

**TOP:**

Viernheim, den 29. April 2020

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.291
<b>Diktatzeichen:</b>	Ju/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-60-2020/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägungsvorschlag 2. Bebauungsplanentwurf / 2a Textliche Festsetzungen 3. Begründung (inkl. Umweltbericht) 4. Ergänzende Artenschutzrechtliche Untersuchung 5. Bewirtschaftungsverträge
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790011
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, 1. Stadtrat

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	04.05.2020	
Stadtverordnetenversammlung	05.06.2020	

## **Beschlussvorlage**

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägungsvorschläge über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten, öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB, Anlage 1) werden in der vorliegenden Form beschlossen.
2. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Anlage 2) einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO (Anlage 2a) wird hiermit als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) hierzu wird gebilligt.

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

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

### **Anlass und Ziel der Planaufstellung**

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

Entsprechend § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um dem Bedarf an Wohnraum und kostengünstigem Wohnbauland, gerade für junge Familien, Rechnung zu tragen, bedarf es einer Neuausweisung bzw. eines gewissen Kontingentes von Wohnbauflächen in Viernheim, welche in städtischem Eigentum und somit verfügbar sind. Zur Neuausweisung relativ zeitnah verfügbarer Wohnbauflächen wurde für das Areal „Erweiterung Bannholzgraben“ ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Ein großer Anteil wird von den multifunktionalen öffentlichen Grün- und Versickerungsflächen belegt. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen an, im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim war das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die parallele Änderung wurde ebenfalls durchgeführt und ist bereits genehmigt worden (Genehmigung zum 19.09.2019). Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.09.2019 wurde die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

## Planungsstand

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 31.10.2019 bis 02.12.2019 erneut offen gelegt. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nachfolgend wird der Verfahrensstand dargestellt:

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Beteiligte</b>	<b>Stand</b>
1. Aufstellungsbeschluss	Gemeindevertretung	Stadtverordnetenversammlung am: 08.12.2016 Parallel Einleitung 24. Änderung FNP
2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen/ Vorentwurf	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Beschluss des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung am: 09.03.2018  Öffentliche Bekanntmachung in den Viernheimer Verkündungsblättern am: 13.03.2018
3. Frühzeitige Beteiligung	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage im Rathaus und Download der Unterlagen auf der Homepage vom 21.03.2018 bis 23.04.2018  Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 19.03.2018  Abschließende Beschlussfassung Stadtverordnetenversammlung am: 18.12.2018
4. Planentwurf Bebauungsplan	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Zusammentragen erforderlicher Fachbeiträge, Konkretisierung der Planungsidee, Erarbeitung des Entwurfs
5a. Offenlegungsbeschluss Flächennutzungsplan	Stadtverordnetenversammlung	15.03.2019
5b. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan	Stadtverordnetenversammlung	24.05.2019
6a. Förmliche Beteiligung Flächennutzungsplan	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	01.04.-07.05.2019
6b. Förmliche Beteiligung Bebauungsplanentwurf	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	13.06.-17.07.2019 Verlängerung TöB bis 14.08.19
7. Genehmigung Flächennutzungsplan	Regierungspräsidium	19.09.2019, Bekanntmachung: 27.09.2019
8. Planentwurf 2 Bebauungsplan	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Auswertung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, Beschluss Abwägung 20.09.2019 SVV Anpassung/ Ergänzung des Entwurfs
9a. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan Entwurf 2	Stadtverordnetenversammlung	18.10.2019
9b. Erneute Beteiligung zum geänderten Bebauungsplanentwurf	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	31.10.2019 bis 02.12.2019
10. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan	Stadtverordnetenversammlung	

## Abwägungsvorschläge

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich lediglich Ergänzungen und Konkretisierungen (siehe Anlage 1) der Begründung (inkl. Umweltbericht) sowie ergänzende Hinweise wurden zusätzlich in den Festsetzungen aufgenommen.

Die Absicherung des artenschutzrechtlichen Ausgleiches erforderte dagegen eine zusätzliche gutachterliche Betrachtung von alternativen städtischen Flächen, die nach Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen entlang des Bannholzgrabens (Flur 15, Flurstücke 35 - 37), als sogenannte haftende Grundstücke, den Ausgleich zum Artenschutz nach den ersten 30 Jahren auf Dauer absichern (Anlage 4). Die Inhalte wurden final mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und in die Plandokumente (Begründung, Umweltbericht und Textfestsetzungen) aufgenommen.

Die Anregungen der UNB wurden auch bei der Ergänzung der Bewirtschaftungsverträge über die Flächen entlang des Bannholzgrabens (Flur 15, Flurstücke 35 - 37), berücksichtigt, die Fortschreibung des Punktes 2e und die neuen Punkte 5 bis 9 entsprechen dem Gutachten aus der eigentlichen Offenlage im Sommer 2019 und wurden ergänzend aufgenommen (Anlage 5).

Durch die o.g. Ergänzungen wird aus Sicht des Hessischen Städte und Gemeindebundes sowie des beauftragten Planers keine weitere, erneute Offenlage ausgelöst. Denn § 4a Abs. 3 BauGB regelt, in welchem Fällen die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen ist und bezieht sich hier ausdrücklich auf die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans. D.h. eine Pflicht zur erneuten Beteiligung setzt voraus, dass der Plan selbst, also die zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen, inhaltlich geändert wurden (Schrödter, BauGB, § 4a, Rn. 6). Letzteres ist im vorliegenden Fall nicht geschehen.

Das Bebauungsplanverfahren kann somit abgeschlossen werden.