

TOP:

Viernheim, den 30.08.2019

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.291
Diktatzeichen:	Wg
Drucksache:	VL-86-2019/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	Abwägung der Anregung zur Offenlage (Zusammenstellung
Produkt/Kostenstelle:	01.1110.10
Stand der Haushaltsmittel:	3.030.000,00 €
Benötigte Mittel:	52.000 €
Protokollauszüge an:	1. Stadtrat, ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	17.09.2019	
Stadtverordnetenversammlung	20.09.2019	

Beschlussvorlage

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

hier: Abschließende Behandlung der Anregungen zur öffentlichen Auslegung (Zusammenstellung)

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagene Behandlung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend der Beschlussvorschläge in der Anlage (Seite 4-54) hiermit beschlossen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Planungsstand

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.

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, Anpassung/ Ergänzung des Entwurfs
7a. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan Entwurf 2	Stadtverordnetenversammlung	<i>Gepl. Oktober 2019</i>
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	
10. Bekanntmachung & Inkrafttreten	Gemeindevertretung	

Die aus der Behandlung der Anregungen resultierende Aktualisierung/Ergänzung der Begründung, des Umweltberichts und des Planteils erfordern eine erneute Offenlage. Der geänderte Entwurf wird aktuell in Abstimmung mit dem Erschließungsträger erstellt. Er soll im Oktober zur erneuten Offenlage beschlossen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt dem Regierungspräsidium seit dem 16.07.2019 zur Genehmigung vor.

Nach dem Beschluss der Abwägung ist eine Planreife abzuleiten, die Planungen zur Erschließung laufen parallel. Eine zeitliche Verzögerung der weiteren Abläufe zur Umsetzung ist durch die erneute Offenlage nicht bedingt.

Wesentliche Fortschreibungen und weitere Vorgehensweise:

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind es vorrangig Anregungen des Landkreises Bergstraße, deren Berücksichtigung zu Änderungen/Ergänzungen führt.

Die Anregungen der Bauaufsicht des Landkreises betreffen u.a. die Klarstellung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die redaktionelle Klarstellung der Versickerung und die Ausnutzung der Grundstücke, die Gewährung von Befreiungen, Konkretisierungen der bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Dies steht teilweise im Widerspruch zu der Intention, einen Angebotsbebauungsplan mit einer gewissen Flexibilität zu erstellen.

Ein wichtiger Punkt ist die Konkretisierung des Bezugspunktes der Höhenfestsetzungen. Hier liegt eine Rechtsprechung vor, die einen exakten Bezug als Berechnungsgrundlage fordert. Die Formulierung „Höhe des zukünftigen Straßenniveaus“ ist danach nicht ausreichend. Die Festlegung der Höhen ist Bestandteil der Erschließungsplanung und momentan in Bearbeitung. Häufig kommt es hier jedoch im Zuge der Entwurfs-/Ausführungsplanung noch zu Verschiebungen, so dass eine Fixierung von vielen Städten problematisch gesehen wird. Der Anregung sollte jedoch zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes gefolgt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde bringt Anregungen zu den Ausgleichsmaßnahmen und deren vertraglichen Regelungen bzw. den Darstellungen in der Begründung ein. Damit der Eigentümerin hinsichtlich der erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen keine Einigung erzielt werden konnte, musste bezüglich des Ausgleichs zum Artenschutz eine Verlagerung der Flächen vorgenommen werden. Diese wirkt sich auf die Planzeichnung wie folgt aus; die alten Flächen werden nicht mehr dargestellt, die neuen Flächen wurden vertraglich gesichert, d.h. sie müssen nicht dargestellt werden. Die Ausführungen im Umweltbericht, der Begründung und die textlichen Festsetzungen müssen angepasst werden. Die Grundzüge der Planung sind berührt. Dies führt dazu, dass die erneute Offenlage nicht gem. § 4a (3) BauGB auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt werden kann. Eine Beschränkung der Anregungen auf die geänderten Inhalte ist aber möglich.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich 49 Bürger in einer gemeinsamen Stellungnahme geäußert, 7 Stellungnahmen überwiegend von 2-3 Anliegern liegen vor. Die sachgerechten Anregungen der Anlieger wurden in der Abwägung erörtert und werden teilweise berücksichtigt. Sie werden nachfolgend auszugsweise zusammengefasst.

- Angeregt wird die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe. dieser Anregung wird im Rahmen der Abwägung nur direkt am Übergang im Südosten der Bebauung gefolgt.
- Die Inhalte der verkehrlichen Lenkung, die Umsetzung der Gliederung durch Poller soll festgesetzt werden. Dies ist nach dem Katalog der möglichen Festlegungen/der Rechtsgrundlage nicht möglich.
- Gewünscht wurde die Konkretisierung von Festsetzungen, z.B. zur Überschreitung der Baugrenze, der gefolgt werden konnte.
- Die Lage der Baufenster wurde thematisiert, hier wird am südöstlichen Rand, zur bestehenden Ausgleichsfläche hin, im Ergebnis der Abwägung eine geringfügige Anpassung empfohlen.
- Die Lage und Breite des Grünzuges, die Abstände zum Bestand wurden thematisiert, hier werden keine Änderungen am Konzept empfohlen.
- Hinweise zur Abwicklung des Verkehrs werden insbesondere auch für die Erarbeitung des Konzeptes für den Baustellenverkehr berücksichtigt.

In der Sitzung folgen weitere Erläuterungen.