

**Bauleitplanung der Stadt Viernheim  
Aufstellung des Bebauungsplanes 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ &  
24. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Parallelverfahren /  
frühzeitige Beteiligung i. S. d. § 3 Abs. 1 und § 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
10.	<i>BUND Viernheim (Fristverlängerung gewährt)</i>	<i>08.05.18</i>		<i>Bedenken</i>
11.	MVV Netze	03.05.2018		keine
12.	Stadt Weinheim	14.03.2018		keine
13.	Stadt Mannheim	23.03.2018		keine

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	Klarname
1	Reit- und Fahrverein Viernheim	20.04.2018		ja	
2	BÜ 90 / Grüne	18.04.2018		ja	
3a	Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	14.04.2018		ja	
3b	Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße	14.04.2018			
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	02.04.2018		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	
16a	Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee	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	

lfd. Nr.	deutlich <u>nach</u> Fristablauf eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Anregungen	Klarname
22	Siebzehn Familien aus den Straßen Astrid-Lindgren-Wag, Mark-Twain-Straße und Wilhelm-Busch-Straße	13.05.2018 und 14.05.2018		ja	
23	Zwei Bürger aus dem Astrid-Lindgren-Weg	10.05.2018		ja	
24	Bürgerinitiative Walter Gropius Allee	06.08.2018		ja	
25	Bürgerinitiative Astrid-Lindgren-Weg, Wilhelm-Busch-Straße, Mark-Twain-Straße	08.08.2018		ja	
26	Anwohner der Jakob-Beikert-Straße	eingegangen 06.11.2018		ja	
27	Wohnungseigentümer der Diana-Weißmann-/ Schwester-Paterna-Allee	17.10.2018		ja	

## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahme 1: Reit- und Fahrverein Viernheim		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In der amtlichen Bekanntmachung zum Bebauungsplan wird von Aussiedlerhöfen gesprochen. In unseren Ställen stehen ausschließlich Pferde, die ihrer Natur nach laut wiehern und z.B. vor den Fütterungszeiten mit den Hufen gegen die Boxenwände schlagen. Frühmorgens 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 größtenteils Turnierpferde und unsere Reiter Sportreiter. Demzufolge fahren regelmäßig an</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, so sind ihre Belange trotzdem 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 Plangebietes 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 befunden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird das Gutachten allgemein offengelegt.</p> <p>Der Reitverein weist zur östlichen Grenze des Plangebietes ungefähr einen Abstand von 200 m auf. Zu den Aufstellflä-</p>	<p><b>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.</b></p> <p><b>Soweit erforderlich, werden aktive, passive und / oder planerische Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.</b></p>

<b>Stellungnahme 1: Reit- und Fahrverein Viernheim</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>den Wochenenden Pferdetransporter und PKWs mit Pferdeanhängern von morgens sehr früh bis spät-abends von und zu unserem Gelände.</p> <p>Der Reitverein ist überregional bekannt für sein großes Reitturnier jährlich an fünf Tagen über Fronleichnam.</p> <p>Hier reisen Reiter mit über 1.000 Pferden insgesamt an. Zudem herrscht reger Zuschauerverkehr und abends wird das Gelände mit Flutlicht beleuchtet.</p> <p>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.</p> <p>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>chen für die Fahrzeuge und dem Turnierplatz beträgt die Entfernung 230 m. 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.</p> <p>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.</p> <p>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 immissionschutzmäßig 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 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 aner-</p>	

<b>Stellungnahme 1: Reit- und Fahrverein Viernheim</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>kanntermaßen 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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Schädliche Umwelteinwirkungen sollen so weit wie möglich vermieden werden. Ein vollständiges Vermeiden ist angesichts der Planung jedoch ausgeschlossen. Daher ist auf die Belange des Bestandsschutzes auch</p>	<p>Zu 1 und 2)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Somit ist festzustellen, dass den Belangen der Geruchsthematik schon Rechnung getragen wurde.</p> <p>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 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.</p>	<p><b>Es wird auf die obige Beschlussempfehlung zur weiteren Vorgehensweise verwiesen.</b></p>

<b>Stellungnahme 1: Reit- und Fahrverein Viernheim</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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>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 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>	

<b>Stellungnahme 1: Reit- und Fahrverein Viernheim</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>4. Auch ist eine Alternativenprüfung vorzunehmen, nicht nur hinsichtlich der Alternativen der Verkehrsführung 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 be-</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>	



<b>Stellungnahme 1: Reit- und Fahrverein Viernheim</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>schriebenen 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>Für Erörterungen zu den Themen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.</p>		

<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 Bauherrnengruppen 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>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 un-</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 unab-</b></p>

<b>Stellungnahme 2: Antworten der BÜ 90 / Grüne auf Fragen des Ersten Stadtrates</b>		
<b>Schreiben vom 18.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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>mittelbar 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 zu tragen, dass Wohnbauflächen für „sozialen Wohnungsbau“ vorgesehen werden.</p>	<p><b>hängig 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><i>nein</i></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 Grundstücksvergabe darüber entscheiden, ob das Thema „Betreutes Wohnen für Menschen in besonderen Situationen“ Berücksichtigung finden soll.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>8. Sollen verstärkt Stellplätze für Carsharing-Angebote vorgesehen werden?</p> <p><i>Ja, bitte eine E-Tankstelle vorsehen.</i></p> <p>9. Ist die Planung einer Fahrradgarage evtl. mit Lademöglichkeiten für E-Bikes ein Ziel?</p> <p><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 ermöglicht werden. Ladestationen zur Eigenversorgung sind als Nebenanlagen ohnehin zulässig. Sonstige E-Tankstellen für PKW und Fahrräder sind als gewerbliche Nutzungen zu betrachten, die – soweit sie nicht störend sind – in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Eine Fahrradgarage, die auf den Bedarf des umgebenden Baugebiets ausgerichtet ist, 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>Bei der Weiterentwicklung der Planung wird – soweit hierfür eine Erforderlichkeit besteht – eine Regelung aufgenommen, dass auf sinnvoll gelegenen Teilflächen 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?</p> <p><i>Eher nein, keine Priorität (i.m. der Erfahrungen mit Bannholzgraben I); Parkhaus im Zusammenhang mit</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><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 Ab-</b></p>

<b>Stellungnahme 2: Antworten der BÜ 90 / Grüne auf Fragen des Ersten Stadtrates</b>		
<b>Schreiben vom 18.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<i>dem Geschosswohnungsbau sehr sinnvoll</i>	Im Bereich des Geschosswohnungsbaus kann jedoch die Errichtung von gemeinschaftlichen Abstellmöglichkeiten in Form eines kleinen Parkhauses geprüft werden. Auch diesbezüglich sind vertragliche Regelungen denkbar.	<b>stellmöglichkeiten in Form eines kleinen Parkhauses geprüft.</b>
11. Sollen verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) ausgewiesen werden? <i>Ja, später</i>	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 Beratungen.	<b>Die Anregung findet bei der Konkretisierung des Bebauungsplanes zum Entwurf Berücksichtigung.</b>
12. Sollen viel oder wenig Schattenspender im Quartier geplant werden? <i>Schattenspender ja</i> 13. Ist das Thema „Anlage von Mietergärten“ relevant? <i>Denkbar: urban gardening im Grünstreifen</i>	Der Anregung kann durch entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Straßenräume gefolgt werden. 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.	<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>
14. Machen Sie stringenteren Vorgaben zur Höhe des Versiegelungsgrades? <i>Keine Vorgartenschotterung; mind. übliche GFZ</i>	Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen Festsetzungen zur GRZ sowie zur Bodenfunktionszahl. Damit wird der mögliche Versiegelungsgrad ausreichend bestimmt. Weiterhin kann eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten getroffen werden, die die Gestaltung durch reine Stein- oder Kiesschüttungen vermeidet.	<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>
15. Sollen Generationentreffpunkte vorsehen werden? <i>Mehrgenerationenplatz, im Zusammenhang mit Ü 60</i>	Die Anregung betrifft nicht die Planungsebene des Bebauungsplans. Die Ausgestaltung der öffentlichen Plätze erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Er-	<b>Die Anregung findet keinen unmittelbaren Niederschlag im Bebauungsplan.</b>

<b>Stellungnahme 2: Antworten der BÜ 90 / Grüne auf Fragen des Ersten Stadtrates</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
(vgl. Frage 1)	schließungsplanung und der Ausgestaltung der Grünflächen.	
<p>16. Wie definieren Sie den einzufordernden Anteil der Dachbegrünung im Quartier? 100 %</p> <p>17. Sollen Vorgaben zum Einsatz von Solar- oder Photovolthaikanlagen 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 Wärmeengewinnung 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 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><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>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</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>

<b>Stellungnahme 2: Antworten der BÜ 90 / Grüne auf Fragen des Ersten Stadtrates</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><i>im Geschosswohnungsbau müssen Konzepte entscheidend sein.</i></p> <p>20. Sollen einkommensabhängige Vergabeaspekte berücksichtigt werden?</p> <p>ok</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?</p> <p><i>Ja, beim Passivhaus.</i></p>		
<p>22. <i>Prüfen, ob die Einrichtung von Energiespeichern zentral/dezentral bereits sinnvoll ist.</i></p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Planungsebene des Bebauungsplans. Die Frage der Einrichtung von zentralen oder dezentralen Energiespeichern ist im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung seitens der Versorgungsträger zu prüfen.</p>	<p><b>Die Anregung findet keinen unmittelbaren Niederschlag im Bebauungsplan.</b></p> <p><b>Bei der Weiterentwicklung der Planung wird geprüft, ob eine Regelung, wonach eine Überschreitung der städtebauliche Kennziffern für unterirdische Energiespeicher zulässig ist, erforderlich ist.</b></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 3a: Zwei 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</li> </ul>	<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</p>	<p><b>Die Behauptungen werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.</b></p>

<b>Stellungnahme 3a: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 14.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>„unverbaubar“ angepriesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>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. 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 <u>hinsichtlich der Lage erfolgte nicht</u>. 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 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</p>	


<b>Stellungnahme 3a: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 14.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	politischen Gremien beschlossen. Die Kaufverträge können nach der Aktenlage nachvollzogen werden.	
<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 eindringlich dafür plädieren, dass zumindest der Grünzug zur Trennung der Bauabschnitte hinter der Häuserreihe der Jakob-Beikert-Straße erhalten bleibt.</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. In der favorisierten Variante der frühzeitigen Beteiligung 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgeknickt und nach Norden verlegt wird. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p>	<p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>

<b>Stellungnahme 3b: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 14.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir verstehen die Bestrebungen der Stadt neuen Wohnraum zu schaffen. Das Problem der Wohnungsnot, bzw. des bezahlbaren Wohnraums für junge Familien ist in unserem Land und auch in Viernheim dringlich und muss angegangen werden. Allerdings vermischen wir im Umgang mit uns Bürgern, betroffenen Anwohnern und Steuerzahlern die Einbindung in die Diskussion und ein grundsätzliches Verständnis für unsere Sorgen.</p>	<p>Die Einbindung der Bürger erfolgt im förmlichen Bebauungsplanverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie im weiteren im Rahmen der förmlichen Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Das vorliegende Schreiben wurde im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung direkt an Bürgermeister Baaß gerichtet und wird als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bewertet und in die Abwägung eingestellt.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Vor allem zum geplanten Bauabschnitt „Bannholzgraben 2“ haben wir mehrere Kritikpunkte, die wir auch schon vorgebracht haben.</p> <p>Heute möchten wir noch einmal auf den Grünstreifen in süd-östlicher Richtung von der Jakob-Beikert-Straße eingehen.</p> <p>In verschiedenen Plänen wird der etwa 50 m breite Streifen immer als Grünzug dargestellt. Ende der 90er Jahre wurde sogar von Mitarbeitern der Stadt eine Idee ins Gespräch gebracht, dort Bäume und Gebüsche zu pflanzen. Eine Art kleines Naherholungsgebiet für die Bürger. Dann wurde der Grünstreifen aber der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Besonders der Aussage, des 1. Stadtrates Herrn Bolze, dass die Darstellung des Grünstreifens in süd-östlicher Richtung nur eine farbliche Markierung der Eigentumsverhältnisse aufzeigen solle, müssen wir heute noch einmal widersprechen.</p> <p>Laut dem beigefügten Flächennutzungsplan (Entwurfassung vom April 2017) ist der Grünstreifen deutlich zu erkennen und er liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Einer Bebauung, wie in den verschiedenen Plänen dargestellt, widersprechen wir hiermit nochmals.</p> <p>Die geplanten 3 - 4 stöckigen Häuser direkt hinter unserer Grundstücksgrenze würden uns in unserem Le-</p>	<p>Der vorgesehene Grünzug nimmt in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt und der multifunktionalen Grünzugs abgeknickt und nach Norden an den nordwestlichen Plangebietsrand verlegt werden. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p> <p>Bei der der Stellungnahme beigefügten Abbildung handelt es sich um eine Seite aus der Begründung zum Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, die einen Übersichtplan des Verkehrsgutachten „Erweiterung Bannholz-</p>	<p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>



<b>Stellungnahme 3b: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 14.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>ben erheblich beeinträchtigen. Eine ungestörte Nutzung unseres Gartens wäre nicht mehr möglich. Selbst meterhohe Bewachsung könnte nicht verhindern, dass unsere private Nutzung von außen her eingesehen werden kann. Wir befürchten eine Verschattung unseres Grundstückes.</p> <p>Der Wassergraben wäre für eine beidseitige Nutzung zu klein. Für die Verbreiterung müssten Bäume gefällt werden. Die mittlerweile 18 Jahre alte Eiche, die von der Stadt in Höhe unseres Grundstückes gesetzt wurde, würde wohl der Baumaßnahme zum Opfer fallen.</p>	<p>graben“, erstellt durch: Büro Prof. Dr.- Ing. Jörg von Mörner, Darmstadt, April 2017 wiedergibt. Es handelt sich <u>nicht</u> um eine Darstellung des Flächennutzungsplans. Die im Übersichtsplan dargestellte grüne Fläche hat keinerlei Bindungswirkung.</p>	
<p>Aus unserer Sicht ist die generelle Erweiterung des Stadtteils Bannholzgrabens aus Umweltgründen nicht wünschenswert. Auch die geplanten Zufahrtswege zu dem Baugebiet sind bedenklich. Das Baugebiet Bannholzgraben sollte einmal „autofrei“ sein. Nun nimmt man es in Kauf, dass die älteren Baugebiete vom Verkehr überlastet werden.</p>	<p>Eine „autofreie“ Gestaltung des Wohngebiets Bannholzgraben mit randlich angeordneten Sammelstellplätzen wurde seitens der Bauherrn und Nutzer schon für die bereits hergestellten Teile nicht akzeptiert und daher bereits zu einem früheren Zeitpunkt aufgegeben. Die Erschließung der angrenzenden Flächen wurde bei der Planung und Verwirklichung der letzten Bauabschnitte bereits vorgesehen und mit vorbereitet.</p> <p>Bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde 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 Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee/Dina-Weißmann-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAST 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist.</p> <p>Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Er-</p>	<p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt.</b></p> <p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 3b: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 14.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	schließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen.	
Völlig unverständlich ist uns jedoch, warum die Verantwortlichen heute nichts mehr von ihren Versprechungen und mündlichen Zusagen von damals mehr wissen wollen.	Es ist nicht klar, welche Versprechungen und mündliche Zusagen der Einwender anmahnt.	<b>Es werden keine konkreten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen.</b>
Selbst wenn die Stadt durch den Ankauf des Areals nun im Zugzwang ist, und das Baugebiet „Bannholzgraben 2“ gegen alle Argumente durchdrücken möchte, dann wundem wir uns darüber, warum der Grünstreifen nun nicht mehr hinter unseren Grundstücken verlaufen soll. Immerhin ist ja in den Plänen, die uns Herr Bolze gezeigt hat, auch ein Grünstreifen eingezeichnet - nur eben um 100 m versetzt. Wir möchten in eine ehrliche und konstruktive Diskussion mit den Verantwortlichen treten. Deshalb würden wir gerne an einer der nächsten Stadtverordnetenversammlungen teilnehmen. Wäre es möglich, eine Anhörung, bzw. Diskussion auf die Tagesordnung der Sitzung am 17. Mai zu setzen?	In Bezug auf den Grünzug wird auf obige Darstellung verwiesen. Die Flächen direkt im Anschluss an das Grundstück des Einwenders sind im ursprünglichen städtebaulichen Konzept dem Quartier 1 zugeordnet, der Grünzug verläuft zwischen den Quartieren 1 und 2. Der Anregung kann gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgknickt und nach Norden an den nordwestlichen Plangebietsrand verlegt wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 bereits gefasst. Gemäß der hessischen Gemeindeordnung steht Bürgern in der Stadtverordnetenversammlung kein Rederecht zu.	<b>Es wird auf obige Beschlüsse zur Verlegung des Grünzugs an die nordwestliche Plangebietsgrenze verwiesen.</b>

Stellungnahme 3b: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 14.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p data-bbox="91 296 775 343"><i>tadt Viernheim, Änderungsplan 24 zum Flächennutzungsplan - Begründung Entwurfssfassung vom 14.03.2018</i></p>  <p data-bbox="129 1077 689 1109">Übersichtplan Verkehrsgutachten „Erweiterung Bannholzgraben“ beim Büro Prof. Dr.- Ing. Jörg von Mörner, Darmstadt, April 2017</p> <p data-bbox="129 1125 689 1204">Die abschließende Planung der Erschließung bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Auch beim Neubau einer Verbindungsspanne zum Alten Weinheimer weg ergibt sich im Flächennutzungsplan kein Darstellungserfordernis.</p>		

<b>Stellungnahme 4: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 29.03.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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 5 m breiten Parzelle des Entwässerungsgrabens und dem erforderlichen Grenzabstand, grenzen die schmalen Seiten von Hausgruppen an. Der Grünzug nimmt in den Konzepten zur frühzeitigen Beteiligung 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgknickt und nach Norden verlegt wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 bereits gefasst. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässe-</p>	<p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>

<b>Stellungnahme 4: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 29.03.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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</p>	<p>rungsgrabens, 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 wurden.</p>	

<b>Stellungnahme 4: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 29.03.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
alles genauer betrachten und nachvollziehen kann, zur Verfügung.		

<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 Baugrundstückes an der Ja-</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 bereitgestellt. 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</p>	<p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>

Stellungnahme 5: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 16.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>kob-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>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</p>	<p>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>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 in den Konzepten zur frühzeitigen Beteiligung 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgeknickt und nach Norden verlegt wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 bereits gefasst. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeführung fordern.</p>	

<b>Stellungnahme 5: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 16.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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 Luftrichter für die Viernheimer Innenstadt dient) zwischen unseren hinteren Grundstücksgrenzen entlang der Jakob-Beikert-Straße und dem neuen Baugebiet unbedingt realisiert werden.		


<b>Stellungnahme 6: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 02.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Das Interesse, das Neubaugebiet zwei bestehenden Gebieten zuzuordnen ist für mich nicht schlüssig, denn 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</p>	<p>Der Grünzug nimmt in den Konzepten zur frühzeitigen Beteiligung 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgknickt und nach Norden verlegt wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 bereits gefasst. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele</p>	<p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>




<b>Stellungnahme 6: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 02.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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?</p> <p>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>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 7: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018 (Eingangsdatum)</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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</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 „Brundtlandstadt“ 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 aufge-</p>	<p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>

<b>Stellungnahme 7: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018 (Eingangsdatum)</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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 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,</p>	<p>bracht 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>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 in den Konzepten zur frühzeitigen Beteiligung 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgeknickt und nach Norden verlegt wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 be-</p>	

<b>Stellungnahme 7: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018 (Eingangsdatum)</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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>reits gefasst. 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 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.</p> <p>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.</p>	

<b>Stellungnahme 7: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018 (Eingangsdatum)</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
		




Stellungnahme 7: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
Schreiben vom 20.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		

Stellungnahme 8: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße		
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 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</p>	<p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>


<b>Stellungnahme 8: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 22.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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>Freihalten von Flächen aus kleinklimatischen oder sonstigen Gründen wurde nicht zugesagt.</p> <p>Seitens der Umweltverbände ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zwischenzeitlich eine Stellungnahme des BUND Viernheim eingegangen. Darin wird grundsätzlich die Inanspruchnahme von weiteren Flächen thematisiert. Die Stellungnahme des BUND ist ebenfalls Gegenstand der vorliegenden Abwägung.</p> <p>Die Grabenparzelle hat eine Breite von 5 m. Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten gleich welcher Art sind nirgendwo auszuschließen. Der obligatorische Grüngürtel wird entgegen der Anregung fortgeführt. Er nimmt in den Konzepten zur frühzeitigen Beteiligung 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgeknickt und nach Norden verlegt wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 bereits gefasst. Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegführung fordern.</p>	

<b>Stellungnahme 8: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 22.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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>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 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 Jakob-Beikert-Straße bebaut werden, würde durch die zusätzliche Anbindung der vorhandene</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 Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers geplant und es müssen entsprechend dimensionierte Flächen zugeordnet werden. Ein entspre-</p>	<p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>

<b>Stellungnahme 9: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 16.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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>chendes 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgknickt und nach Norden verlegt wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 bereits gefasst.</p> <p>Dies berücksichtigt auch die Anregungen der Stadtwerke hinsichtlich des Entwässerungsgrabens, für welchen sie aus Gründen der Unterhaltung eine parallele Wegeföhrung 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 verkehrstechnische Anschließung keinen Sinn ergeben. Ich würde die Vari-</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 jeweiligen Stichstraßen in die Quartiere anschauen.</p>	<p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt. Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem</b></p>



<b>Stellungnahme 9: Ein Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 16.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>ante 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>Eine vollständige Unterbrechung der verkehrlichen Verbindung Richtung Westen entweder an die Schwester-Paterna-Allee/Diana-Weißmann-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 Umwelttrasse, welche zwischen den Quartieren nur eingeschränkt befahren werden darf, ist jedoch Bestandteil der Grundkonzeption des Verkehrskonzeptes des bestehenden Bannholzgrabens. Die vorgeschlagene Wegführung 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>neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</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. Als Nachweis und Beleg für die Feldrandlage und den unverbaubaren Blick wurde uns von ihr genannt:</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</p>	<p><b>An der Absicht, die Flächen des Planungsgebiets für eine wohnbauliche Entwicklung zu überplanen, wird festgehalten.</b></p> <p><b>Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 wurde festgelegt, den multifunktionalen Grünzug an den südlichen</b></p>

<b>Stellungnahme 10: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Der Rahmenplan für das Bannholzgrabengebiet - veröffentlicht im Südhessen Morgen vom 11.2.1994</p> <p>2. die 1. Änderung des Bebauungsplans 290 Bannholzgraben vom November 1997 und</p> <p>3. die uns von Frau [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 Vorentwürfen, den Planungsvarianten 1-3 und der von der Verwaltung favorisierten Variante 3 mit der höchsten Wohnflächen-</p>	<p>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 50 m erreichen. Im derzeitigen Konzept sind es ca. 20-30 m. Dazu kommt noch die Breite der Grabenparzelle. Diese 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 in den Konzepten zur frühzeitigen Beteiligung 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 Bauge-</p>	<p><b>Rand der Bestandsbebauung im Quartier 1 zu verlegen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.</b></p>

<b>Stellungnahme 10: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>dichte 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 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>biet 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 kann dem mehrfach geäußerten Wunsch der Anlieger gefolgt werden, indem der multifunktionale Grünzug abgeknickt und nach Norden verlegt wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.08.2018 bereits gefasst. 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 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 Reihenhäuserzeilen 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 bzw. 3 Vollgeschossen+ Staffelgeschoss 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 ungehinderten</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 und Dina-Weißmann-Allee.</p>	<p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt.</b></p>

<b>Stellungnahme 10: Zwei Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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 Vorentwurfsplänen 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 Gesamtbaugelände 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 bereitgestellt. 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>	<p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen. Eine direkte Anbindung an die Jakob-Beikert-Straße erfolgt nicht.</b></p>

<b>Stellungnahme 11: Zwei Bürger aus dem Astrid-Lindgren-Weg</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Allgemeine Vorbemerkungen</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 voll-</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>

<b>Stellungnahme 11: Zwei Bürger aus dem Astrid-Lindgren-Weg</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>mundigen Versprechungen passiert nichts.</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</p>	<p>Auch mit Hinblick auf die Frage einer ergänzende äußere Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg wurde bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann/Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee zu erschließen. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Michael-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt.</p>	<p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt.</b></p> <p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 11: Zwei Bürger aus dem Astrid-Lindgren-Weg</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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 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><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 Gefahrsituationen.</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>Es wird abschließend auf obige Aussagen zu einer ergänzenden äußeren Erschließung verwiesen</p>	<p><b>Es wird auf obigen Beschluss zur Erschließung des Baugebiets verwiesen.</b></p>

<b>Stellungnahme 11: Zwei Bürger aus dem Astrid-Lindgren-Weg</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Sollte die Straße einem Bannholzgraben III dienen, ist ohne fundierte Planung dieses Bauabschnittes eine 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 neu 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><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 L 3111 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 werden.</p> <p>Ein weiterer nützlicher Aspekt der Aktivierung des Wiesenweges entsteht durch die alternative Verkehrsführung zur Autobahn ohne L 3111. 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>Es wird abschließend auf obige Aussagen u einer ergänzenden äußeren Erschließung verwiesen.</p>	<p><b>Es wird auf obigen Beschluss zur Erschließung des Baugebiets verwiesen.</b></p>
<p>Temporäre Baustraße</p> <p>Die Variante 2 ist auch optimal als Baustraße zum Neubaugebiet geeignet. Der Wiesenweg ist im Hinblick</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat sich mit ihrem Beschluss</p>	<p><b>Diese Anregungen werden in die parallel lau-</b></p>

<b>Stellungnahme 11: Zwei Bürger aus dem Astrid-Lindgren-Weg</b>		
Schreiben vom 17.04.2018 (Eingangsdatum)	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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.	vom 17.05.2018 zunächst grundsätzlich für die Einrichtung einer temporären Baustraße entschieden. Hierzu werden im Weiteren 3 verschiedene Varianten (Variante 2 a, 3 und 3 a der Anlage 1 zum Tagesordnungspunkt 6 der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2018) näher geprüft. Eine temporäre Baustraße kann jedoch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans errichtet werden, so dass diese Frage parallel zum Bebauungsplan bearbeitet wird.	<b>fende Variantenprüfung der externen Baustraßen einfließen.</b>
<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.	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.	<b>Das Verhältnis zwischen Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern wird im Zuge der Erarbeitung zum Entwurf konkretisiert. Angestrebt wird ein Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 30 % und 50 %. Dieser Anteil kann je nach Konzept, z.B. bei einer Vergabe an Bauherrngemeinschaften, erhöht werden.</b>

<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Bestürzt musste ich vor einiger Zeit feststellen, dass - nicht wie von mir erwartet – die Erweiterung des Bannholzgrabens nicht dem städtebaulichen Konzept von 1997 entspricht! Als ich das Objekt Michael-Ende-Weg 7 im August 2017 erworben habe, um es für meinen Sohn und mich privat zu nutzen, ging ich davon aus, dass ich mich auf	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	<b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt. Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat</b>



<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>den Auszug von 1997 verlassen kann und dieser „nicht einfach so“ missachtet wird!</p> <p>Abgesehen von der für meinen Sohn und mich verlorengelassenen Wohnqualität sehe ich dadurch für mein am Ende der Straße gelegenes Objekt 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>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-Wegs 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 Leistungsfähigkeit des Michael-Ende-Weges gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von 400 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</p>	<p><b>die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	nochmals vertieft untersucht und die Ergebnisse Eingang in die Entwurfsplanung finden.	
<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>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</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 18.12.2002 rechtskräftig wurde, wurde die mögliche Erweiterung des Gebiets angesprochen. Die Parzelle des Michael-Ende-Wegs ist darin genau wie die Gebrüder-Grimm-Allee und die Erich-Kästner-Allee über die gesamte Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, wogegen 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 Er-</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p> <p><b>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, sie werden durch entsprechende fachliche Ausarbeitungen gewürdigt. Zu ihrer Prüfung wurden Anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch einen Fachgutachter die mögliche Verkehrsentwicklung ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt. Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>re 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>schließung 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>Auch mit Hinblick auf die Frage einer ergänzende äußere Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg wurde bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann/Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee zu erschließen. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Michael-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Diana-Weißmann-Allee erfolgen. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt.</p>	
Die Anbindung an die Dina-Weißmann-Allee ist im	Nach Aussage der Stadtwerke Viernheim stehen die im	<b>An der Anbindung des Baugebiets über die</b>

<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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 über den Wiesenweg</p>	<p>Bereich der Diana-Weißmann-Allee vorhandenen Anlagen der Siedlungsentwässerung einem Straßenanschluss nicht entgegen.</p>	<p><b>Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee sowie über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</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</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 5 c 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. 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><b>An der Erschließung über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>

<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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 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>Nach der Aussage des Verkehrsgutachters ist die Leistungsfähigkeit des Michael-Ende-Wegs für die Erschließung der geplanten Baufläche ausreichend. 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, wurden die zu erwartenden Verkehrsabflüssen zwischenzeitlich nochmals vertiefend untersucht. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung und der vorgesehene Verteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlüsse von 1/3</p>	<p><b>Im Zuge der Konkretisierung des Entwurfs wurden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals angepasst. Die Ergebnisse belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung. Die Belange des Anregungsträgers wurden zusätzlich durch die zwischenzeitlich beschlossene konzeptionell verankerte Aufteilung der Verkehrsströme (1/3 über den Michael-Ende-Weg) berücksichtigt.</b></p>

<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt. Gemäß der Berechnungen ist im Michael-Ende-Weg selbst bei einer Gleichverteilung des Verkehrs (50% : 50%) auf die beiden Anschlüsse lediglich eine Verkehrsbelastung von 80 Kfz/h in der Spitzenstunde (20 Kfz/h Bestand + 60 Kfz/h zusätzlichen Fahrbewegungen) zu erwarten. Bei der vorgesehenen Verkehrsverteilung von 1/3 zum Michael Ende Weg sind in der Spitzenstunde 40 Kfz/h (davon 20 Kfz bestehende Verkehrsbelastung + 20 Kfz zusätzliche Fahrten) zu erwarten. Der Michael-Ende-Weg kann als „Wohnstraße“ mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m gemäß Rast 06 bis zu 400 Kfz/h aufnehmen.</p>	
<p>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</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt. 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>

<b>Stellungnahme 12: Ein Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>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 oder eine Festsetzung zur Einfriedung der randlichen Baugrundstücke zweckmäßiger als eine grün gestaltete Abstandfläche, die von Katzen eher als Jagdrevier denn als Hindernis wahrgenommen wird.</p>	

<b>Stellungnahme 13: Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
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>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</p>	<p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt. Die Ergebnisse belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung und Verteilung des Ver-</b></p>

<b>Stellungnahme 13: Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
<b>Schreiben vom 21.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Der von Ihnen aufgestellte Bebauungsplan widerspricht Ihrem städtebaulichen Konzept zum Bannholzgraben aus 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>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>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 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>Auch mit Hinblick auf die Frage einer ergänzende äußere</p>	<p><b>kehrts auf die beiden Anschlüsse. Die Anregung wurde somit berücksichtigt.</b></p> <p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p>



<b>Stellungnahme 13: Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
<b>Schreiben vom 21.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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-</p>	<p>Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg wurde bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAST 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen.</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>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</p>	

<b>Stellungnahme 13: Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
<b>Schreiben vom 21.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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>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>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. 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>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>	

<b>Stellungnahme 13: Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
Schreiben vom 21.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die an die Fahrbahn des Michael-Ende-Weges angrenzende Rinne zur Oberflächenentwässerung ist nicht für einen zusätzlichen dauerhaften LKW-Verkehr 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. Entsprechend der oben genannten Ausführungen ist</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>Die Analysen zu den Verkehrsabflüssen wurde zwischenzeitlich nochmals vertiefend untersucht. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung und der vorgesehene Verteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlüsse von 1/3 über den Michael-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt. Gemäß der Berechnungen ist im Michael-Ende-Weg selbst bei einer Gleichverteilung des Verkehrs (50% : 50%) auf die beiden Anschlüsse lediglich eine Verkehrsbelastung von 80 Kfz/h in der Spitzenstunde (20 Kfz/h Bestand + 60 Kfz/h zusätzlichen Fahrbewegungen) zu erwarten. Bei der vorgesehenen Verkehrsverteilung von 1/3 zum Michael Ende Weg sind in der Spitzenstunde 40 Kfz/h (davon 20 Kfz bestehende Verkehrsbelastung + 20 Kfz zusätzliche Fahrten) zu erwarten. Der Michael-Ende-Weg kann als „Wohnstraße“ mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m gemäß Rast 06 bis zu 400 Kfz/h aufnehmen.</p> <p>Gemäß der Bestandsaufnahme des Gutachters konnten im Plangebiet selbst keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten</p>	

<b>Stellungnahme 13: Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
<b>Schreiben vom 21.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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 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 Bannholzgrabens 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 ausfal-</p>	<p>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 Plangebietsrand, zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen geeignet sind.</p>	

<b>Stellungnahme 13: Zwei Bürger aus dem Michael-Ende-Weg</b>		
Schreiben vom 21.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>len, 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>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor frei laufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand oder die Festsetzung einer Einfriedungspflicht der randständigen Baugrundstücke 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 eige-</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</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p> <p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt.</b></p> <p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den</b></p>

<b>Stellungnahme 14: Zwei Bürger aus der Kettelerstraße</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><i>nen 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 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>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>Bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde 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 Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee/Dina-Weißmann-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAST 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist.</p> <p>Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Er-</p>	<p><b>Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 14: Zwei Bürger aus der Kettelerstraße</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>schließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt.</p> <p>Diese Analysen zu den Verkehrsabflüssen wurde zwischenzeitlich nochmals vertiefend untersucht. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung und der vorgesehene Verteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlüsse von 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee. Gemäß der Berechnungen ist im Michael-Ende-Weg selbst bei einer Gleichverteilung des Verkehrs (50% : 50%) auf die beiden Anschlüsse lediglich eine Verkehrsbelastung von 80 Kfz/h in der Spitzenstunde (20 Kfz/h Bestand + 60 Kfz/h zusätzlichen Fahrbewegungen) zu erwarten. Bei der vorgesehenen Verkehrsverteilung von 1/3 zum Michael Ende Weg sind in der Spitzenstunde 40 Kfz/h (davon 20 Kfz bestehende Verkehrsbelastung + 20 Kfz zusätzliche Fahrten) zu erwarten. Der Michael-Ende-Weg kann als „Wohnstraße“ mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m gemäß Rast 06 bis zu 400 Kfz/h aufnehmen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Fahrbahnbreiten und teilweise sogar durch Grünstreifen getrennt geführten Gehwege ist erkennbar, dass auch die Erich-Kästner-Allee und Gebrüder-Grimm-Allee den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen können.</p>	
Bei der Wahl des Grundstückes im Jahr 2000 stand die verkehrsberuhigte Lage im Vordergrund. Zu keiner Zeit wurde eine mögliche Umwidmung in eine Hauptzu-	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	<b>Der Anregung wird teilweise Rechnung getragen. Es wird auf obigen Beschluss zur Erschlie-</b>

<b>Stellungnahme 14: Zwei Bürger aus der Kettelerstraße</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>fahrtsstraße 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 eingehend geprüft werden, um das Bauvorhaben anwohnerverträglich für den gesamten Bannholzgraben durchzuführen.</p>	<p>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-Weges für die Erschließung der geplanten Baufläche ausreichend.</p>	<p><b>lung und zur planerischen Verteilung der Verkehrsströme verwiesen.</b></p>

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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</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</p>	<p><b>An der Planung zum Baugebiet Erweiterung Bannholzgraben wird festgehalten.</b></p>



<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>fanden dabei keine Berücksichtigung.</p>	<p>Wohnraum zu decken.</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</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 Verkehrsübergabe als gewidmet. Bei</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Bereich (Spielstraße) ausgewiesen. Da durch die 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>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.</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 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, geführt. Unser Ruhebereich wird damit in starkem Maße gestört.</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 südlich gelegenen Stichstraßen – in voller Breite baugleich zur Gebrüder-Grimm-Allee endausgebaut.</p> <p>Da die Verbindung nun hergestellt werden soll, ist mit zu-</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs wurden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft. Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in</b></p>

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	sätzlichem 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.	<b>ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen. Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln. Die planungsbedingte Verkehrslärmzunahme wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht werden.</b>
<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 direk-</p>	Auch mit Hinblick auf die Frage einer ergänzende äußere Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg wurde bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee/ Diana-Weißmann-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAST 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee zu erschließen. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine	<b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten. Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt. Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen. Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung</b>

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>ten Zugang zur Westumgehung ohne zusätzliche Belastung des Bestands verfügt. Eine Entlastung über weitere Zufahrten ist deshalb zwingend erforderlich.</p>	<p>Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt.</p> <p>Die der Verkehrsberechnung 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, wurden die Analysen zu den Verkehrsabflüssen nochmals vertieft untersucht. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung und der vorgesehene Verteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlüsse von 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee. Gemäß der Berechnungen ist im Michael-Ende-Weg selbst bei einer Gleichverteilung des Verkehrs (50% : 50%) auf die beiden Anschlüsse lediglich eine Verkehrsbelastung von 80 Kfz/h in der Spitzenstunde (20 Kfz/h Bestand + 60 Kfz/h zusätzlichen Fahrbewegungen) zu erwarten. Bei der vorgesehene Verkehrsverteilung von 1/3 zum Michael Ende Weg sind in der Spitzenstunde 40 Kfz/h (davon 20 Kfz bestehende Verkehrsbelastung + 20 Kfz zusätzliche Fahrten) zu erwarten. Der Michael-Ende-Weg kann als „Wohnstraße“ mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m gemäß Rast 06 bis zu</p>	<p><b>während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	400 Kfz/h aufnehmen.	
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.	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.	<b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b>
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.	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.	<b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b>
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.	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 der Fußweg nicht geradlinig innerhalb des Plangebiets weitergeführt wird. Ein indirekter Anschluss	<b>Der Fußweg Flurstück 516 wird auf Seiten des Plangebietes nicht direkt angebunden. Weiterhin werden die Anzahl der fußläufigen Verbindungen zum Bestand und ihr konkreter Verlauf zur Erarbeitung des Entwurfs geprüft.</b>

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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>über Fußwege, die – wie das Flurstück 516 - auf den bestehenden Wirtschaftsweg am südwestlichen Plangebiet münden, ist jedoch hinzunehmen.</p>	
<p>7. Bei der Detailplanung ist der Vermeidung von Beschattung des vorhandenen Baubestandes Rechnung zu tragen.</p> <p>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 frei lau-</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>

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>fende 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 Verbotsstatbeständen geeignet sind.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Wertflächen vor frei laufenden Katzen erscheint z.B. die Anlage eines Entwässerungsgrabens am Plangebietsrand oder eine Einfriedungspflicht randständiger Baugrundstücke 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 Umwelttrasse 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 deutlich schmaleren und zum Plangebietsrand als Fußwege ausgestalteten Pa-</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p> <p><b>Der Vorwurf einer „Täuschung“ wird als nicht zutreffend zurückgewiesen.</b></p>

<b>Stellungnahme 15: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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>rallelstraßen - 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: Fünf Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
zwei wortgleiche Schreiben vom 20.04.2018 und 16.04.2018	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 Nach-</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</p>	<p><b>An der Planung zum Baugebiet Erweiterung Bannholzgraben wird festgehalten.</b></p>



<b>Stellungnahme 16: Fünf Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
zwei wortgleiche Schreiben vom 20.04.2018 und 16.04.2018	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>verdichtung 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>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>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. 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 von von-Mörner mit 1.426 Fahrzeugen/Tag).</p> <p>b. Die in der Bewertung vorgenommenen Prognosen zur</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>Auch mit Hinblick auf die Frage einer ergänzende äußere Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg wurde bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach</p>	<p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt.</b></p> <p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p> <p><b>Die planungsbedingte Verkehrslärmzunahme</b></p>

<b>Stellungnahme 16: Fünf Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>zwei wortgleiche Schreiben vom 20.04.2018 und 16.04.2018</p> <p>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>Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee zu erschließen. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt.</p> <p>Die der Verkehrsberechnung 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, wurden die zu erwartenden Verkehrsabflüssen zwischenzeitlich nochmals vertiefend untersucht. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung und der vorgesehene Verteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlüsse von 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander ge-</p>	<p><b>wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht werden.</b></p>

<b>Stellungnahme 16: Fünf Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
<b>zwei wortgleiche Schreiben vom 20.04.2018 und 16.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	trennten Stichstraßen sichergestellt. Gemäß der Berechnungen ist im Michael-Ende-Weg selbst bei einer Gleichverteilung des Verkehrs (50% : 50%) auf die beiden Anschlüsse lediglich eine Verkehrsbelastung von 80 Kfz/h in der Spitzenstunde (20 Kfz/h Bestand + 60 Kfz/h zusätzlichen Fahrbewegungen) zu erwarten. Bei der vorgesehenen Verkehrsverteilung von 1/3 zum Michael Ende Weg sind in der Spitzenstunde 40 Kfz/h (davon 20 Kfz bestehende Verkehrsbelastung + 20 Kfz zusätzliche Fahrten) zu erwarten. Der Michael-Ende-Weg kann als „Wohnstraße“ mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m gemäß Rast 06 bis zu 400 Kfz/h aufnehmen.	
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.	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.	<b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b>
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	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 berücksich-	<b>Der Fußweg Flurstück 516 wird auf Seiten des Plangebietes nicht direkt angebunden. Weiterhin werden die Anzahl der fußläufigen Verbindungen zum Bestand und ihr konkreter Verlauf zur Erarbeitung des Entwurfs geprüft.</b>

<b>Stellungnahme 16: Fünf Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
zwei wortgleiche Schreiben vom 20.04.2018 und 16.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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>tigt werden, indem der Fußweg nicht geradlinig innerhalb des Plangebiets weitergeführt wird. Ein indirekter Anschluss über Fußwege die – wie das Flurstück 516 auf den bestehenden Wirtschaftsweg am südwestlichen Plangebiet münden, ist jedoch hinzunehmen.</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 Wirtschaftswege durch Hundehalter nicht</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbots-tatbeständen zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b></p>

<b>Stellungnahme 16: Fünf Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
zwei wortgleiche Schreiben vom 20.04.2018 und 16.04.2018	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>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 werden.</p>	<p><b>An der Anbindung des Baugebiets über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p> <p><b>Der Vorwurf einer „Täuschung“ wird als nicht zutreffend zurückgewiesen.</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 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 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>Auch mit Hinblick auf die Frage einer ergänzenden äußeren Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg wurde bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee zu erschließen. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Michael-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Diana-Weißmann-Allee erfolgen. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt.</p> <p>Die der Verkehrsberechnung 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,</p>	<p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt.</b></p> <p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 16a: Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>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, wurden die zu erwartenden Verkehrsabflüssen zwischenzeitlich nochmals vertiefend untersucht. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung und der vorgesehene Verteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlüsse von 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt. Gemäß der Berechnungen ist im Michael-Ende-Weg selbst bei einer Gleichverteilung des Verkehrs (50% : 50%) auf die beiden Anschlüsse lediglich eine Verkehrsbelastung von 80 Kfz/h in der Spitzenstunde (20 Kfz/h Bestand + 60 Kfz/h zusätzlichen Fahrbewegungen) zu erwarten. Bei der vorgesehenen Verkehrsverteilung von 1/3 zum Michael Ende Weg sind in der Spitzenstunde 40 Kfz/h (davon 20 Kfz bestehende Verkehrsbelastung + 20 Kfz zusätzliche Fahrten) zu erwarten. Der Michael-Ende-Weg kann als „Wohnstraße“ mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m gemäß Rast 06 bis zu 400 Kfz/h aufnehmen.</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 L 3111 an. Somit erfolgt der Anschluss auf die L 3111 hinter den Fußgängerampeln (siehe Anlage 1), d.h. hinter dem hauptbelasteten Bereich der L 3111.</p> <p>Denn laut Verkehrsentwicklungsplan (siehe Anla-</p>	<p>Die L 3111 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 Fußgänger-</p>	<p><b>Es wird auf obigen Beschluss zur Erschließung des Baugebiets verwiesen.</b></p>

<b>Stellungnahme 16a: Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>gen vom 1.11.2016) ist die L 3111 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 an der Eissporthalle auf die L 3111 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 L 3111 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 A 659 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,</p>	<p>brücke 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. Die Möglichkeit einer ergänzenden äußeren Erschließung des Plangebiets wurde daher bereits im Rahmen der Vorplanung betrachtet. Hierzu wird auf obige Aussagen verwiesen.</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 Rah-</p>	



<b>Stellungnahme 16a: Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Erich-Kästner-Allee und der dortigen Bushaltestelle für die dort einsteigenden Schulkinder (meist Grundschulkinder) zu einer massiven Gefährdungserhöhung führt.</p>	<p>men 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>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 der Fußweg nicht geradlinig innerhalb des Plangebiets weitergeführt wird. Ein indirekter Anschluss über Fußwege die – wie das Flurstück 516 auf den bestehenden Wirtschaftsweg am südwestlichen Plangebiet münden, ist jedoch hinzunehmen.</p>	<p><b>Der Fußweg Flurstück 516 wird auf Seiten des Plangebietes nicht direkt angebunden.</b>  <b>Weiterhin werden die Anzahl der fußläufigen Verbindungen zum Bestand und ihr konkreter Verlauf 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</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>

<b>Stellungnahme 16a: Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
<b>Schreiben vom 20.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
(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“)		
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. Mehrfamilienhäuser nehmen einen sehr großen Anteil ein. Bitte um Prüfung dessen bei der weiteren Planung.	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.	<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>
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 L 3111, Höhe der ehemaligen Eissporthalle vorgenommen. Auch diese Ergebnisse wurden bis jetzt nicht bekannt gegeben.	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 VerkehrsAG, 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.	
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	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. 20 ha	<b>An der Planung zum Baugebiet Erweiterung Bannholzgraben wird festgehalten.</b>

<b>Stellungnahme 16a: Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>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 Gebäudetypen und einer Staufreien Anbindung an die Autobahn.</p>	<p>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 Ergänzung.</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 Nettobaupfläche einschließlich der Straßen, ohne Grünzüge der Quartiere 1 und 2 beträgt 4,8 ha. Die vergleichbare Nettobaupfläche der Erweiterung umfasst ca. 4,5 ha. Die bestehenden Ausgleichsflächen im Südosten werden nicht tangiert.</p>	

Stellungnahme 16a: Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Anlage 1</p>		<p>Anlage 3</p>

Stellungnahme 16a: Bürger aus der Gebrüder-Grimm Allee		
Schreiben vom 20.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Anlage 2</p> <p>Auszug aus Seite 10 von:                      BEBAUUNGSPLAN Nr. 291                      „ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN“                      BEGRÜNDUNG ZUR FRÜHZEITIGEN BE-TEILIGUNG                      MÄRZ 2018</p>  <p>Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan</p> <p>Anlage 3</p> 		

<b>Stellungnahme 17: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 18.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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 Fahrrecht im Grundbuch einräumen, sehen wir unser Recht im gleichen Sinne einer Nutzung des anliegenden Feld-</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>

<b>Stellungnahme 17: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>weges. 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 L 3111 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 L 3111 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 L 3111 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 eine Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte noch ergänzt werden.</p> <p>Die Vermeidung des Durchgangsverkehrs und die Zuordnung der Verkehre zu den bestehenden Quartieren erfolgt durch verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. Absperrung durch versenkbare Poller)</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</p>	<p><b>Im Rahmen der Anpassung des Verkehrsgutachtens an die aktuelle Planung erfolgt eine Aussage zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte.</b></p>

<b>Stellungnahme 17: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	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>(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>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.</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>Der Weg zur nächstgelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche verlängert sich durch die Planung um maximal 220 m Luftlinie. Diese Distanz erscheint auch für Kinder, die die</p>	<p><b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotsatbeständen zwingend erforderlich Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b></p>



<b>Stellungnahme 17: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
 <p>Nach Rücksprache mit der Nachbarschaft erscheint es 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.                  Aufbau von Mindestabständen zu den VG-Außenrändern, etc.!</p>	<p>Freiflächen je nach 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>	

<b>Stellungnahme 17: Zwei Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem für die Bauzeit eine Baustraße eingerichtet wird. Ein entsprechender Beschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2018 bereits gefasst. Zur Prüfung der günstigsten Trasse einer Baustraße werden im Weiteren 3 verschiedene Varianten (Variante 2 a, 3 und 3 a der Anlage 1 zum Tagesordnungspunkt 6 der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2018) näher geprüft. Eine temporäre Baustraße kann jedoch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans errichtet werden, so dass diese Frage parallel zum Bebauungsplan bearbeitet wird.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p> <p><b>Parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren ist über die Streckenführung der Baustraße zu entscheiden.</b></p>

<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 22.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Bedarfsfall die entsprechenden Analysen vorweisen kann, um den Sachstand zu klären.</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 Regenwasserinne 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 vermischen wir eine Analyse, ob die bestehenden Straßen bezüglich ihrer Traglast dem Baustellenverkehr ge-</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>	

<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 22.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>wachsen 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 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>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>2. Einwände gegen die Anbindung über den Michael-Ende-Weg</p> <p>2.1 Verlust einer gut genutzten verkehrsberuhigten Spielstraße</p> <p>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</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-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</p>	<p><b>An der Erschließung über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b></p>

<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 22.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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>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>Zweckbestimmung ausgewiesen sind. In der Begründung wird dies mit der Anschlussoption für eine Erweiterung begründet.</p> <p>Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen sowie voraussichtlich ein Kinderspielplatz geschaffen, die dann als Spielflächen zur Verfügung stehen und so den Verlust einer Spielstraße mehr als kompensieren.</p> <p>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. erschwerter 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</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</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 22.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
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.	festzustellen und ggf. notwendige Vorgaben zu entwickeln.	
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 wieder links abzubiegen Richtung L 3111. Dies ist ein Zickzackkurs, den dann alle Verkehrsteilnehmer aus dem neuen Wohngebiet nehmen müssten.	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.	<b>An der Erschließung über den Michael-Ende-Weg wird festgehalten.</b>
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.	In Bezug auf den Baustellenverkehr wird auf die oben stehenden Aussagen zur Baustraße verwiesen. Darüber hinaus bleibt die Verkehrsbelastung der Schwester-Paterna-Allee im Rahmen einer üblichen innerörtlichen Straße und ist damit grundsätzlich zumutbar. Der Anregung wird Rechnung getragen, indem mit der Abzweigung im das Plangebiet auch die Fläche vor dem Kindergarten neu geordnet wird.	<b>An der Erschließung über die Schwester-Paterna-Allee wird festgehalten. Im Rahmen der Erschließung wird die Fläche vor dem Kindergarten „Gänseblümchen“ neu geordnet.</b>
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	Nach Aussage der Stadtwerke Viernheim stehen die vorhandenen Anlagen der Siedlungsentwässerung einer Anbindung des Plangebiets an die Schwester-Paterna-Allee nicht entgegen.	<b>An der Erschließung über die Schwester-Paterna-Allee wird festgehalten.</b>

<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 22.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
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>4. Einwände gegen das geplante Baukonzept</p> <p>4.1 Zu wenig Parkraum</p> <p>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 Konzept liegt hinsichtlich des ruhenden Verkehrs vor?</p>	<p>Die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum wird im Rahmen der Konkretisierung zum Entwurf nochmals geprüft. Die bislang angedachte Anzahl an Parkplätzen für Besucher wird jedoch grundsätzlich als ausreichend erachtet.</p> <p>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>	<b>An der Planung wird festgehalten.</b>
<p>4.2 Ungeklärte Entwässerung - Wegfall von Gräben usw.</p> <p>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>	<b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b>
<p>4.3 Kein Konzept zur Lenkung der Verkehrsflüsse</p> <p>Neben dem Baustellenverkehr, der ja irgendwann ent-</p>	<p>Die Nachweise der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an den Zufahrten zur L 3111 wurden anhand von prognostizier-</p>	<b>Im Rahmen der Anpassung des Verkehrsgut-</b>

<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 22.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>fallen wird, wird durch die neuen Anwohner im Gebiet Bannholzgraben II eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens erfolgen. Wir vermischen 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>ten 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>achdens 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 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>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>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 darge-</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</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>



<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
Schreiben vom 22.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>stellt wurden. Ein solcher Schritt würde zur Bildung einer guten Rechtsgrundlage als auch dem Erhalt des Rechtsfriedens dienlich sein.</p>	<p>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 <u>hinsichtlich der Lage erfolgte nicht</u>. 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 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 Aus unserer Sicht, die wir durch Zeitungsartikel, Gespräche mit anderen Anwohnern und durch den Besuch von Veranstaltungen der Stadt bilden konnten,</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 Arten-</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Stellungnahme 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 22.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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 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</p> <p>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</p>	<p>schutzes, 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. dass Details planerisch gelöst werden können. Entwickelt wird nicht für potentielle Interessenten. Das Baugebiet 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 18 : Vier Bürger aus der Gebrüder-Grimm-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 22.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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>		

<b>Stellungnahme 19 : Dreiunddreißig Bürger aus der Edmund Reiß Straße</b>		
<b>Fünfzehn wortgleiche Schreiben vom 16.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>In der bisherigen öffentlichen Diskussion dieses geplanten Baugebietes haben die Verkehrserschließung und die Anschlussmöglichkeiten 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 Ed-</p>	<p>Bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Dabei wurde auch die die Frage einer ergänzende äußere Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg betrachtet. Seitens des Gutachters wurde im Ergebnis festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Alternativen zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee zu erschließen.</p>	<p><b>Die Anregungen werden anhand der Konkretisierung des Entwurfs durch entsprechende fachgutachterliche Ausarbeitungen gewürdigt. Die mögliche Verkehrsentwicklung wurde ermittelt und deren Verträglichkeit beurteilt.</b></p> <p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass ca. 1/3 über den Michael-Ende-Weg und ca. 2/3 des Verkehrs über die Schwester-Paterna-Allee / Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche</b></p>

<b>Stellungnahme 19 : Dreiunddreißig Bürger aus der Edmund Reiß Straße</b>		
<b>Fünfzehn wortgleiche Schreiben vom 16.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>mund-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> <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 Durchgangstraße verlief künftig auf der Rückseite der Ein-</li> </ul>		<p><b>Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 19 : Dreiunddreißig Bürger aus der Edmund Reiß Straße</b>		
<b>Fünfzehn wortgleiche Schreiben vom 16.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>familienhäuser 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?</p> <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 schreit, am Ende Recht bekommt, obwohl es vielleicht keinen Sinn macht.</p>		

<b>Stellungnahme 20 : Zwei Bürger</b>		
<b>Schreiben vom 12.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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 Ham-</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. 25 - 30 %</p>	<p><b>Der Anteil der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Fläche wird auf 25 - 30 % der Baufläche reduziert.</b></p>

<b>Stellungnahme 20 : Zwei Bürger</b>		
Schreiben vom 12.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>burg 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 Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.</p> <p>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.</p> <p>Daher sind wir davon überzeugt, dass ein Bebauungsplan der sich mehr an Variante 1 orientiert für Viernheim insgesamt mehr Sinn machen würde.</p>	<p>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 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.</p> <p>Die Ausrichtung der Gebäudetypen wird zum Entwurf nochmals überprüft.</p>	

<b>Stellungnahme 21 : Zwei Bürger</b>		
<b>Schreiben vom 09.04.2018</b>	<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 Viernheimer zum Zuge kämen.</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>

Folgende Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind erst deutlich nach dem Ende der frühzeitigen Beteiligung vom 21.03.2018 bis 23.04.2018 eingegangen.

<b>Stellungnahme 22 : Siebzehn Familien aus den Straßen Astrid-Lindgren-Weg, Mark-Twain-Straße und Wilhelm-Busch-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 09.04.2018 und 14.05.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Erklärung der obigen Bürger zum möglichen Bau einer Zufahrtsstraße + Baustraße über den Alten Weinheimer Weg zum geplanten Baugebiet „Bannholzgraben II“.</p> <p>Da wir, die Anwohner von Mark-Twain-Straße, Astrid-Lindgren-Weg und Wilhelm-Busch-Straße, durch ein neues Gutachten zur möglichen Erschließung des Baugebiets „Bannholzgraben II“ über den Alten Weinheimer Weg nun ebenfalls zu direkt betroffenen Bürgern dieser Planung geworden sind, wollen wir zu dieser Erschließungsvariante folgende Erklärung abgeben: Unseres Kenntnisstands nach wurden laut Verkehrsgutachten die dafür bereits vorbereiteten Straßen Michael-Ende-Weg, Schwester- Paterna-Allee und Dina-Weissmann-Allee als völlig ausreichend bestätigt (im Übrigen ein klarer Beleg dafür, dass mit einer Erweiterung der Bannholzgraben Siedlung gerechnet werden musste).</p> <p>Es gibt aus unserer Sicht keine guten Gründe für eine Zufahrt über den Alten-Weinheimer-Weg. Das würde zu ...</p> <p>a. enormer Kostensteigerung in Millionenhöhe führen (eine Umlage auf die neuen Bewohner von „Bannholzgraben II“ würde günstigen Wohnraum illusorisch machen). Das Argument, dass süd-westlich dieser neuen Straße irgendwann das Baugebiet „Bannholzgraben III“ entstehen könnte, greift zu kurz, da die Erschließung sich nach einem zuvor erstellten Bebauungsplan richten muss - die neuerlichen Kosten der daraus entstehenden Modifizierung einer solchen Straße würden</p>	<p>Bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Dabei wurde auch die die Frage einer ergänzende äußere Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg betrachtet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Diana-Weißmann-Allee / Schwester-Paterna-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen.</p> <p>In gleicher Sitzung hat sich die Stadtverordnetenversammlung für die Anlage einer temporären Baustraße entschieden. Hierzu werden im Weiteren 3 verschiedene Varianten (Variante 2 a, 3 und 3 a der Anlage 1 zum Tagesordnungspunkt 6 der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2018) näher geprüft. Eine temporäre Baustraße kann jedoch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans errichtet werden, so dass diese Frage parallel zum Bebauungsplan bearbeitet wird. Hierbei werden alle verfügbaren Varianten hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile geprüft und verglichen.</p>	<p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das Plangebiet ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse der Diana-Weißmann-Allee / Schwester-Paterna-Allee und des Michael-Ende-Weges erschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Auf eine zusätzliche äußere Erschließung wird verzichtet.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p> <p><b>Parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren ist über die Streckenführung der vorgesehenen Baustraße zu entscheiden.</b></p>



<b>Stellungnahme 22 : Siebzehn Familien aus den Straßen Astrid-Lindgren-Weg, Mark-Twain-Straße und Wilhelm-Busch-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 09.04.2018 und 14.05.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>jeden Rahmen der klammen Viernheimer Kasse sprengen.</p> <p>b. einer völlig unnötigen weiteren Versiegelung der nicht bebauten Flächen führen. Nach Bundesnaturschutzgesetz gilt es dieses als vorrangig zu vermeiden. Auch hier entstehen weitere ökologische Kosten. Das hier von Seiten der Grünen nicht klarer erkennbare Widerstände kommen verwundert uns sehr. Insbesondere da hier die unter Artenschutz stehende Nachtigall und der Kuckuck in den Hecken brüten, die durch das Bundesnaturschutzgesetz § 44 geschützt sind.</p> <p>c. der Zerstörung eines überaus wertvollen Freizeit- und Erholungsareals führen. Der Wirtschaftsweg, der durch die Felder und an schön gewachsenen Kirschbäumen vorbei und an den Häusern des Bannholzgrabens entlang zur evangelischen Kindertagesstätte führt, wird in hohem Maße von allen Anwohnern täglich genutzt. Besonders ältere Menschen gehen hier gerne spazieren, Kindergruppen aus der Kita machen Ausflüge in die Felder, Gehbehinderte werden in Rollstühlen ausgeführt, es gibt Jogger, Hundehalter und Fahrradfahrer oder Eltern, die mit ihren Kindern Drachen steigen lassen. Der Spielplatz am Ende des Astrid-Lindgren-Wegs wird gerne und häufig von Eltern mit ihren Kindern genutzt.</p> <p>d. einer unnötigen mehrjährigen Lärm und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge an den Straßen L 3111, Janusz-Korzak-Allee, Walter Gropius-Allee und dem Alten Weinheimer Weg führen. Insbesondere für das sensible Dreieck aus neuer Kindertagesstätte, Hotelneubau und Metropolitan International School wäre das eine extreme Belastung - ganz abgesehen von den damit einhergehenden Unfallrisiken für Kinder, Fahrradfahrer und Anwohner. Der sich erhöhende Verkehr</p>		

<b>Stellungnahme 22 : Siebzehn Familien aus den Straßen Astrid-Lindgren-Weg, Mark-Twain-Straße und Wilhelm-Busch-Straße</b>		
Schreiben vom 09.04.2018 und 14.05.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>stadtauswärts zur A 659 würde den jetzt schon hochfrequenten Brückenverkehr weiter verdichten und gefährden. Uns erscheint daher die Alternative einer Baustraße über den gut ausgebauten Wiesenweg als wesentlich sinnvoller, da die Wege zu Baufirmen und Betonwerk bedeutend kürzer wären.</p> <p>e. eine grobe Verletzung des Bebauungsplans „Bannholzgraben I“ der vorsieht, dass die Grenze der bebauten Fläche exakt an der nordöstlich Ausgleichsfläche mit Versickerungsmulde endet. In der Konsequenz müsste bei tatsächlichem Straßenbau ein neuer Bebauungsplan „Bannholzgraben I“ erstellt werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte vertrauen wir sehr darauf, dass bei den Entscheidern der Viernheimer Lokalpolitik Logistik- und Vernunftsgründe dazu führen werden, die geringstmögliche Belastung für alle Bewohner herbeizuführen und am Ende nicht Partikularinteressen einiger weniger politisch Einflussreicher über das Allgemeinwohl normaler Bürger gestellt werden.</p> <p>Natürlich ist auch allen daran gelegen, aktuelle Bauvorhaben nicht durch juristische Eingaben, Klagen und übertriebene mediale Aufmerksamkeit zu verzögern.</p> <p>Wir würden uns auch sehr darüber freuen, bei einer Ortsbesichtigung mit Verantwortlichen unsere Standpunkte persönlich zu erörtern.</p>		

<b>Stellungnahme 23 Zwei Bürger aus der Astrid-Lindgren-Straße</b>		
Schreiben vom 10.05.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach Durchsicht der Stellungnahmen und Abwägungsberichte, sowie nach Teilnahme als Zuhörer bei der Beratung des Ausschusses Bauen und Umwelt am</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes/Entwicklung des Baugebietes basiert auf einem zweistufigen Verfahren zur Bürgerbeteiligung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p>	<p><b>Das Plangebiet wird ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse der Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee und</b></p>

Stellungnahme 23 Zwei Bürger aus der Astrid-Lindgren-Straße		
Schreiben vom 10.05.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>08.05.2018 ist für uns folgendes deutlich geworden:                      Unsere Ausführungen im Zuge der Bürgerbeteiligung laufen ins Leere.                      Zur vorgeschlagenen Abwägung und der dazugehörigen Diskussion im Bauausschuss stellt sich die Behandlung der verschiedenen Bürgerwünsche wie folgt dar:                      Edmund-Ries-Straße, 35 Bürger aus freistehenden Einfamilienhäusern                      -die Parallelstraße im Norden entfällt.</p> <p>Michael-Ende-Weg, 19 Bürger aus freistehenden Einfamilienhäusern                      – die Straße zum Alten Weinheimer Weg kommt.</p> <p>Jakob-Beikert-Straße, 12 Bürger aus freistehenden Einfamilienhäusern                      – der Grünzug im Erweiterungsgebiet kann zu den Gärten der Bürger verlegt werden.                      – die Gebäudehöhen im Neubaugebiet können verträglich umgestaltet werden.</p> <p>Astrid- Lindgren-Weg, 2 Bürger aus Reihenhaus                      – die Straße zum Alten Weinheimer Weg soll dicht am Haus vorbeigeführt werden.                      – auf der gleichen Trasse ist auch die Baustraße konzipiert.</p> <p>Welch ein überzeugendes Ergebnis „gerechter und verträglicher Abwägung“.                      Seit Tagen laufende Bohrungen und Vermessungen auf dem Betonweg unterstreichen unsere Einschätzungen. Sollte die Straße wie in den Vorentwürfen dargestellt geführt werden sind wir die Hauptgeschädigten dieser Maßnahme. (siehe beigefügten B-Plan</p>	<p>der Öffentlichkeit wurden drei Konzepte als Diskussionsgrundlage offen gelegt und auf der Homepage der Stadt zum Download bereitgestellt. 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. Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 17.08.2018 beschlossen, das Plangebiet ausschließlich über die Straßenanschlüsse der Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee und Michael-Ende-Straße zu erschließen. Auf eine ergänzende äußere Erschließung wird verzichtet. Gleichzeitig wurde beschlossen, für die Bauzeit eine temporäre Baustraße zu erstellen. Zur Bestimmung der Streckenführung der Baustraße werden im Weiteren 3 verschiedene Varianten (Variante 2 a, 3 und 3 a der Anlage 1 zum Tagesordnungspunkt 6 der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2018) näher geprüft. Eine temporäre Baustraße kann jedoch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans errichtet werden, so dass diese Frage parallel zum Bebauungsplan bearbeitet wird. Hierbei werden alle verfügbaren Varianten hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile geprüft und verglichen.</p>	<p><b>des Michael-Ende-Weges erschlossen. Auf eine zusätzliche äußere Erschließung wird verzichtet.</b></p> <p><b>Über die Streckenführung der vorgesehenen Baustraße ist parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren zu entscheiden.</b></p>

<b>Stellungnahme 23 Zwei Bürger aus der Astrid-Lindgren-Straße</b>		
<b>Schreiben vom 10.05.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
290/Ausschnitt).		
<p>A. Baustraße vom Bannholzgraben II zum Alten Weinheimer Weg</p> <p>Nachdem im Bauausschuss bereits der Betonweg als geeignete Baustraße von vielen Ausschussmitgliedern positiv gesehen wurde gestaltet sich unsere zukünftige Wohnsituation völlig unerträglich.</p> <p>Wenige Meter vor der Hauptfassade unseres Reihendhauses (Giebelwand) mit drei Wohnebenen (siehe beigefügte Ansicht) würde dann die gesamte Logistik der Großbaustelle für die nächsten 6 - 7 Jahre verlaufen. Wie Sie sich sicher vorstellen können ist der Gedanke unerträglich, seinen Lebensabend, Tag für Tag, von 6 - 20 Uhr durch Lärm, Abgase, Staub etc. vergällt zu bekommen.</p> <p>Unsere Wohn- und Lebensqualität würde unter Null sinken.</p> <p>Der Wertverlust unseres Hauses wäre immens, ein Verkauf in der Bauphase, ruinös. Aus Gründen einer auch für uns gerechten Situationsabwägung bitten wir sie um eine akzeptable Entscheidung.</p>	<p>Wie bereits dargelegt ist über die Streckenführung der Baustraße noch nicht abschließend entschieden. In die Entscheidung über die zu wählende Trasse gehen dabei neben verkehrlichen und ökologischen Belangen geht auch die zu erwartende Belastung der Anlieger ein.</p> <p>Die Einschätzung des Anliegers ist stark geprägt von der subjektiven Betroffenheit, objektiv sind die benannten Zeiträume nicht zutreffend und auch der befürchtete Umfang kann nach den Abschätzungen zum Baustellenverkehr nicht bestätigt werden.</p>	<p><b>Es wird auf obigen Beschluss zur Baustraße verwiesen</b></p>
<p>B Zusätzliche Straße vom Bannholzgraben II zum Alten Weinheimer Weg</p> <p>Wir haben unsere Grundstücksentscheidung nach intensivem Studium des B-Planes Bannholzgraben I getätigt. In diesem Plan sind die Anschlüsse für spätere Wohngebietserweiterungen eindeutig und klar vorgegeben. Dass diese Anschlüsse für die Baugebietserweiterung vollständig ausreichen zeigt das aktuelle Verkehrsgutachten.</p> <p>Um von späteren Erweiterungsstraßen nicht tangiert zu werden haben wir den Bauplatz am Astrid-Lindgren-Weg 33, am Feldweg, erworben.</p>	<p>Bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde 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 Erschließung erarbeitet. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist.</p> <p>Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die</p>	<p><b>Es wird auf obigen Beschluss verwiesen.</b></p>

<b>Stellungnahme 23 Zwei Bürger aus der Astrid-Lindgren-Straße</b>		
Schreiben vom 10.05.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Dass dieser Weg nun zur „Umgehungsstraße“ mutiert ist bemerkenswert.</p> <p>Durch den Widerstand der Bürger am Michael-Ende-Weg, einer eindeutigen Anschlussstraße zur Baugebietserweiterung, sind nun aus nicht weiter zu kommentierenden Gründen fast alle Parteien auf die zusätzliche Wegeführung zum Alten Weinheimer Weg umgeschwenkt.</p> <p>Kommentare im Bauausschuss wie: „Auf dem Betonweg fahren sowieso bereits Autos“ – dies ist eine Lüge - oder - „Es wird immer Benachteiligte geben“, verdeutlichen die Zielrichtung nachdrücklich.</p> <p>Auch wir, als Familie am Astrid-Lindgren-Weg 33, haben einen Anspruch auf gerechte Situationsabwägung und bitten um Würdigung und Beachtung unserer Belange.</p> <p>Wir werden keinesfalls, weder eine Baustraße noch eine Straße in der bereits beschriebenen Form, auf dem Wirtschaftsweg hinnehmen. Wir werden selbstverständlich den Klageweg beschreiten und mit allen juristischen Mitteln für unsere Rechte kämpfen.</p> <p>Wir hoffen auf ihr Verständnis für unsere Situation und stehen für Gespräche, am zweckmäßigsten vor Ort, jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee zu erschließen. Dieser Anregung der Einwender wird damit Rechnung getragen.</p> <p>In Bezug auf eine Baustraße wird auf obige Ausführungen verwiesen.</p>	

Stellungnahme 23 Zwei Bürger aus der Astrid-Lindgren-Straße		
Schreiben vom 10.05.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>NEUBAU REIHENENDHAUS VIERNHEIM                  ASTRID LINDGREN - WEG                  BAUHERRN: MARGA + REINER HIESKE                  IM MANDELGART. 4, 6293 WEIßENHEIM</p> <p>OSTANSICHT <i>Hieske</i>                  M 1:100                  7-12065</p> <p>ARCHITEXT: R. HIESKE <i>Hieske</i></p>	
<p>BETROFFENE HAUPTFASSADE</p>		

<b>Stellungnahme 24 Bürgerinitiative Walter Gropius Allee</b>		
Schreiben vom 06.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir bitten Sie bei der Entscheidung über die Anbindung des neuen Baugebiets im Bannholzgraben folgendes zur Kenntnis zu nehmen:</p> <p>Sollte es zu einer Anbindung über den Alten Weinheimer Weg/ Walter Gropius Allee kommen, ist eine ganze Anzahl von Problemen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es existiert schon jetzt eine hohe Belastung, verursacht durch den in den letzten Jahren immer mehr zunehmenden Verkehr: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verkehr zu den Reiterhöfen (zum Reitunterricht, Pferdetransporte zu Turnieren vor Ort bzw. von den Reiterhöfen zu externen Turnieren)</li> <li>○ zum Segelflugplatz</li> <li>○ landwirtschaftlicher Verkehr (Traktoren, Erntemaschinen etc.)</li> <li>○ Schule (MIS)- in 2 nebeneinander an der Straße liegenden Gebäuden</li> <li>○ Büros/ Sportstudio</li> <li>○ zum Jahresende 2018 geplanter Kindergarten</li> <li>○ Ärztehaus (wegen. begrenzter Parkmöglichkeit suchen die Patienten anderweitig einen Parkplatz)</li> <li>○ ein im Bau befindliches Hotel</li> <li>○ Einkaufsverkehr (Rossmann/ Penny etc.)</li> <li>○ Natürlich noch Fahrten der Anwohner der Walter-Gropius-Allee und zuführenden Straßen</li> <li>○ Linienbusverkehr/ Stadtbus</li> <li>○ und als weitere zusätzliche Verkehrsbelastung ist mit dem neuen Gewerbegebiet nördlich des Kindergartenneubaus bis zur Versickerungsflä-</li> </ul> </li> </ul>	<p>Bereits im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde durch den Verkehrsplaner Prof. Jörg von Mörner, Darmstadt, mit Datum zum April 2017 eine gutachterliche Aussage zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung erarbeitet. Dabei wurde auch die die Frage einer ergänzende äußere Erschließung über den Alten Weinheimer Weg und / oder den Wiesenweg betrachtet. Seitens des Gutachters wurde im Ergebnis festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RASSt 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen.</p> <p>Die Anregungen werden in die Erörterungen zu den Varianten der Baustraße übernommen. Festzustellen ist jedoch, dass die Walter-Gropius-Allee über eine Fahrbahnbreite von 5,5 m verfügt.</p>	<p><b>Das Plangebiet wird ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse der Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee und des Michael-Ende-Weges erschlossen. Auf eine zusätzliche äußere Erschließung wird verzichtet.</b></p>

<b>Stellungnahme 24 Bürgerinitiative Walter Gropius Allee</b>		
<b>Schreiben vom 06.08.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>che zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Verkehrskollaps zu den Stoßzeiten (Schul-Kindergartenbeginn, Öffnung der Arztpraxen, Gewerbegebiet) ist vorprogrammiert. Es ist zu befürchten, dass deshalb noch deutlich mehr Anwohner betroffen sein werden. Verursacht durch die ständigen Verstopfungen im vorderen Bereich der Walter Gropius Allee ist dann auch noch mit einem Vermeidungsverkehr über Mies van der Rohe Strasse/ Käthe Kollwitz Strasse zu rechnen. Wie soll dies verhindert werden?</li> <li>• Außerdem gilt zu bedenken, das durch zunehmenden Verkehr (v.a. Baufahrzeugen) ein nicht zu unterschätzendes Risiko für Kinder, Eltern und Patienten der Arztpraxen besteht. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Es fehlt ein Fußweg ausgerechnet an der Straßenseite an welcher besonders zu schützender Fußgängerverkehr stattfinden muss (Schüler der MIS Schulen, Kindergarten)</li> <li>○ Kinder überqueren die Straße, um auf die gegenüberliegende Wiese zu gelangen</li> </ul> </li> <li>• Gefährdet sind auch die vielen Radfahrer, die die Walter-Gropius -Allee nutzen (Kinder und Erwachsene) z. B. - zu Trainings- oder Ausflugsfahrten</li> <li>• Zusätzlich entsteht natürlich eine Zunahme der Lärmbelästigung für die Anwohner, die durch oben beschriebene Situation plus Autobahn und VRN ohnehin vorhanden ist. (Leider ist die Lärmschutzwand an der Autobahn nicht so effektiv wie gewünscht)</li> <li>• Gemäß RAS 06 müsste eine Straße, welche nicht nur gelegentlichen LKW-Verkehr transportiert eine Mindestfahrbahn breite von 5,5 Meter, bei der Nut-</li> </ul>		



Stellungnahme 24 Bürgerinitiative Walter Gropius Allee		
Schreiben vom 06.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zung von Linienbusverkehr sogar 6,5 Meter aufweisen.</p> <p>Die Fahrbahnbreite der Walter Gropius Allee beträgt 5 Meter. Wie soll dies gewährleistet werden?</p> <p>Sind nicht auch noch ein zweiter Fußweg und ein Fahrradweg erforderlich?</p> <p>Sollen etwa die, mittels sehr vieler öffentlicher Gelder vom Rhein-Neckar-Zentrum, umgesetzten Platanen entlang der Walter-Gropius-Allee abgeholzt werden?</p> <p><b>Ein letzter Punkt allerdings treibt uns im Besonderen um:</b></p> <p>Warum sollen nunmehr eine noch viel höhere Anzahl von Personen (es sind etwa 100 Wohneinheiten vor allem entlang der Walter-Gropius-Allee betroffen) zusätzlichen Belastungen ausgesetzt werden?</p> <p>Bei allen Entscheidungen sollte doch immer der Grundsatz gelten, den Schaden nicht noch breiter aufzufächern sondern so gering wie möglich zu halten?</p> <p>Es ist jedenfalls nicht so, dass man Lärm, Abgasbelastung und Gefährdung (gewissermaßen auf mehrere Schultern) „verteilen“ kann.</p> <p>Bei einer Lösung über den Alten Weinheimer Weg werden alle nun zusätzlich belasteten Anwohner mit jeweils dem gleichen zusätzlichen Schaden rechnen müssen.</p> <p>Somit sehen wir eine zumindest Verhundertfachung des Schadens, welcher gegenüber einer Lösung zum Beispiel durch den lange geplanten kurzen Michael-Ende Weg zu tragen wäre.</p> <p>Sollten nicht die seit Beginn der Bannholzgrabenbebauung vorgesehenen Verkehrsanbindungen der neuen Baugebiete genutzt werden, so muss es dafür schon sehr gute Gründe geben.</p>		

<b>Stellungnahme 24 Bürgerinitiative Walter Gropius Allee</b>		
Schreiben vom 06.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Diese sind uns so noch nicht mitgeteilt worden. Bitte teilen Sie uns diese Gründe mit!</p> <p>Wir wissen, dass es bereits Ideen gibt, welche den Schaden für ALLE Betroffenen nicht nur reduzieren, sondern gar ausräumen könnten (Nordostverlagerung der Wiesenweg-Anbindung).</p>		

<b>Stellungnahme 25 Bürgerinitiative Astrid-Lindgren-Weg, Wilhelm-Busch-Straße, Mark-Twain-Straße</b>		
Schreiben vom 08.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ehe Sie weitreichende Entscheidungen für das Projekt Bannholzgraben II treffen, möchten wir gerne unsere Erfahrungen aus den mit Ihnen geführten Diskussionen und die Einschätzung zum bisherigen Projektverlauf darlegen.</p> <p>In den letzten 3 Monaten haben wir mit fast allen Fraktionen der STVO Versammlung Kontakt aufgenommen und unsere Anregungen vorgestellt und mit Ihnen diskutiert. Die Parteien -Die Linke- und die FDP haben wir ebenfalls eingeladen, konnten aber noch keinen gemeinsamen Termin finden. Wir werden die Gespräche selbstverständlich noch führen.</p> <p>Des Weiteren haben wir uns mit dem 1. Stadtrat, Herrn Bolze intensiv zum Thema ausgetauscht. Wir durften erfreut feststellen, dass eine sehr große Gesprächsbereitschaft und viel Engagement Ihrerseits für dynamisches Gesprächsklima führten. Dafür möchten wir uns bei allen Teilnehmern bedanken. Da wir in dieser Gesprächsphase viel zum Projekt „Erweiterung Bannholzgraben“ erfahren und gelernt haben, möchten wir Ihnen unsere Einschätzung zu den aus unserer Sicht wichtigen Aspekten kurz zusammengefasst vorstellen; Wir üben Kritik zu 2 wesentlichen Aspekten der bisheri-</p>		

<b>Stellungnahme 25 Bürgerinitiative Astrid-Lindgren-Weg, Wilhelm-Busch-Straße, Mark-Twain-Straße</b>		
Schreiben vom 08.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>gen Vorentwurfs-Ansätze</p> <p>A. Die Führung einer zusätzlichen Erschließungsstraße vom Alten Weinheimer Weg, über den Landwirtschaftsweg zum Bannholzgraben II sowie</p> <p>B. Auf der gleichen Trasse soll die Baustraße für die gesamte Baustellenlogistik des Neubaugebiets verlaufen.</p>		
<p>a. Zusätzliche Erschließungsstraße</p> <p>A1. die vorhandenen, im B-Plan (Bannholzgraben I) rechtsfest fixierten Erschließungsstraßen reichen für die geplante Erweiterung aus (s. VKGUA v. Mörne).</p> <p>Es kommen weitere verkehrsreduzierende Aspekte hinzu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Vorentwurf 3 wurde ohne die vom Artenschutz geforderten Randpufferzonen, zum Feld im N/0 (30 m) und zur Ausgleichsfläche im S/0 (20 m) geplant. Das RP Darmstadt und der Kreis Bergstraße weisen nachdrücklich auf diesen Mangel hin. Es wird der Hinweis gegeben, dass ein Weiterarbeiten mit diesem Mangel einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird.</li> <li>2. Nach der Abwägung des Vorentwurfs wurde der Anteil der MF Häuser von 43 auf 30% gesenkt.</li> <li>3. Der Effekt von Horne Office und gleitender Arbeitszeit wurde nicht berücksichtigt.</li> </ol> <p>Fazit aus 1-3 Das Verkehrsgutachten ist von falschen Voraussetzungen ausgegangen. die 4,2 ha, bebaubare Fläche reduziert sich auf etwa 3,6 ha d.h. es werden weniger Ein-</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. Seitens des Gutachters wird dabei festgestellt, dass eine Erschließung des Baugebiets über die Anschlusspunkte Diana-Weißmann-Allee / Schwester-Paterna-Allee und Michael-Ende-Weg gemäß den in der einschlägigen RAS 06 den Straßenbreiten zugeordneten Leistungsfähigkeiten möglich und ausreichend ist. Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen. Die Verkehrsverteilung wird dabei durch die Ausbildung von zwei funktional voneinander getrennten Stichstraßen sichergestellt.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrsuntersuchung sind Anregungen eingebracht worden, welche die angenommene Verteilung</p>	<p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>

<b>Stellungnahme 25 Bürgerinitiative Astrid-Lindgren-Weg, Wilhelm-Busch-Straße, Mark-Twain-Straße</b>		
Schreiben vom 08.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>wohner untergebracht. Die nun geplanten 30% Mehrfamilienhäuser reduzieren ebenfalls die Einwohnerzahl. Durch Horne Office und gleitende Arbeitszeiten werden Fahrbewegungen entzerrt und reduziert.</p> <p>Da das Verkehrsgutachten bei seinem Testat - die Straßen reichen - vom nichtverändern der aktuellen Straßenbreite im Michael-Ende-Weg ausgeht und wie vor ausgeführt die Einwohnerzahl schrumpfen wird, ist eine zusätzliche Straße absolut unnötig.</p> <p>Wenn man den Michael-Ende-Weg, wie im B-Plan (Bannholzgraben II.) vorgesehen richtig ausbauen würde, ist jedes weitere Wort zu viel.</p> <p>Des Weiteren wurde im Zuge der Abwägung der Grünzug an den Nord-West Rand verlegt zu den Einfamilienhäusern mit den großen Gärten.</p> <p>Daraus folgt: Der Vorentwurf 3 ist gestorben. Es muss ein neuer Vorentwurf erarbeitet werden.</p> <p>Wie wir gehört haben ist ein neues Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden. Auf welcher Planungsbasis?</p> <p>Der Kreis Bergstraße weißt fürsorglich auf folgendes hin:</p> <p>Ein sattelfestes Verkehrsgutachten kann nur auf einer soliden Planungsgrundlage erstellt werden (Urteil des hessischen VGH vom 19.10.17)</p> <p>A 2. Der landwirtschaftliche Weg, im Bereich der ökologischen Ausgleichs- und Versickerungsflächen liegt innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans (Bannholzgraben I). Er ist dort als Wohnweg markiert. Die Abänderung des Weges zu einer unnötigen Umgehungsstraße verletzt den B-Plan (Bannholzgraben I) und müsste mit allen juristischen Konsequenzen bearbeitet werden.</p>	<p>der Verkehre auf beide Straßen anzweifeln und eine Worst-Case-Betrachtung fordern. Um diesem Belang gerecht zu werden, wurden die zu erwartenden Verkehrsabflüssen zwischenzeitlich nochmals vertiefend untersucht. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung belegen die Verträglichkeit der geplanten Anbindung und der vorgesehene Verteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlüsse von 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee.</p> <p>Inwieweit z. B. eine Entzerrung der Arbeitszeiten oder moderne Arbeitsformen in die Betrachtung des Gutachtens Eingang finden, muss grundsätzlich der sachverständige Gutachter entscheiden, der seine Berechnungen und Aussagen fachlich verantworten muss.</p>	

<b>Stellungnahme 25 Bürgerinitiative Astrid-Lindgren-Weg, Wilhelm-Busch-Straße, Mark-Twain-Straße</b>		
Schreiben vom 08.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>A 3. Die Kosten des unnötigen Straßenbaus sollen die zukünftigen Bewohner des erweiterten Gebietes zahlen. Dies ist absolut unsozial. Es werden Mehrkosten pro m² Bauland von etwa 40 - 60 Euro erwartet.</p> <p>A 4. Ein wertvolles Freizeit und Erholungsareal (auch für Bannholzgraben III sowie ganz Viernheim) soll für eine unnötige „Raserstraße“ geopfert werden. Im Piske Papier wird zur Grünordnung (PKT 8) sowie Festsetzung zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (PKTE 8.1 + 8.2) der Eingriff - unnötige Umgehungsstraße - nicht behandelt! Dies muss alles noch erledigt werden ehe politische Entscheidungen über unnötige Straßen gefällt werden können. Die ökologische Ausgleichs- und Versickerungsfläche mit der herrlichen Kirschbaumachse wäre unwiederbringlich verloren (siehe zu A4 auch das Schreiben vom 13.05.18).</p> <p>A 5. Für die Erschließung des Bannholzgraben III ist die beabsichtigte Umgehungsstraße nicht erforderlich. Diese wird durch die Levi-Strauss-Allee und den Alten Weinheimer Weg problemlos erledigt. Ganz im Gegenteil - sie würde die Verzahnung von Wohnen und Naturraum zerschneiden.</p> <p>A 6. Die Bürger der Walter-Gropius-Allee würden unter einer Umgehungsstraße bzw. Baustraße mit zusätzlichem unnötigem Verkehr belastet werden. Die Straße ist bereits recht eng für die aktuelle Verkehrslage, dass sich hier Baufahrzeuge im Halbstundentakt auch noch durchschieben sollen ist schwer vorstellbar. Auch für den sensiblen Verkehrspunkt um die Metropolitan International School (MIS), das Ärztezentrum und den neuen</p>		

Stellungnahme 25 Bürgerinitiative Astrid-Lindgren-Weg, Wilhelm-Busch-Straße, Mark-Twain-Straße		
Schreiben vom 08.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Kindergarten mit seiner Parkierung (direkt an die Walter-Gropius-Allee angrenzend) sollte diese extreme Mehrbelastung vermieden werden. Außerdem mündet an der hochkritischen Stelle vor dem neuen Kindergarten die Buslinie in die Walter-Gropius-Allee ein.</p> <p>Darüber hinaus ist bislang kein Konzept ersichtlich, wie der zusätzliche Pendlerverkehr auf die A 659 geleitet werden soll - unter der Brücke hindurch? Eine extreme Verkehrsverdichtung bis zum Kollaps in den Stoßzeiten ist hier vorprogrammiert. Die Anwohner der Walter-Gropius-Allee haben deshalb auch eine Bürgerinitiative gegen diese Variante einer Zufahrtsstraße gegründet.</p>		
<p>B. Baustraße</p> <p>B1. Die Baustraße soll für die nächsten 7 - 9 Jahre auf dem landwirtschaftlichen Weg, nur wenige Meter vor unseren Wohnungen vorbeigeführt werden. Für die Passage von Gegenverkehr der Baustellenlogistik wurden Ausweichbuchten konzipiert. Rücksichtsvoller Weise direkt zwischen die bestehenden Wohnhäuser an dem Spielplatz. Man kann sich unschwer vorstellen, welche ein Hochgenuss das Leben an einer solchen „Dreck- und Giftschleuder“ für die spielenden Kinder und die Anwohner wäre. Des Weiteren verläuft hier der Entwässerungsgraben. Die Planer des Konzeptes kannten die beschriebene Situation offensichtlich nicht! Verwaltungsseitig wurde das Konzept positiv dem Bauausschuss vorgestellt und von diesem mit Sympathie aufgenommen.</p> <p>B 2. Die Wegführung der Baustraße vom Hauptbaustoffproduzenten -Beton- zum Baugebiet über die L 3111, Walter-Gropius-Allee, Alter Weinheimer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat sich mit ihrem Beschluss vom 17.05.2018 zunächst grundsätzlich für die Einrichtung einer temporären Baustraße entschieden. Hierzu werden im Weiteren 3 verschiedene Varianten (Variante 2 a, 3 und 3 a der Anlage 1 zum Tagesordnungspunkt 6 der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2018) näher geprüft. Eine temporäre Baustraße kann jedoch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans errichtet werden, so dass diese Frage parallel zum Bebauungsplan bearbeitet wird.</p>	<p><b>Parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren ist über die Streckenführung der vorgesehenen Baustraße zu entscheiden.</b></p>

<b>Stellungnahme 25 Bürgerinitiative Astrid-Lindgren-Weg, Wilhelm-Busch-Straße, Mark-Twain-Straße</b>		
Schreiben vom 08.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Weg, landwirtschaftlicher Weg und wenige Meter an unseren Häusern vorbei ist absolut unakzeptabel und nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Der Verkehr auf den o.g. Straßen ist bereits heute sehr stark. Zirkulierende Schwerlastfahrzeuge mit Anhängern etc. führen zu gefährlichen und störenden Vorgängen für Mensch und Umwelt. Es muss deshalb vorab eine funktionierende und verkehrssichere Baustraße entwickelt werden, wenn 2019 die Baumaßnahmen starten sollen wird es langsam Zeit dafür.</p> <p>Vorschlag:</p> <p>B 3. Ein sinnvoller Kompromiss für eine alle Anwohner schonende Baustraße wäre aus unserer Sicht über den Wiesenweg möglich. Nicht direkt an den bestehenden Einfamilienhäusern vorbei, sondern über den 2. Feldweg rechts hinein als temporäre, geschotterte Baustraße ins Baugebiet. Es wäre der kürzeste Weg für die Baufahrzeuge von den voraussichtlichen Baustoffproduzenten in Viernheim-Nordwest und damit auch schonender für Umwelt und Stadtkasse.</p>		
<p>Gestatten Sie uns noch eine abschließende Anmerkung zum bisherigen Projektablauf:</p> <p>Wir meinen es wäre besser für den gesamten Arbeitsprozess, wenn zuerst alle Prüfaufträge, die im Abwägungspapier als noch offen, dargestellt sind, erledigt auf den Tisch gelegt und diskutiert würden, ehe so weitreichende Vorentscheidungen wie zum Beispiel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– der Michael-Ende-Weg soll nicht genutzt werden, er muss so bleiben wie er ist oder</li> <li>– der Grünzug kann auch an den Rand im N/W gelegt werden ... etc.</li> </ul>	<p>Die zu treffenden Entscheidungen über die äußere Erschließung sowie die Anordnung der Grünzüge haben erhebliche Auswirkungen unter anderem auf das städtebauliche Konzept, die Aufteilung und Erschließung der Baugrundstücke, die Ausgestaltung des Entwässerungskonzeptes und den ökologischen Ausgleich. Ein erheblicher Teil der gewünschten Entscheidungsgrundlagen kann gar nicht abschließend erstellt werden, bevor die grundlegenden Entscheidungen über die Erschließung und die Gestaltung der Grünzüge getroffen sind.</p>	

<b>Stellungnahme 25 Bürgerinitiative Astrid-Lindgren-Weg, Wilhelm-Busch-Straße, Mark-Twain-Straße</b>		
Schreiben vom 08.08.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
getroffen werden.		

<b>Stellungnahme 26: Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben eingegangen am 05.11.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ergänzend zu unserem Schreiben vom 20.04.2018 und bezugnehmend auf die Sitzung vom 15.10.2018 bitten wir Sie zu folgenden Punkten Stellung zu beziehen.</p> <p>In der Sitzung wurde von Ihnen erwähnt, dass der Verkehr durch die Installation von Pollern in der geplanten Erweiterung des Bannholzgrabens zu 1/3 auf den Michael-Ende-Weg und zu 2/3 auf die Schwester-Paterna-Allee aufgeteilt werden soll. Bitte erläutern Sie uns die Gründe dieser Aufteilung, da der Michael-Ende-Weg schon ausreichend bemessen wurde, mehr als 1/3 des ermittelten Verkehrsaufkommens aufzunehmen.</p> <p>Des Weiteren schafft die Aufteilung von 2/3 des Verkehrs auf die Schwester-Paterna-Allee verkehrstechnische Probleme vor dem dort ansässigen Kindergarten. Durch den geplanten Neubau einer weiteren Straße parallel zur bestehenden, sollen diese Probleme kompensiert werden, die erst durch die oben erwähnte Aufteilung von 1/3 zu 2/3 entstehen. Bitte erläutern Sie uns, wie sie diese unnötigen und hohen Ausgaben rechtfertigen.</p> <p>Im Hinblick darauf, dass Viernheim immer noch unter dem kommunalen Schutzschirm steht, wäre eine Aufteilung von 2/3 auf den Michael-Ende-Weg und zu 1/3 auf die bestehende Schwester-Paterna-Allee die kostengünstigere Variante. Die erwähnten verkehrstechnischen Probleme vor dem Kindergarten könnten z.B. durch Fahrbahnschweller weiter entschärft werden.</p> <p>Sollten Sie weiter an der Planung der Straße parallel</p>	<p>Gemäß den Annahmen des Verkehrsgutachtens ist ohne eine weitere Steuerung der Verkehrsflüsse zu erwarten, dass sich ca. 1/3 des Verkehrs in Richtung Nord-West zur Stadtmitte Viernheim – und damit tendenziell über den Anschlusspunkt Schwester-Paterna-Allee und ca. 2/3 des Verkehrs in Richtung Süd zur Verteilung auf die Hauptachsen und die A 659 – und damit zum Anschlusspunkt Michael-Ende-Weg – orientiert.</p> <p>Bei der Beratung im Rahmen der Abwägung wurde diese Verteilung seitens der Stadtverordnetenversammlung als ungünstig und zu hohe Belastung des Michael-Ende-Weges bewertet und eine Trennung in 2 unabhängige Erschließungssysteme mit Verteilung des Verkehrs von 2/3 zur Schwester-Paterna-Allee und 1/3 zum Michael-Ende-Weg vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wurden die zu erwartenden Verkehrsabflüssen zwischenzeitlich nochmals vertiefend untersucht. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sowohl die vorgesehene Verteilung des Verkehrs mit 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 über die Dina-Weißmann-Allee als auch eine Gleichverteilung auf beide Anschlüsse grundsätzlich möglich sind.</p> <p>Städtebaulich erscheint die Schwester-Paterna-Allee mit ihrem größeren Straßenquerschnitt und den vorhandenen Senkrechtparkplätzen für ein größeres Verkehrsvolumen tendenziell besser geeignet ist als der schmalere Michael-Ende-Weg, mit dem derzeit zwar verkehrswidrigen aber praktizierten einseitigen Parken im Straßenraum.</p>	<p><b>Unter Berücksichtigung der dauerhaft aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Verkehre hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, dass das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Michael-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen.</b></p> <p><b>Im Rahmen der Ausgestaltung der Abzweigung von der Schwester-Paterna-Allee in das Plangebiet wird die Zufahrtssituation des Kindergartens Gänseblümchen neu gestaltet und der Zubringerverkehr vom Durchgangsverkehr in Richtung Baugebiet entzerrt.</b></p> <p><b>Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln.</b></p>



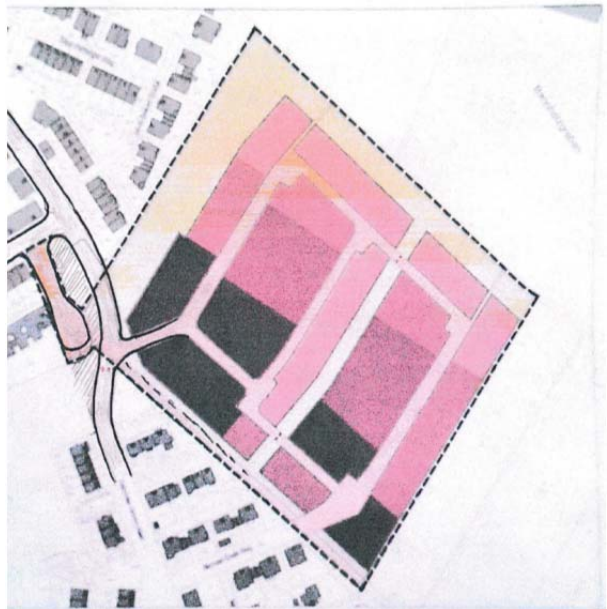
<b>Stellungnahme 26: Bürger aus der Jakob-Beikert-Straße</b>		
Schreiben eingegangen am 05.11.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
zur schon bestehenden Schwester-Paterna-Allee festhalten, werden wir gegen den Bebauungsplan Einspruch einlegen und uns den Rechtsweg offen halten.	<p>Im Rahmen der Ausgestaltung der Abzweigung von der Schwester-Paterna-Allee in das Plangebiet wird auch die Zufahrtssituation des Kindergartens Gänseblümchen neu gestaltet und der Zubringerverkehr vom Durchgangsverkehr in Richtung Baugebiet entzerrt.</p> <p>Die gewählten Verkehrsanschlüsse an den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee würden sich auch bei einer veränderten Aufteilung des Verteilung des Verkehrs auf die beiden Anschlüsse oder bei einem vollständigen Verzicht auf eine Trennung in zwei Erschließungssysteme in ihrer Breite, Länge und Ausbauklasse nicht verändern. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wo die Einwender „unnötige und hohe Ausgaben“ ausmachen, die sich verringern könnten.</p>	

<b>Stellungnahme 27 Wohnungseigentümer der Diana-Weißmann-/ Schwester-Paterna-Allee</b>		
Schreiben vom 17.10.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ich bin Wohnungseigentümer und auch Verwaltungsbeirat in der WEG Dina-Weißmann-/ Schwester-Paterna-Allee Viernheim. Das ist der große L-förmige Block mit 33 Wohneinheiten direkt an der S-Kurve der Schwester Paterna-Allee (S-P-A). Ich spreche hier ausdrücklich nicht nur für mich oder die Wohnungseigentümer, sondern für eine große Anzahl von Bewohnern, die von den aktuellen Verkehrsplanungen sowohl für die Erschließung als auch für den späteren Zugang erheblich betroffen sind. Die Tatsache, dass ein Großteil dieser Bewohner "nur" Mieter sind und keine vermögenden Wohnungs- oder Hauseigentümer, sollte dabei unerheblich sein, denn mir geht es um die Menschen. Schon jetzt können die Bewohner alle 30 Minuten erleben, wie sich der öffentliche Bus um diese unsägliche S-Kurve der Schwester Paterna-Allee quält,	<p>Der Anregung wird insoweit Rechnung getragen, als dass die Zufahrt zum Baugebiet über die S-Kurve der Schwester-Paterna-Allee im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung geprüft und weiter optimiert wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Zufahrt zum Kindergarten Gänseblümchen mit den zugehörigen Parkplätzen neu geordnet und der Hol- und Bringverkehr der Eltern vom Durchgangsverkehr in Richtung Plangebiet entzerrt.</p> <p>Grundsätzlich ist ein S-Verschwenk im Fahrweg jedoch städtebaulich wünschenswert, um die Verkehrsgeschwindigkeit innerhalb des Wohngebiets wirksam zu begrenzen und die Entstehung einer zu langen, geraden „Rennstrecke“ zu vermeiden, die auch disziplinierte Verkehrsteilnehmer teilweise zu einer unerwünscht hohen Geschwindigkeit verleiten.</p>	<b>Im Rahmen der weiteren Planung wird die Verkehrsführung im Anschluss an die Schwester-Paterna-Allee sowie die Zufahrt zum Kindergarten Gänseblümchen weiter konkretisiert und optimiert.</b>

<b>Stellungnahme 27 Wohnungseigentümer der Diana-Weißmann-/ Schwester-Paterna-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 17.10.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>selbst wenn dort nirgends (widerrechtlich) Autos parken. Wir können zwar hoffen, dass es in neuen Wohngebieten weniger PKW-Verkehr gibt, aber auch das kann sich als trügerisch erweisen. Bei den zu erwartenden Kosten für Baugrund und Gebäude werden die angesprochenen jungen Familien typischerweise aus zwei in Vollzeit arbeitenden Personen bestehen, die vermutlich nicht unbedingt "direkt um die Ecke" arbeiten oder in Fahrrad-Entfernung. Sie werden also aus heutiger Sicht eher 2 PKW haben und täglich nutzen als einen oder 0,8, wie in manchen Planungen heute zugrunde gelegt. Viernheim ist keine Großstadt, für die solche Zahlen gelten mögen. Neben den Bewohnern werden aber auch eine Vielzahl von Logistikfahrten täglich in das Gebiet stattfinden und auch größere Möbelwagen sollten dorthin kommen.</p> <p>Wenn man also über die S-P-A und die D-W-A als Zugänge für 2/3 des Verkehrs in das neue Gebiet nachdenkt, wäre also bei neutraler Betrachtung jetzt die einmalige Möglichkeit, diese neuralgische Stelle dauerhaft so zu verändern, dass den Belangen aller Beteiligten Rechnung getragen wird.</p> <p>Ich habe deshalb am Dienstag als Alternative vorgeschlagen, die Zufahrt zur KITA als echte Sackgasse zu gestalten und die S-P-Allee in einem leichten Bogen direkt über die Versickerungsfläche um den jetzigen Wendepunkt herum weiterzuführen. Wenn man möchte, dass dies weiterhin keine Durchgangsstraße sein soll, dann könnte dies durch vom Bus oder Einsatzfahrzeugen steuerbare, versenkbare Poller hinter dem Zugang zum neuen Wohngebiet immer noch realisiert werden. Ich habe Ihnen meinen Vorschlag beiliegend auf einer kleinen Handskizze visualisiert. Ich bin sicher, dass auf dieser Basis eine reale Straßenführung möglich ist. Vor</p>		

<b>Stellungnahme 27 Wohnungseigentümer der Diana-Weißmann-/ Schwester-Paterna-Allee</b>		
Schreiben vom 17.10.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>allem, wenn die Versickerungsfläche ja sowieso verändert werden kann, wie ich am Dienstag verstanden habe.</p> <p>Dies hätte zum einen den Vorteil, dass der Zugang zum neuen Wohngebiet auf dieser Seite deutlich vereinfacht würde. Außerdem wäre die KITA vollständig vom Durchgangsverkehr abgekoppelt. Das brächte sowohl für die Kinder, als auch für den Bringverkehr Vorteile, weil für diesen dann auch besser Halteplätze organisiert werden könnten. Die Tatsache, dass an anderen Stellen im Stadtgebiet KITAs durchaus an Durchfahrtsstraßen liegen, sollte kein Argument dafür sein, diese einmalige Chance hier zu vergeben. Wenn Sie sich im Stadtgebiet an den entsprechenden Stellen umsehen, werden Sie sehen, welche Probleme vor allem die Bringverkehre mit leider immer größer werdenden Autos dort und vor Schulen täglich erzeugen.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass ja die Variante „0“ (keine zusätzlich Baustraße) auch immer noch in der Diskussion ist, würde sich auch hierfür eine deutliche Verbesserung ergeben, denn dass sich durch die heutige S-Kurve und den Bereich vor KITA jahrelang LKWs und Handwerkerfahrzeuge quälen müssen, ggf. sogar Transporte für Großkräne etc. ist fast nicht vorstellbar und im Hinblick auf die dort liegende KITA eigentlich auch nicht zumutbar.</p> <p>Wir wünschen uns ja alle (denke ich), dass wir in Zukunft weniger Individualverkehr haben und vielleicht auch, dass der schreckliche Trend zu immer größeren PKW (SUV) wieder umgekehrt werden kann. Doch leider spricht im Augenblick nicht viel dafür, dass das schnell passiert. Gerade die deutsche Automobilindustrie möchte ja in Zukunft sogar E-Mobile in SUV Format promoten. Auf absehbare Zukunft werden wir deshalb</p>		

<b>Stellungnahme 27 Wohnungseigentümer der Diana-Weißmann-/ Schwester-Paterna-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 17.10.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>weiterhin viel Individualverkehr gerade in kleineren Städten wie Viernheim haben, denn ein attraktiver und für die Menschen akzeptabler öffentlicher Nahverkehr ist leider bei diesen Gemeindegrößen und den zu befördernden Passagierzahlen nicht finanziell darstellbar. Ich selbst habe mehrere Jahrzehnte im Bereich internationaler Projekte für den öffentlichen Nahverkehr gearbeitet und habe in vielen Städten unmittelbar mit diesen Planungen zu tun gehabt. Ich weiß daher, wovon ich rede. Ich habe da immer gesagt, es gibt die schöne Theorie und dann das „wirkliche Leben“. Wenn man das zu sehr ignoriert, gibt es Ärger mit den Menschen.</p> <p>Ich bitte deshalb die Verwaltung dringend darum, dass die von mir skizzierte alternative Straßenführung bei den weiteren Überlegungen in Betracht gezogen wird. Ich bin jederzeit bereit mit Ihnen oder anderen in Verwaltung weiter über diese Situation zu sprechen. Meine Kontaktdaten finden Sie unten. Ich würde mich freuen, bald von Ihnen zu hören.</p> <p>Zum Thema der „wild“ entlang der Straße parkenden Besitzer von TG-Stellplätzen (über das wir ebenfalls kurz gesprochen hatten) haben wir der Verwaltung schon vor Monaten einen getrennten Vorschlag gemacht.</p>		

<b>Stellungnahme 27 Wohnungseigentümer der Diana-Weißmann-/ Schwester-Paterna-Allee</b>		
<b>Schreiben vom 17.10.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
		

### 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:

Regierungspräsidium Darmstadt		
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 Gänge 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>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Für die Stadt Viernheim ist in Tabelle 1 des 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>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.</p> <p>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>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 Wohnbauweiterungsflächen 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>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 Entwurfsfassung 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>

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die geplante Wohnbaufläche rückt näher an den Bereich des Bannholzgrabens / den regionalen Grünzug als die im Regionalplan dargestellte 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>Verkehrerschließung: 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.</p> <p>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>	Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets – zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse des Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen.	<b>Das Plangebiet wird ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse der Schwester-Paterna-Allee und des Michael-Ende-Weges erschlossen. Auf eine zusätzliche äußere Erschließung wird verzichtet.</b>
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>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>	<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>



<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Artenschutz:</p> <p>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 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>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 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><b>Die Regelungen des Artenschutzrechtes werden bei der weiteren Planung beachtet.</b></p> <p><b>Die Ausweisung von Abstandsgrünflächen um das Baugebiet ist jedoch aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich.</b></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 auszu-</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 wasser-</p>	<p><b>Die Planung der Niederschlagswasseranlagen erfolgt parallel zur weiteren Konkretisierung des Bebauungsplans.</b></p>

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>schließen. 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>rechtlichen Verfahren.</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 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung kann durch einen Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen werden.</p>	<p><b>Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis beige-fügt, dass sich das Plangebiet im Geltungsbe-reich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried befindet.</b></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>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die hohen Grundwasserstände beige-fügt wird. Eine ergänzende zeichnerische Darstellung als „vernässungsgefährdetes Gebiet“ liefe insoweit ins Lee-re, 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 Grundwas-serstände und die Lage in einem vernässungs-gefährdeten Gebiet beige-fügt.</b></p>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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><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 Ver-</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>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>dachtsflächen, 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>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</p> <p>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.</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in</p>	<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>

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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>• Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht</li> </ul> </li> <li>2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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>• Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)</li> </ul> </li> <li>4. Zusammenfassende Bewertung Boden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen</li> </ul> </li> <li>5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung</li> </ul> </li> <li>6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand (s.a. Nr. 2)</li> </ul> </li> <li>7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung</li> <li>• Erarbeitung einer Bilanzierung</li> <li>• Ableitung des Kompensationsbedarfs</li> </ul> </li> <li>8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes</li> </ol>		

Regierungspräsidium Darmstadt		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs</li> <li>• Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad</li> </ul> <p>9. Bodenausgleichsmaßnahmen 10. Planungsalternativen Boden</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen</li> </ul> <p>12. Monitoring Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul> <p>13. Allgemeine Zusammenfassung Boden</p> <p>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 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>		

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 19.04.2018	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b>
<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 eindreht um wieder zum Flugplatz zurück zu kommen.</p>	<p>Mit dem Luftsportverein Weinheim e.V. 1932 wurde Kontakt aufgenommen. Aufgrund der geschilderten Abläufe, der geringen Anzahl der Flugbewegungen im reinen Motorflug oder F-Schlepp und die auf den Tag beschränkte Betriebszeit erscheint der Flugplatz Weinheim für die Wohnbebauung im nordöstlichen Viernheim nicht relevant. Auf ein Schallgutachten wird daher verzichtet.</p>	<b>Auf eine gutachterliche Bewertung des Flugbetriebs kann verzichtet werden.</b>
<p>Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den o.a. Bebauungsplanvorentwurf und den Vorentwurf der FNP-Änd. keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b>
<p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme der Bergaufsicht wurden folgende Quellen herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> 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</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b>

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von 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><u>Rohstoffsicherung:</u></p> <p>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 realistischerweise 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><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u></p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b></p>



<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Schreiben vom 19.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
bisher kein Bergbau umgegangen.		
Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen 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, Dezeranat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, richten.	Die Einschätzung des Regierungspräsidiums 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.	<b>Der Kampfmittelräumdienst wird seitens der Stadt unmittelbar beteiligt.</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b> <u>Zur Änderung des Flächennutzungsplans</u> 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	Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Begründung entsprechend ergänzt wird.	<b>In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird dargelegt, warum die im FNP enthaltenen Bauflächen derzeit nicht zur Verfügung stehen.</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Begründung darzulegen, aus welchen Gründen („konkurrierenden Nutzungsansprüchen“?) die Entwicklung eines Wohngebiets nicht auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen erfolgen kann.		
<p>2. In Kap. 4.2. wird in Bezug auf die Planung der Erschließung des Baugebiets auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen. Dazu wird ausgeführt, dass sich für eine Verbindungsspanne 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</p>	<p>Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets – zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse des Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen.</p>	<p><b>Das Plangebiet wird ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse der Schwester-Paterna-Allee / Diana-Weißmann-Allee und des Michael-Ende-Weges erschlossen. Auf eine zusätzliche äußere Erschließung wird verzichtet.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
können.		
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.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Darstellung in der Legende redaktionell korrigiert wird.	<b>Die Darstellungen der Planzeichen in der Legende des Flächennutzungsplans werden redaktionell korrigiert.</b>
<u>Zum Vorentwurf des Bebauungsplans</u> 4. In Kap. 6.2 wird zur Verkehrserschließung auf das 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 Bauungskonzept und den damit verbundenen „worst case“ in Bezug auf den zusätzlichen Verkehr eingegangen werden kann (s. a. Urteil des HessVGH vom 19.10.2017 – 4 C 2424./15.N).	Der Anregung kann gefolgt werden, indem das Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben wird, sobald ein abgestimmtes städtebauliches Konzept vorliegt.	<b>Das Verkehrsgutachten wird fortgeschrieben.</b>
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 zulässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Es bestehen daher Bedenken, ob	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	<b>Es werden zusätzlich auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen.</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
damit die mit der Regelung des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete beabsichtigte Nutzungsstruktur als Zweckbestimmung noch gewahrt bleibt. Wir bitten um Prüfung.	chen Kunden- oder Besucherverkehrs oder aufgrund ihres anderweitigen Störpotenzials aus städtebaulichen Gründen als problematisch angesehen werden müssen.	
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 nachvollzogen werden.	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) 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. Der Anregung wird gefolgt, indem die Festsetzungen zur Bodenfunktionszahl und die Anrechnung von Maßnahmen wie versickerungsfähige Befestigung oder Dach- und Fassadenbegrünung weiter ausdifferenziert werden.	<b>Für die Offenlagefassung werden die Anrechnungskriterien für die Bodenfunktionszahl ausgearbeitet.</b>
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	Die Annahme ist richtig: die Festsetzungen zur Anordnung	<b>Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
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.	der Stellplätze für Hausgruppen erfolgen im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung.	<b>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 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.  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.  Dessen ungeachtet sind die Belange des Artenschutzes bei der Weiterentwicklung der Planung zu beachten.	<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>
10. Weitere Hinweise zu den Festsetzungen ergeben in der Stellungnahme zum Entwurf, wenn dieser um die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
zeichnerischen Festsetzungen vervollständigt wurde.		
<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>I. Flächennutzungsplan</p> <p>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>Auf der Planungsebene des Bebauungsplans steht für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft eine vielfältige Auswahl an Maßnahmen zur Aufwertung zur Verfügung, die einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche nicht notwendigerweise widersprechen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erscheint für Flächen, in denen der ökologische Ausgleich durch Bewirtschaftungskonzepte innerhalb einer landwirtschaftlichen Nutzung erbracht wird, nicht zwingend erforderlich, da die landwirtschaftliche Hauptnutzung ja erhalten bleibt.</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>Im Rahmen der weiteren Bestimmung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen ist zu prüfen, ob eine Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich ist.</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</p> <p>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</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</b></p>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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>		<b>ergänzt.</b>
<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>	<b>Im Umweltbericht des Bebauungsplans werden die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB dargelegt.</b>
<p><b>Artenschutz</b></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. Zu-</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.</p>	<b>Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotsatbeständen zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>gleich 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 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</p>	<p>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>	



<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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 Ebene 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 sonstige Flächen, auf die sich der „Artenschutzkurzbericht“ nicht bezieht, bedürfen im weiteren Verfahren einer</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>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
artenschutzrechtlichen Betrachtung (minimal Potentialabschätzung, im Bedarfsfall ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).		
<p>Eingriffsregelungen (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</p> <p>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>	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.	<b>Die Randeingrünung wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses konkretisiert.</b>
<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>	Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse des Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen. Eingriffe in die angrenzende Ausgleichsfläche oder eine Zerschneidung der Feldflur sind damit nicht notwendig.	<b>Das Plangebiet wird ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse der Schwester-Paterna-Allee und des Michael-Ende-Weges erschlossen. Auf eine zusätzliche äußere Erschließung wird verzichtet.</b>
<p>10. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Festlegung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen stehen noch aus und sind im Entwurf darzulegen.</p>	Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung.	<b>Im Rahmen der weiteren Planung werden der Ausgleichsbedarf ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>11. Die dem Ausgleich dienenden Flächen und die 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>Die dem Ausgleich dienenden Flächen und die 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>bestimmt und 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.</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 Neu-</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>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>baugebiet sollten zunächst die bereits bestehenden Anwesen angeschlossen werden, um eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung zu gewährleisten.</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 ein 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</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</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>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>möglich. Eingriffe in den Boden, verbunden mit einer Verringerung der schützenden Deckschichten, sind nicht zulässig.</p> <p>Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Bei einem notwendigen Bodenaustausch im Bereich von Versickerungsanlagen darf nur unbelastetes 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>einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren.</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) un-</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>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>terschreitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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) unterschreitet.</li> <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 Z 0 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. Bo-</p>		

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
denmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004 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.		
<u>Zisternen</u> Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.	Der Anregung wurde bereits insoweit Rechnung getragen, als dem Bebauungsplan ein Hinweis beigelegt wurde, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Dies beinhaltet auch die auftriebssichere Herstellung von Zisternen.	<b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b>
<b>Raumentwicklung, Landwirtschaft und Denkmalschutz</b> 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.	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.	<b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Raumentwicklung</u> 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> <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“</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 wer-</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>



<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
<b>Schreiben vom 23.04.2018</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>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>den 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><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der hessenARCHÄOLOGIE ist ebenfalls Gegenstand dieser Abwägung.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>
<p><u>Dorf- und Regionalentwicklung</u></p> <p>Der Fachbereich Dorf- und Regionalentwicklung ist</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b></p>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Daher werden keine Anregungen/Bedenken vorgetragen.		
<p><b>Gefahrenabwehr - Brandschutz</b></p> <p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Löschwasserversorgung</u> Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 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 Trinkwasserrohernetzes 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 oben aufgeführten Forderungen beziehen sich auf den aktuellen Planungsstand. Im Zuge der weiteren Planung können ggf. weitere Forderungen durch die Brandschutzdienststelle ergehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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>
Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum	Die Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS)	<b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b>

<b>Kreis Bergstraße der Kreisausschuss</b>		
Schreiben vom 23.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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> .	werden beachtet.	<b>derlich.</b>

<b>Landesamt für Denkmalpflege</b>		
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 seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie mög-</p>	<p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt, indem die gewünschte geophysikalische Prospektion des Plangebiets durchgeführt wurde.</p> <p>Nach einer Sichtung der Ergebnisse teilte das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 08.11.2018 mit, nach übereinstimmender Einschätzung des Gutachters und des Fachamtes im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden sind. Bei den vorhandenen Luftbildbefunden scheint es sich um geologische Strukturen zu handeln</p>	<b>Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.</b>

Landesamt für Denkmalpflege		
Schreiben vom 17.04.2018	Schreiben vom 27.03.2018	Beschlussvorschlag
<p>lich 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</b>

Stadtentwässerung Viernheim		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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.</p> <p>Es ist somit eine Trasse für den neuen Kanal im Flur-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen sollten im Entwässerungskonzept berücksichtigt werden.</p>	<b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b>

<b>Stadtentwässerung Viernheim</b>		
Schreiben vom 18.04.2018	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
stück 445 festzulegen. Die Geländehöhe am Schacht 2460 mit 98,47 m ü NN 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	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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>

<b>Amt für Bodenmanagement Heppenheim</b>		
Schreiben vom 11.04.2018		<b>Beschlussvorschlag</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>
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. Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b>
Wir bitten Sie, künftig Ihre Planungsunterlagen an folgende Adresse zu senden: Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt Bei einer möglicherweise künftigen digitalen Übertragung Ihrer Anschreiben im Rahmen der Beteiligung der TöB verwenden Sie bitte folgende Mailadresse: AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<b>Eine Abwägungsentscheidung wird nicht erforderlich.</b>

<b>Stadtwerke Viernheim</b>		
Schreiben vom 20.04.2018	Schreiben vom 27.03.2018	Beschlussvorschlag
<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-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>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>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</p>	<p>Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme der Stadtentwässerung verwiesen.</p>	

<p>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>		
--	--	--

<b>Telekom Deutschland GmbH</b>		
Schreiben vom 27.03.2018	Schreiben vom 27.03.2018	Beschlussvorschlag
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien 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>Die genannten Telekommunikationsleitungen der 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>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>
<p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des</p>	<p>Die Anregungen betreffen nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans sondern sind im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. bei der Vergabe der Grundstücke mit zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>



<b>Telekom Deutschland GmbH</b>		
Schreiben vom 27.03.2018	Schreiben vom 27.03.2018	Beschlussvorschlag
<p>Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>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 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</li> </ul>		

Telekom Deutschland GmbH		
Schreiben vom 27.03.2018	Schreiben vom 27.03.2018	Beschlussvorschlag
<p>Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>		

BUND Viernheim		
Schreiben vom 08.05.2018		Beschlussvorschlag
<p>Zum dem o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Generelle Anmerkungen</p> <p>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 20 ha Bauland in 2 Baugebieten in den nächsten Jahren der Bedarf für den Wohnungsbau gedeckt werden. Die Stadt Viernheim schließt sich damit der in der</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, sie wird nur bedingt geteilt.</p> <p>Anzumerken ist, dass das Land Hessen bestimmte Bereiche über Untersuchungen lokalisiert hat und bei der Baulandentwicklung sogar unterstützt, weil hier ein erhöhter Bedarf 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.</p> <p>Im STEK wurden die Kapazitäten der aufgegebenen US-Liegenschaften in Mannheim sehr wohl betrachtet. Diese</p>	<p><b>An der Entwicklung des Baugebiets wird festgehalten.</b></p>

<b>BUND Viernheim</b>		
Schreiben vom 08.05.2018		Beschlussvorschlag
<p>gesamten Region weiterhin üblichen, ungehemmten Umwidmung von Ackerland zu Bauland an.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Lt. dem Stadtentwicklungskonzept 2030 kann sich: "nach Vermarktung der Grundstücke des Baugebiets Bannholzgraben II von 5,3 ha die Bebauung der 13,8 ha großen Arrondierungsfläche Nordweststadt anschließen". Der BUND bedauert diese kurzsichtige, 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>decken den Bedarf der Stadt Mannheim nach den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung nicht vollständig.</p> <p>Die in Viernheim bestehenden Kapazitäten zur Nachverdichtung sind aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur begrenzt.</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>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</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 werden.</b></p>

<b>BUND Viernheim</b>		
Schreiben vom 08.05.2018		Beschlussvorschlag
	geringere Energiebedarf und damit ökologische Fußabdruck dieser Bauform im Verhältnis zur entstehenden Wohnfläche	
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.	Nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten zur ergänzenden äußeren Erschließung und intensiver Diskussion hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, auf eine zusätzliche äußere Erschließung des Baugebiets zu verzichten und das Plangebiet ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse des Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee zu erschließen.	<b>Das Plangebiet wird ausschließlich über die bestehenden Straßenanschlüsse der Schwester-Paterna-Allee und des Michael-Ende-Weges erschlossen. Auf eine zusätzliche äußere Erschließung wird verzichtet.</b>
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>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 Artenschutzgutachters 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 – 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>	<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>BUND Viernheim</b>		
<b>Schreiben vom 08.05.2018</b>		<b>Beschlussvorschlag</b>
	<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>	