

TOP:

Viernheim, den 16.09.2019

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.291
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-89-2019/XVIII
Anlagen:	1. Geltungsbereich 2. Geänderter Bebauungsplanentwurf mit 2a textlichen Festsetzungen 3. Begründung/Umweltbericht 4. Artenschutzgutachten erg.
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	3.030.000,00 €
Benötigte Mittel:	52.000 €
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.09.2019	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.10.2019	
Stadtverordnetenversammlung	18.10.2019	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Parallelverfahren 24. Änderung FNP)

- 1. Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereiches**
- 2. Beschluss des geänderten Entwurfes**
- 3. Beteiligungsbeschluss zur erneuten Offenlage**

Beschlussvorschlag:

1. Hiermit wird beschlossen, das Flurstück Nr. 40 Flur 15 der Gemarkung Viernheim aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Variante A externe Ausgleichsmaßnahme Artenschutz) herauszunehmen, da der Ausgleich auf den Flächen der Variante B2 vertraglich geregelt werden konnte (Anlage 1).
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ in der vorliegenden Form (Anlage 2) wird hiermit beschlossen und die ergänzte Begründung/der Umweltbericht (Anlage 3) werden gebilligt.
3. Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB zu den teilweise geänderten/ergänzten Unterlagen,

gemäß der Beschlüsse in dieser Sitzung, an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ erneut zu beteiligen.

Der Offenlagebeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Verfahrensstand

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 13.06.2019 bis 17.07.2019 offen gelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der Landkreis Bergstraße hat aufgrund der Urlaubssituation/ Ferienzeit Hessen um Verlängerung der Frist bis zum 14.08.2019 ersucht. Nachfolgend wird der Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Beteiligte	Stand
1. Aufstellungsbeschluss	Gemeindevertretung	Stadtverordnetenversammlung am: 16.12.2016 Parallel Einleitung 24. Änderung FNP
2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen/ Vorentwurf	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Beschluss des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung am: 09.03.2018 Öffentliche Bekanntmachung in den Viernheimer Verkündungsblättern am: 13.03.2018
3. Frühzeitige Beteiligung	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage im Rathaus und Download der Unterlagen auf der Homepage vom 21.03.2018 bis 23.04.2018 Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 19.03.2018 Abschließende Beschlussfassung Stadtverordnetenversammlung am: 18.12.2018
4. Planentwurf Bebauungsplan	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Zusammentragen erforderlicher Fachbeiträge, Konkretisierung der Planungsidee, Erarbeitung des Entwurfs
5a. Offenlegungsbeschluss Flächennutzungsplan	Stadtverordnetenversammlung	14.03.2019
5b. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan	Stadtverordnetenversammlung	24.05.2019
6a. Förmliche Beteiligung Flächennutzungsplan	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	01.04.-07.05.2019
6b. Förmliche Beteiligung Bebauungsplanentwurf	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	13.06.-17.07.2019 Verlängerung TöB bis 14.08.19
7. Planentwurf 2 Bebauungsplan	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Auswertung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, <i>Beschluss Abwägung 20.09.2019 SVV</i> Anpassung/ Ergänzung des Entwurfs
7a. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan Entwurf 2	Stadtverordnetenversammlung	Oktober 2019
7b. erneute Beteiligung zum geänderten Bebauungsplanentwurf	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	<i>Gepl. November 2019</i>
8. Beschluss	Gemeindevertretung	
9. Genehmigung (hier: FNP Änderung)	Regierungspräsidium	Vorlage seit 16.07.2019

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen vorgetragen, die eine Anpassung und Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfordern. Weiterhin sind durch die Konkretisierung der Erschließungsplanung Anpassungen vorzunehmen.

Da die vorgeschlagenen Änderungen im Bebauungsplan 291 substantielle Wirkungen haben, ist aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Aufgrund der Umstellung der städtischen Homepage waren im Rahmen der Offenlage nicht alle Unterlagen über den gesamten Zeitraum abrufbar. Dies ist seit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 gemäß § 4a (4) BauGB verbindlich vorgegeben. Hierauf hat auch ein Bürger in seiner Anregung hingewiesen. Die Verwaltung empfiehlt daher, auf die Möglichkeiten der Fristverkürzung und Beschränkung der Anregungen auf die geänderten Inhalte zu verzichten, um diesen Mangel rechtssicher zu heilen.

Planänderungen

Die grundlegende Struktur und Intention des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum Entwurf beibehalten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (Beschlussfassung der Abwägung im September 2019), der Gespräche mit den Grundstückseigentümern sowie Abstimmungen mit dem Fachgutachter und der Konkretisierung der Erschließungsplanung sind jedoch einige Modifikationen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen worden. Die wesentlichen Änderungen umfassen folgende Bereiche:

- Konzept und Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz, Anpassung Geltungsbereich, Änderungen im Planteil, Anpassungen im Umweltbericht (alle Anlagen)
- Anpassung des südöstlichen Baufeldes, Reduzierung der Tiefe 12m (Anlage 2)
- Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse auf -zwingend III- und Anpassung der Gebäudehöhe direkt am Übergang im Südosten der Bebauung (Michael-Ende-Weg) (Anlage 2)
- Konkretisierung von Festsetzungen, z.B. zur Überschreitung der Baugrenze, der zulässigen Dachformen, der Bezugshöhen (hier werden aus der Erschließungsplanung Bezugshöhen übernommen), etc. (Anlage 2a).
- Im Ergebnis der Erschließungsplanung wurde im Nordwesten zur Grünzone hin eine oberirdische Mulde ergänzt und die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ergänzt. Weiterhin wurden die privaten Wege (Mistwege) im rückwärtigen Bereich WA 4.1 auf 2m verbreitert um ggf. Versorgungsleitungen aufnehmen zu können. Die Verkehrsflächen werden nun entsprechend dem vorgesehenen Ausbau als Mischverkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Die vorgenommenen Änderungen sind in den Textlichen Festsetzungen (Anlage 2a) und der Begründung (Anlage 3) kursiv gekennzeichnet.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Anmerkung: Aufgrund der Terminierung der Sitzungen im Oktober und der daraus resultierenden Vorlaufzeiten, werden die Unterlagen voraussichtlich erst zum Bauausschuss vollständig vorliegen. Im Magistrat werden die Inhalte ggf. mündlich erläutert.

Die Stadtverordnetenversammlung berät am 20.09.19 über den Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen. Der Inhalt dieser Beschlussfassung unter dem Abschnitt „Planänderungen“ bezieht sich auf die Vorschläge der Verwaltung. Die Ergebnisse der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung sind abschließend verbindlich und werden in den geänderten Entwurf eingearbeitet.