/Erläuterungsbericht**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Änderung.....	3
2	Inhalt der Änderung .....	3
3	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft .....	3

---

## **1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Änderung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ hat am 09.09.2017 Rechtskraft erlangt.

Ziel war die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Kindertagesstätte zu schaffen. Ausgewiesen wurde eine Fläche für Gemeinbedarf.

Die Planung basierte auf den Vorentwürfen, welche die Grundlage der zwischenzeitlich erfolgten Ausschreibung waren. Der Bebauungsplan wurde so konzipiert, dass der notwendige Ausgleich im Plangebiet geschaffen wurde. Unter Berücksichtigung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und um den Eingriff zu reduzieren, erfolgte auch eine Vorgabe zur max. zulässigen Fläche für Nebenanlagen.

Zwischenzeitlich hat sich sowohl die Hochbauplanung als auch die Planung zu den Außenanlagen konkretisiert. So sind auch im Außenspielbereich einige befestigte Flächen geplant, welche nach der Baunutzungsverordnung auf die Fläche der Nebenanlagen angerechnet werden müssen. Gleichzeitig erfolgte die Gesamtkonzeption des Gebäudes mit einem extensiv begrünten Dach, wodurch zusätzlich versiegelte Flächen ausgeglichen werden können.

## **2 Inhalt der Änderung**

Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die Fläche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze die der Zweckbestimmung des Gebietes zugeordnet sind auf den Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundfläche von max. 550m<sup>2</sup> (bislang 100m<sup>2</sup>) zugelassen werden. Die Planung der Außenanlagen erhält somit die erforderliche Flexibilität

Die extensive Dachbegrünung war bislang erst ab der Überschreitung einer Grundfläche von 800m<sup>2</sup> vorgegeben. Sie wird nun als verbindlich festgesetzt. Die Ausführungen in der Begründung zur werden entsprechend angepasst.

Alle weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

## **3 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Der zu erwartende Eingriff ist bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, Durchgrünung und versickerungsfähige Beläge) ohne externe Maßnahmen kompensierbar.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:



- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche begrenzt. *Für die Dachfläche der Hauptanlage wird Dachbegrünung festgesetzt.*
- Unter Berücksichtigung der Planungsziele zur landschaftlichen Einbindung des Neubaus und Schaffung eines Ortsrandes werden Vorgaben zur Eingrünung des Plangebietes nach Osten und Süden gemacht. Im Planteil ist das Planzeichen zum „Anpflanzen von Sträuchern“ gewählt, welches durch die textlichen Festsetzungen ergänzt wird.
- Um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen, werden Vorgaben zur Mindestbepflanzung je Fläche gemacht. Ergänzend werden Pflanzqualitäten festgesetzt.
- Eine Untergliederung der Stellplätze durch Bäume wird vorgegeben.
- Für alle vorzunehmenden Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- Oberflächenbefestigungen sind wasserdurchlässig durchzuführen.

Tabelle: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Biotop-/Nutzungstypen Wert / m2	Bestand		Planung	
	Größe	Wertigkeit	Größe	Wertigkeit
befestigte, begrünte, versickerungsfähige Parkplätze Typ 10.540 = 7 Pkt/ m2			302	2.114
Schotter-, Kies- und Sandwege sowie andere Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen deren Wasserabfluss versickert wird Typ 10.530 = 6 Pkt/m2	282	1.692	250	1.500
Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession) Typ 10.720 = 19 Pkt / m2			996	18.924
Gebäude ohne Dachbegrünung, Regenwasserversickerung Typ 10.715 = 6 Pkt / m2	300	1.800	30	180
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Aussengelände Typ 11.221 = 14 Pkt / m2, 4 Pkt Aufwertung da Vorgaben für strukturreiche Mindestbegrünung *1			1.549	21.686
Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten Typ 02.100 = 36 Pkt / m2 5 Pkt Abzug da enorme Störeinflüsse, Artenarmer Unterwuchs *2	25	775		
Heckenpflanzung Neuanlage Randeingrünung Typ 02.400 = 27 Pkt / m2			280	7.560
Kurzlebige Ruderalflur/Trittpflanzengesellsch. Typ 09.120 = 23 Pkt / m2 2 Pkt Abzug da artenarm u. Störeinflüsse *3	445	9.345		
Äcker	2.355	37.680		

Typ 11.191 = 16 Pkt / m2				
	3.407	51.292	3.407	51.964
Differenz	+672			

\*1 Der Biotoptyp 11.221 = 14 Pkt / m2 beschreibt gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, welche eher arm an Bewuchs und Bäumen sind. Ihm wird in der Bilanzierung das Aussengelände der Kita zugeordnet. Die Bewertung wird um 4 Pkt aufgewertet, da umfangreiche Vorgaben für strukturreiche Mindestbegrünung in den textlichen Festsetzungen enthalten sind.

\*2 Der Biotoptyp beschreibt Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten – entlang der Grenze, auf dem Grundstück der MIS wurde seinerzeit zum Sichtschutz eine Heckenpflanzung angelegt. Diese hat sich zu einem Gehölzbestand aus Weißdorn, Holunder und Brombeere entwickelt. In diesen Bestand wird nicht eingegriffen. Im Vorfeld der Gehölzgruppe hat sich die Brombeere ausgebreitet deren Rückschnitt als auch als Pflegemaßnahme in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu bewerten ist. Nur diese Fläche wird hier dem Biotoptyp zugeordnet. Aufgrund der Störung durch die Bewirtschaftung und die Artenzusammensetzung wird der Biotoptyp um 5 Punkte abgewertet.

\*3 Kurzlebige Ruderalflur/Trittpflanzengesellschaften – diesem Biotoptyp wird die Lagerfläche im Vorfeld der Scheune zugeordnet. Die Fläche ist durch Störeinflüsse wie Bodenablagerungen, Verdichtungen und Fahrspuren überprägt. Sie wird daher um 2 Punkte abgewertet.

Die Wertigkeit der Ausgangssituation beträgt 51.292 Punkte und die der Planungssituation gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 51.964 Punkte.

Durch die extensive Dachbegrünung des Hauptgebäudes kann ein Überschuss von 672 Punkten erreicht werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Änderung ist daher ausgeglichen.

**TOP:**

Viernheim, den 24.04.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.284-9a
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/Bz
<b>Drucksache:</b>	VL-40-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Geltungsbereich (entspricht Bebauungsplan 284-9) 2. Luftbild Lage
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790011
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	keine
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, KFS

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
<b>Magistrat</b>	<b>07.05.2018</b>	<b>vorbereitend</b>
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.05.2018	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	17.05.2018	beschließend

**Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 284-9a „Tennisclub“**

**1. Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284-9a „Tennisclub“ (Änderung) wird hiermit beschlossen und somit die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 284-6 „Golfplatzerweiterung“ und Nr. 284-9 „Tennisclub“ im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB eingeleitet.

Der Geltungsbereich der Planänderung hat eine Größe von ca. 3,4 ha und umfasst folgende Flurstücke (Anlage 1): 7/1 (zum Teil), 8, 9, 21/6 (zum Teil) der Flur 55 der Gemarkung Viernheim. Er ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.284-9 „Tennisclub“.

**Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Der Tennisclub Viernheim plant den Bau einer Traglufthalle, um auch in den Herbst- und Wintermonaten den Sportbetrieb für den eigenen Nachwuchs, die Mannschaften und Vereinsmitglieder aufrecht erhalten zu können auf den bestehenden Sandplätzen. Der Verein begründet den Antrag wie folgt:

*Wir befassen wir uns aktuell mit dem Ankauf einer Traglufthalle (2-Felder) die uns vom Trainer des Tennisclubs Ketsch angeboten wurde. Die Finanzierung (rund 70.000 EUR) wurde uns bereits durch die Sparkasse Starkenburg in Aussicht gestellt.*

*Hintergrund unserer Überlegungen ist die Tatsache, dass sich durch diverse Hallenschließungen in den unmittelbaren Nachbargemeinden (z.B. Mannheim-Nord, Mörlenbach, Zwingenberg, Viernheim-Ost und weitere) die regionale Angebotssituation in den vergangenen Jahren wesentlich verändert hat. Dieser, für unseren Verein, positive Umstand hat dazu geführt, dass unsere vereinseigene Halle (4-Felder) seit mehreren Jahren zu 90 % ausgelastet ist. Lediglich in der Mittagszeit sowie in den späten Abendstunden sind bei uns Plätze verfügbar.*

*Mit Blick auf die aktuell positive Mitgliederentwicklung (in den vergangenen 12 Monaten haben wir einen Zuwachs von rund 40 bis 50 Mitgliedern zu verzeichnen) sowie unter Berücksichtigung unserer Aktivitäten im Bereich Mitgliederwerbung (u.a. Schulkooperationen, Kita-Tennis, usw.) werden wir bei weiteren Zuwächsen an unsere Kapazitätsgrenzen stoßen.*

*Mit der Anschaffung einer Traglufthalle wären wir in der Lage „Mitgliedern als auch Nichtmitgliedern“ optimale Spielmöglichkeiten zu bieten. Neben den vorgenannten Maßnahmen zur Mitgliederwerbung befinden sich viele Vereine in den letzten Jahren in einem Verdrängungswettbewerb. Ein Teil unseres Mitgliederzuflusses kommt auch aus kleineren Vereinen (insbesondere Mannheim-Käfertal, Vogelstang, etc.), die nicht über Hallen und nur sehr kleine Anlagen verfügen. Dieser Trend wird sich unserer Meinung nach fortsetzen.*

*Mit einem Angebot von 6-Hallenplätzen, dazu noch mit unterschiedlichen Belägen, hätten wir einen enormen Wettbewerbsvorteil. Zudem bestünde die Möglichkeit größere Turniere (aktuell Trend), Verbandstraining, Kreismeisterschaften sowie Mannschaftsspiele im Winter anzubieten. Sämtliche Angebote führen aus unserer Sicht zu einer weiteren Mitgliedersteigerung und dienen perspektivisch der langfristigen Vereinssicherung.*

Nach Rücksprache des Vereins mit dem Kreisbauamt handelt es sich trotz zeitlich befristeter Nutzung um eine bauliche Anlage, welche eines Bauantrags bedarf. Gegen die Realisierung spricht derzeit, dass im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 284-9 „Tennisclub“ eine solche Nutzung auf den vorhandenen Sandplätzen nicht zulässig ist.

In Abstimmung mit der Bauaufsicht des Landkreises wäre die zeitnahe Genehmigung der Anlage über eine Befreiung von den Festsetzungen möglich, wenn parall eine Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt.

### Ziel und Zweck der Planung

Die Traglufthalle soll in den Wintermonaten max. 6 Monate auf den bestehenden Sandplätzen östlich der Halle aufgebaut werden. Sie überspannt eine Fläche von ca. 36 x 36m und hat eine Höhe von 9,50m. Zur Verankerung im Boden ist die Anlage von Ringankern vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird versickert.

	<p>Traglufthalle vergleichbar, Ansicht</p>
	<p>Traglufthalle vergleichbar, innen Ansicht</p>

Der rechtskräftige Bebauungsplan 284-6 ist hinsichtlich der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung verbindlich. Festgesetzt sind im SO3 unter 2.1 eine Grundfläche für bauliche Anlagen von max. 3500m<sup>2</sup> und 2.2. eine maximale Firsthöhe von 9m. Unter Punkt 4.1 wird die Lage baulicher Anlagen, ausgenommen die Nebenanlagen, gem. § 14 (1) BauNVO auf die Baufenster begrenzt.

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen wird um 0,5m überschritten. Die zulässige Grundfläche wird durch die bestehende Halle mit etwa 3000m<sup>2</sup> ausgenutzt, allerdings fallen auch alle Nebenanlagen in die zulässige Fläche, so dass diese bereits ausgeschöpft wird.

Von der Zweckbestimmung des Sondergebietes SO3 Tennis, die im Bebauungsplan 284-9 „Tennisclub“ ergänzt wurde, sind sämtliche Anlagen für den witterungsunabhängigen Spielbetrieb bereits erfasst. Nach Rücksprache mit dem Verein werden die angrenzenden und im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Erhaltung und Pflanzung vorgegebenen Hecken und Bäume nicht tangiert. Dies gilt für die Halle und die erforderlichen technischen Anlagen.

Um die temporäre Nutzung zu ermöglichen, diese jedoch auf die dargestellte Form zu begrenzen, schlägt die Verwaltung eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet 3 vor. Für die exakt beschriebene und zeitlich befristete Nutzung soll eine Überschreitung der maximal zulässigen baulichen Fläche und somit des Baufensters zulässig sein.

Die entsprechende Formulierung könnte wie folgt lauten:

Im SO3 ist außerhalb der überbaubaren Fläche saisonal (Winter/Herbst) für einen Zeitraum von max. 6 Monaten die Überdeckung der bestehenden Tennisplätze mittels einer Tragluftkonstruktion zulässig.

Die Zulässigkeit schließt die erforderlichen technischen Anlagen und die Vorrichtungen zur Verankerung ein. Insgesamt darf max. eine Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> überdeckt werden.

#### Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 284-6 „Golfplatzerweiterung“/284-9 „Tennis“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und
- es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen (s.a. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, Anlage 2).

Erläuterung: Das aufgrund des Bebauungsplans Nr. 284-6 „Golfplatzerweiterung“ bereits bestehende Baurecht wird nur marginal verändert.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

ANLAGE 1  
Der Geltungsbereich der Änderung 284-9a entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 284-9 "Tennisclub".



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) \*

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) \*

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) \*

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) \*

**Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Art. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 \*

**Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005**, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786) \*

**Hessische Bauordnung (HBO)** vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.12 (GVBl., S. 622) \*

\* in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 284-6 „Golfplatzweiterung Sportgebiet West“ werden mit Ausnahme der folgenden Festsetzungen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 284-9 "Tennisclub" samt örtlicher Bauvorschriften nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

### Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Zu 1.3 **Sondergebiet SO 3: Tennis**

Zulässig sind die für witterungsunabhängigen Spielbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen sowie gebäudeabhängige Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung. Ausnahmsweise zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft.

#### C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO (örtliche Bauvorschriften)

Zu 1. **Dachform und -neigung; Materialien zur Dacheindeckung**

Die Dachform wird freigestellt, die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 30°. Zur Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden, zulässig sind dunkle Tönungen von brauner, grauer oder roter Farbe. ISO-Paneele in pulverbeschichtetem Stahlblech in hellgrauer Farbe sind zulässig. Die Errichtung von Auf- und In-Dach-Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung ist zulässig.

Faserzement, unbeschichtetes Kupfer und Zink sowie glasierte und reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.

#### D Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

Zusatz 7. **Artenschutz**

Vor Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

## PLANZEICHENLEGENDE

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE**  
§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO

 SONDERGEBIET SO 3: TENNIS

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

 BAUGRENZE  
(§ 23 BauNVO)

**VERKEHRSFÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche


**GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

 GRÜNFLÄCHE

**MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 (1) 20 BauGB

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 9 (1) 20 BauGB

Maßnahmentyp:

 NEUENTWICKLUNG THERMOPHILER RUDERAL- UND SAUMSTRUKTUREN

**BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

 HECKE, ERHALT

 BAUM, ERHALT  
entsprechend Kapitel 2, Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 284-6 "Golfplatzweiterung Sportgebiet West" (Ursprungsbebauungsplan), ausgenommen die Festsetzungen des Kap. 2.3 zur Fassadenbegrünung.

**SONSTIGE PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGEN, DIE B-PLANÄNDERUNG BETREFFEND**

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

 STELLPLÄTZE

**SONSTIGE PLANZEICHEN INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

 FLURSTÜCKSGRENZEN UND FLURSTÜCKSNUMMER

 BESTANDSGEBÄUDE



geplanter Standort  
Traglufthalle

Tennisplatz

Tennisplatz

Aile Mannheimer Straße

Tennisplatz

Schilp

**Datenauszug**  
Erstellt für Maßstab 1:1.000  
Ersteller Gast  
Erstellungsdatum 16.04.2018  
Stadt Viernheim  
Kettelerstraße 3  
68519 Viernheim