

TOP: _____

Viernheim, den 10.08.2011

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.209
Diktatzeichen:	SB
Drucksache:	VL-65-2011/XVII 1. Ergänzung
Anlagen:	1. Abwägungsvorschlag 2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften 3. Begründung 4. Städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurf
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	22.08.2011	
Bau- und Umweltausschuss (Stadtentwicklung, Agenda 21)	30.08.2011	
Stadtverordneten-Versammlung	02.09.2011	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 209 „Kleegarten“

- 1. Abwägungsbeschluss**
- 2. Satzungsbeschluss**
- 3. Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften nach § 81 HBO**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung, den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuzustimmen (Anlage 1).
2. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 209 „Kleegarten“ (Anlage 2) als Satzung zu beschließen und die Begründung hierzu zu billigen (Anlage 3).
3. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordneten-Versammlung, die vorliegenden Gestaltungsvorschriften (Anlage 2) gemäß § 81 HBO als Satzung zu beschließen.

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

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Anlass der Planung

Die Baugenossenschaft Viernheim ist Eigentümerin aller Gebäude im Planungsgebiet. Diese entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und bedürfen daher entweder einer grundlegenden Sanierung oder eines Ersatzes durch Neubauten. Die Baugenossenschaft Viernheim strebt daher eine sukzessive Umstrukturierung des Gebäudebestandes an.

Aufgrund des uneinheitlichen Umfeldes besteht für das Planungsgebiet keine klare Prägung des gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Daher wird zur sinnvollen Umstrukturierung der Bebauung sowie zur verträglichen Einbindung der neuen Gebäude in die Umgebung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll neben der planungsrechtlichen Absicherung der Umstrukturierung auch der bisherige Charakter des Wohnbereiches als Waldsiedlung erhalten 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.

Der den Bebauungsplan ergänzende Städtebauliche Vertrag wird in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Planungsstand

Die Stadtverordneten-Versammlung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Kleegarten“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Zur Sicherung der mit der Planung verbundenen Ziele wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung – am 15.11.2008 – ist diese Veränderungssperre in Kraft getreten.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 wurde vom 24.11.2008 bis 19.12.2008 durchgeführt. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und zu äußern. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind keine Änderungen Bebauungsplanentwurfes vorgenommen worden.

Danach wurden die Planungen mit der Baugenossenschaft Viernheim weiter abgestimmt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 209 „Kleegarten“ 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 in der Zeit von 11.04.2011 bis 10.05.2011 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 14.03.2011 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen vorgebracht, die entsprechend den Empfehlungen der Verwaltung zur Abwägung dieser Anregungen zu Änderungen an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt haben. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wäre der Entwurf des Bebauungsplanes erneut auszulegen.

Hiervon kann jedoch abgesehen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und Stellungnahmen von der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt werden. Da der Stellungnahme der Kreisverwaltung Rechnung getragen wird, wurde nur die Baugenossenschaft mit Schreiben vom 21.07.2011 um Stellungnahme gebeten. Diese hat keine Einwände vorgebracht. Das Bebauungsplanverfahren kann daher abgeschlossen werden.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.