

**TOP:**

Viernheim, den 20.04.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.214
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/Bz
<b>Drucksache:</b>	VL-39-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägungsvorschlag 2. Bebauungsplanentwurf / 2a Textliche Festsetzung 3. Begründung 4. Artenschutzrechtliche Untersuchung 5. Bodengutachten
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790011
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	keine
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	07.05.2018	vorbereitend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.05.2018	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	17.05.2018	beschließend

## **Beschlussvorlage**

### **Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

- Die Abwägungsvorschläge über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1, Seite 2-16) werden in der vorliegenden Form beschlossen.
- Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ (Anlage 2) einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81(3) 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

Die Baugenossenschaft Viernheim ist Eigentümerin von ursprünglich insgesamt fünf dreigeschossigen Bauten an der Franz-Schubert-Straße, die in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Diese Gebäude entsprachen in Hinblick auf die Grundrissgestaltung, die Schalldämmung und die Wärmedämmung sowie in Bezug auf die sonstigen haustechnischen Anlagen nicht mehr dem heutigen Standard und hätten daher entweder einer grundlegenden Sanierung oder eines Ersatzes durch Neubauten bedurft.

Auf Grundlage der vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigte sich, dass sich eine Neubebauung als günstigere Lösung darstellt. Die Baugenossenschaft Viernheim strebt daher eine grundlegende Umstrukturierung des Gebäudebestandes an. Drei der fünf Gebäude wurden deshalb schon abgebrochen.

Aufgrund der uneinheitlichen Prägung des Umfeldes mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden im Osten und Südosten, dreigeschossigen Gebäuden im Norden und eingeschossigen Einfamilienhäusern im näheren Umfeld besteht für das Planungsgebiet keine klare Prägung des gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Auch die gemäß § 34 BauGB überbaubare Grundstücksfläche lässt sich aus der umgebenden Situation nicht mit ausreichender Sicherheit ableiten.

Daher wird zur geplanten Umstrukturierung der Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Geplant ist die Schaffung von, teilweise auch altengerechtem und barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum. Die bisherigen Gebäude sollen daher durch fünf dreigeschossige Punkthäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss und jeweils elf Wohneinheiten ersetzt werden. Zwischen den Punkthäusern sind ausreichend große Abstände freigehalten, um den bisherigen offenen bzw. lockeren Eindruck der Bebauungsstruktur auch weiterhin zu gewährleisten.

### Planungsstand

In der Sitzung vom 29.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß §§ 13 (2) und (3) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit von 07.11.2017 bis 07.12.2017 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan Nr. 214 „Franz-Schubert-Straße“ bis zum 15.12.2017 gebeten.

### 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) des Bebauungsplanentwurfes, so dass das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden kann.

Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstrasse führten zur Erarbeitung eines Bodengutachtens und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Die Unterlagen sind als Anlage beigefügt, relevante Inhalte zum Artenschutz und zur Versickerung wurden eingearbeitet.