

STADT VIERNHEIM
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 242-5 „HOSPIZ“
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE
ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE

Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage)

Die Stadtverwaltung hat in der Zeit vom 23.02.2016 bis 24.03.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage ging eine Stellungnahme ein.

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>1. Wechsel vom Normalverfahren in ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 04.07.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hospiz“ beschlossen und hier bewusst das Normalverfahren gewählt, um bei diesem auch politisch und in der Bevölkerung kontrovers diskutierten Thema alle Belange gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu prüfen und der Bevölkerung und den Trägern öffentlicher Belange genügend Zeit zu geben, sich mit dem Vorhaben in einem zweistufigen Verfahren auseinanderzusetzen. Abweichend zu dieser Haltung wird nun in das beschleunigte Verfahren gewechselt und als einzige Begründung die gerade anstehende Kommunalwahl angeführt. Dies lässt aus unserer Sicht den Schluss zu, dass eine Entscheidung dieses - für die innerstädtische Durchgrünung und das Spielangebot wichtigen Bereich der Viernheimer Innenstadt - noch mit den aktuellen Mehrheitsverhältnissen in der Stadtverordnetenversammlung herbeigeführt worden ist. Die halten wir in Anbetracht der erheblichen Veränderungen der Flächennutzung in dem Blockinnenbereich, die auch anderen Zielsetzungen der Stadtverordnetenversammlung widerspricht, für nicht zulässig. Wir regen an, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hospiz“ wieder im Normalverfahren mit ausreichenden Beteiligungsmöglichkeiten weiterzuführen.</p>	<p>Wie vom Einwender richtig dargestellt, war bei der Fassung des Aufstellungsbeschlusses noch die Durchführung eines „Normalverfahrens“ vorgesehen. Im Rahmen der weiteren Planung hat die Stadtverordnetenversammlung in Ihrer Sitzung am 29.01.2016 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortzuführen. Seitens der Stadtverordnetenversammlung war ausdrücklich gewünscht, dass von Beginn an ein möglichst vollständiger Entwurf des Vorhabens in die Beteiligung geht. Damit ist eine frühzeitige Beteiligung, der in der Regel nur ein Vorentwurf mit einer groben Aussage zur Planung zugrunde liegt, nicht mehr zwingend erforderlich.</p> <p>Ungeachtet dieser Verkürzung des Verfahrens wird sowohl der Öffentlichkeit durch die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als auch den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Grundsätzlich sind unabhängig von der Wahl der Verfahrensart im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), gemäß § 2 Abs. 3 BauGB vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Ergeben sich im Rahmen der Offenlage oder der Behördenbeteiligung neue Erkenntnisse oder Bewertungen, die zu einer Änderung der Planung führen, so ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Wahl der Verfahrensart und der Kommunalwahl vom 01.04.2016 besteht nicht. Aufgrund der normalen Verfahrensdauer eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren war von Beginn an klar, dass erhebliche Teile des</p>

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
	Planverfahrens - insbesondere die Abwägung der Offenlage und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan - von dem mit der Kommunalwahl neu gebildeten Stadtparlament zu beschließen sein würden.
<p>2. Erfordernis der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines Hospizes mit 10 Plätzen für schwer kranke und sterbende Menschen ermöglicht werden. Hierzu ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan „Spitalplatz“ von 1994 zu ändern.</p> <p>Ein Nachweis für die Notwendigkeit einer Einrichtung dieser Größenordnung wird an keiner Stelle in den Unterlagen geführt. Aus Äußerungen von Fachleuten und Betreibern solcher Einrichtungen ist zu entnehmen, dass für eine Stadt in der Größe von Viernheim lediglich 1 Platz in einem Hospiz notwendig wäre. Betrachtet man das aktuelle Angebot in den Nachbarkommunen ist zu vermuten, dass durch die geplante Einrichtung in Viernheim das Angebot deutlich zu groß wird und die eigene Einrichtung sowie die in der Umgebung unwirtschaftlich geführt werden müssen.</p>	<p>Seitens der Stadt Viernheim wird ein grundsätzlicher Bedarf für ein stationäres Hospiz als Ergänzung für die bestehende Betreuungs- und Gesundheitsinfrastruktur gesehen. Den Menschen in Viernheim soll ein entsprechendes Angebot am Wohnort zur Verfügung stehen, um gerade am Lebensende in der Heimat bleiben zu können.</p> <p>Vorgegebene Richtwerte oder Statistiken zum quantitativen Bedarf von Hospizplätzen gibt es nach Aussage des Hospiz- und Palliativ-Verband Hessen (HPVH; freiwilliger Zusammenschluss der ambulanten und stationären Hospizen und Palliativdienste) nicht. Der früher genutzte Ansatz, den Bedarf nach der Bevölkerungszahl zu messen ist zwischenzeitlich überholt und nicht mehr aussagekräftig. Eine sinnvollere Grundlage zur Bedarfsabschätzung bietet nach Aussage des HPVH die Anzahl der Sterbefälle.</p> <p>Im Kreis Bergstraße sterben im Jahr ca. 2.800 Menschen. Wenn nur 10 % dieser Menschen in einem Hospiz sterben wollen, ergibt sich bei einer durchschnittlichen Verweildauer von 26 Tagen und 80 % Auslastung der Hospizplätze ein Bedarf von ca. 25 Plätzen (280 Patienten x 26 Tage / 365 Tage / 80% Auslastung). Nach Ansicht des Hospiz- und Palliativ-Verband Hessen ist eine Annahme von 10 % der Sterbenden jedoch tendenziell zu gering angesetzt, so dass von einer steigenden Tendenz auszugehen ist. Da ca. 95% aller Hospizbewohner eine Tumorerkrankung haben, kann auch die Anzahl der Tumorkranken für die Abschätzung des quantitativen Bedarfs herangezogen werden. Von den ca. 2.800 Sterbenden im Kreis Bergstraße weisen ca. 740 Menschen eine Tumorerkrankung auf. Unterstellt man, dass nur 30 % der sterbenden Tumorkranken einen Hospizplatz benötigen, so ergibt sich ebenfalls ein Bedarf von ca. 20 Plätzen. Das bisher einzige stationäre Hospiz im Kreis Bergstraße in Bensheim verfügt über 10 Betreuungsplätze. Zusammen mit dem geplanten Hospiz in Viernheim stünden damit im Kreis Bergstraße 20 stationäre Hospizplätze zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass Annahmen der hier ausgeführten quantitativen Bedarfsabschätzungen deutlich „auf der sicheren Seite“ gewählt wurden und der Bedarf an Betreuungsplätzen am Lebensende in einer zunehmend alternden Bevölkerung auf absehbare Zeit eher steigen wird.</p> <p>Eine Größe von 10 – 12 Plätzen je Einrichtung ist dabei als wirtschaftlich sinnvolle Größeneinheit zu bewerten. Kleinere Einrichtungen mit weniger als 10 Plätzen sind im Regelfall zu teuer und werden von</p>

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Aus der Begründung S. 18 ist zu entnehmen, dass in diesem Falle die Einrichtung als ergänzendes Bettenhaus des St. Josef-Krankenhauses oder eine andere soziale Einrichtung genutzt werden soll. Hier ist festzuhalten, dass die Bettenzahl der Krankenhäuser im Kreis Bergstraße und auch der Nachbarkommunen im benachbarten Baden-Württemberg von allen Fachleuten als zu hoch eingestuft wird und erhebliche Anstrengungen unternommen werden, um diesen Überhang zu reduzieren. Eine Begründung für diese alternative Nutzung wird also auch nicht geführt. Es kann nicht im Sinne der Viernheimer Bürger sein, eine wirtschaftlich lukrative Privatstation für das St Josef-Krankenhaus zu ermöglichen und dafür die letzten öffentlichen Grünflächen in der Innenstadt zu opfern. Wir regen an, durch ein unabhängiges Gutachten den Nachweis für den beschriebenen Bedarf, Hospiz und/oder Bettenhaus für das Krankenhaus zu führen. Ebenso ist die Gemeinnützigkeit des Vorhabens nachzuweisen, da in erheblichem Umfang städtische Flächen kostenlos zur Verfügung gestellt werden sollen. Sollte die nicht möglich sein, entfällt die Erforderlichkeit der Planaufstellung.</p>	<p>den Krankenkassen nicht befürwortet.</p> <p>Durch die Planung soll die Errichtung eines Hospizes ermöglicht werden. Die Errichtung eines Bettenhauses oder einer anderen Einrichtung für gesundheitliche oder soziale Zwecke ist im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorgesehen. Dies wird auch durch den Durchführungsvertrag festgelegt. Aufgrund der sich mittlerweile deutlich abzeichnende Überalterung der Bevölkerung ist für die nächsten Jahre und Jahrzehnte ein entsprechender Bedarf an Hospizplätzen zu erwarten, der jedoch möglicherweise mit der Schrumpfung der Gesamtbevölkerung in der nachfolgenden Phase der Bevölkerungsentwicklung wieder zurückgehen könnte. Es erscheint daher angemessen, im Rahmen des Bebauungsplans eine sinnvolle Folgenutzung des Gebäudes bereits mit zu denken und planungsrechtlich zu ermöglichen, auch wenn diese voraussichtlich erst in einigen Jahrzehnten relevant wird.</p> <p>Der Pachtvertrag zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger ist so gestaltet, dass die städtische Fläche nur für die gemeinnützige Nutzung eines Hospizes kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Für jede andere Nutzung ist der in Viernheim übliche Pachtpreis zu zahlen.</p>
<p>3. Inanspruchnahme öffentlicher Grünfläche und Wegfall des einzigen Kinderspielplatzes in der Viernheimer Innenstadt/ Handlungskonzept Aktive Kernbereiche</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes und Planungen haben sich an den Sanierungszielen zu orientieren. Der Bebauungsplan „Spitalplatz“ von 1994 hat diese Sanierungsziele konkretisiert und sieht an dieser Stelle die Schaffung von innerstädtischen Grünflächen und Spielflächen vor. Auch das aktuelle Handlungskonzept Aktive Kernbereiche unterstützt diese Festlegungen und ist von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Eine Auseinandersetzung mit diesen Beschlüssen erfolgt in der Vorlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs „Hospiz“ nicht. Es fehlen vollständig die Bezüge zu den übergeordneten Planungsvorstellungen der Stadt Viernheim (in den genannten Beschlüssen einsehbar). Eine Einbindung in das städtische Planungskonzept ist nicht ersichtlich. Wir regen an, die entsprechenden Planungen zu hinterlegen und die Konflikte mit den aktuellen Planungen „Hospiz“ darzustellen. Nur so ist den Bürgern und den Stadtverordneten deutlich zu machen, welche Auswirkungen das Vorhaben für diesen wichtigen innerstädtischen Bereich und seine Funktionen für die Viernheimer Bürger hat.</p>	<p>Das Sanierungsgebiet, in dessen Zusammenhang auch der Bebauungsplan „Spitalplatz“ aufgestellt wurde, wurde bereits 2008 faktisch abgeschlossen. Die Sanierungssatzung wurde mit Datum von 31.12.2015 förmlich aufgehoben.</p> <p>Das integrierte Handlungskonzept „Aktive Kernbereiche“ erkennt in der gegenwärtigen Gestaltung des Spitalplatzes erhebliche Mängel. Gemäß der Analyse fehlt es an einladenden Eingängen zu dem im Blockinnenbereich liegenden Raum. Darüber hinaus ist die Fläche so intensiv begrünt, dass sie keine Platzfunktion mehr ausüben kann. Dieses „Overgreening“ führt dazu, dass der Platz heute potenziell und tatsächlich als Angstraum wahrgenommen wird und sein Potenzial nur ansatzweise ausspielen kann(vgl. Aktive Kernbereiche Viernheim, Integriertes Handlungskonzept; S. 14 ff). Der Spielplatz ist nur für Einheimische auffindbar und die Verbindungsfunktion zwischen Rathaus und Krankenhaus ist nicht ablesbar.</p> <p>Im Zuge der Maßnahme „Aktive Kernbereiche“ sollen die Platzfläche und die Eingangsbereiche des Spitalplatzes durch die gezielte Reduzierung von dicht bewachsenen und verbuschten Bereichen offener und sozial besser kontrollierbar gestaltet werden. Die Hauptwege sollen gradliniger und übersichtlicher geführt werden. Die Verbindung zwischen Rathausstraße und Krankenhaus ist dabei besonders zu betonen. Die Anbindung des Spielplatzes ist</p>

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
	<p>einladender zu gestalten und der Spielplatz aufzuwerten. Insgesamt ist es Ziel, den Spitalplatz mehr als öffentlichen Raum zu gestalten und weniger als begrüntem, halböffentlichen Blockinnenbereich. Die derzeitigen Leerstände nördlich des Spitalplatzes sollen – wenn möglich – durch Ansiedlung platzrelevanter Dienstleister sowie durch Nutzungen des Gesundheitsbereichs belebt werden.</p> <p>Wie die Analyse zeigt, wird die Situation des Spielplatzes und derzeitige Gestaltung des Spitalplatzes als überarbeitungsbedürftig angesehen. Den grundsätzlichen Zielen zur Aufwertung des Spitalplatzes durch Neuordnung und Betonung der Hauptfußwege, Verringerung der verbuschten Bereiche und Aufwertung sowie bessere Sichtbar- und Nutzbar-machung des Spielplatzes steht die Planung des Hospiz nicht grundsätzlich entgegen. Der Spielplatz könnte durch eine Verschiebung aus der heutigen abgelegenen Lage ohne Einsehbarkeit und soziale Kontrolle sogar deutlich an Attraktivität gewinnen. Da gerade die abgelegenen und schwer einsehba-ren Bereiche des Spitalplatzes bei beginnender Dämmerung eher die Wirkung eines Angstraums aufweisen, steht die Aufgabe dieser Randflächen zugunsten einer anderen Nutzung bei gleichzeitiger Aufwertung der zentralen und damit wichtigeren Flächen den Zielen des Handlungskonzepts „Aktive Kernbereiche“ nicht entgegen.</p> <p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Begründung zum Vorhabenbezogene Bebauungsplan um eine Aussage zum Handlungskonzept „Aktive Kernbereiche“ ergänzt wird.</p>
<p>Interessant ist auch die Tatsache, dass die vorhandenen Einrichtungen mit erheblichem Einsatz von Sanierungsgeldern des Bundes und des Landes ermöglicht wurden (Sanierungsgebiet). Sollten sich die Ziele ändern, sind die oben genannten Beschlüsse in öffentlicher Sitzung anzupassen und auch dem Ministerium als Fördermittelgeber darzustellen. Eventuell sind dadurch Fördermittel gefährdet. Wir regen an, diesen Umstand in der Vorlage zu beleuchten und auch hier Transparenz zum Umgang mit öffentlichen Mitteln herzustellen.</p>	<p>Die Gestaltung des Spielplatzes mit Fördermitteln der Stadtsanierung liegt bereits über 25 Jahre zurück. Damals wurde ein Teil der heutigen Spielplatzfläche von privaten Eigentümern zugekauft, der Spielplatz angelegt und mit Spielgeräten ausgestattet. Da Spielplatzgeräte auch bei entsprechender Pflege und Wartung nur eine begrenzte Lebensdauer aufweisen, sind die damals errichteten Spielgeräte zwischenzeitlich abgeschrieben und wurden bereits erneuert bzw. ausgetauscht.</p> <p>Ein wesentlicher Grund für den Einbezug der Flächen rund um das St-Josefs-Krankenhaus in das Sanierungsgebiet war das damit verbundene Ziel zur Stärkung und zum Ausbau der Gesundheitsinfrastruktur. Wenn die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zur Einrichtung eines Spielplatzes zugekaufte Fläche nun für die Errichtung eines Hospizes zur Betreuung schwer kranker und sterbender Menschen verwendet wird, so ist dies nicht als Abkehr von den Zielen der Sanierungsmaßnahme zu bewerten, sondern als eine Verschiebung innerhalb der bereits damals untereinander konkurrierenden Ziele zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Viernheim (Ausbau der öffentlichen Grün- und Spiel-</p>

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
	<p>flächen vs. Ausbau der Gesundheitsinfrastruktur). Die damals angekaufte Fläche dient auch nach der Errichtung eines Hospizes unverändert der Bereitstellung von notwendiger Infrastruktur zur Versorgung der Bürger der Stadt Viernheim.</p> <p>Eine Gefährdung oder gar Verschwendung von Fördermitteln ergibt sich damit nicht.</p>
<p>Die zusammenhängende Grünfläche „Spitalplatz“ und umgebende Bereiche dient der Bevölkerung der Viernheimer Innenstadt als Freifläche und hat wichtige Funktionen für das Kleinklima, sozialen Abstand, Aufenthaltsqualität und Durchgrünung. Es ist die einzige noch vorhandene öffentliche Grünfläche der Viernheimer Innenstadt und das einzige noch vorhandene Spielangebot in nennenswerter Größe in der gesamten Innenstadt. Ein Ersatz ist in der Innenstadt nicht möglich, weil keine Flächen vorhanden sind. Betroffen sind ca. 9000 Menschen, die Wohnbevölkerung der Viernheimer Innenstadt. Die zwei vorhandenen Spielangebote sind so lächerlich klein, dass sie nach den Regelwerken nicht in Betracht zu ziehen sind. Eine Verlagerung auf den Spitalplatz ist aufgrund der Tiefgarage problematisch und die Fläche ist sehr klein. Auch hat der Spitalplatz eine Durchgangsfunktion mit wichtigen Wegeverbindungen von der Innenstadt zum Krankenhaus, was die Fläche wiederum einschränkt.</p> <p>Die vorgeschlagene Verlagerung auf den Apostelplatz muss an den multifunktionalen Ansprüchen an diesen zentralen Platz in der Innenstadt scheitern, da hier alle wichtigen Veranstaltungen stattfinden sollen und jeder Einbau von Gegenständen im öffentlichen Raum die heutigen und zukünftigen Nutzungen des Platzes erheblich einschränken. Auch hier ist das Handlungskonzept Aktive Kernbereiche als Maßstab anzusetzen.</p> <p>Wir erinnern an eine Initiative der Stadtverwaltung in 2003, Spielpunkte mit Kleinspielgeräten in der Innenstadt zu platzieren. Diese Initiative ist gescheitert an vielfältigen Widerständen der Nutzer und Anlieger der Fußgängerzone. Auch das Eigentum an der größten Fläche ist nicht der Stadt Viernheim, sondern der Kirche. Wo also soll bitte der Kinderspielplatz untergebracht werden?</p> <p>Wir regen an, als erstes die Funktion dieses wichtigen innerstädtischen Grünbereichs zu klären und eine Verlagerung des Spielplatzes in entsprechender Größe und entsprechendem Spielangebot für die ca. 9000 Innenstadtbewohner zu konzipieren und Fläche zu sichern. Dies muss baurechtlich gesichert und die Durchführung finanziell geklärt sein, bevor es ein Baurecht für das Vorhaben Hospiz geben kann. Ein Hospiz kann überall im bebauten Bereich untergebracht werden, zum Beispiel durch den Erwerb von angrenzenden Nachbargrundstücken oder sonstigen Grundstücken mit leer stehenden Gebäuden. Dies würde zur Erneuerung der</p>	<p>Wie bereits weiter oben dargestellt, kommt das integrierte Handlungskonzept „Aktive Kernbereiche“ im Rahmen der Analyse zu dem Ergebnis, dass die Grünfläche des Spitalplatzes, die auch den Spielplatz umfasst, in seiner heutigen Form die Funktion einer dem Aufenthalt und der Erholung dienenden öffentlichen Grünfläche derzeit nicht gerecht wird. Dabei werden insbesondere die mangelnde Einsehbarkeit und eine zu dichte Begrünung („Overgreening“) als Gründe benannt, die in der Folge bis hin zur Wahrnehmung als „Angstraum“ - verbunden mit einer Meidung der Fläche ab den Beginn der Dämmerung - führen. Gerade der etwas von der Hauptachse Rathausstraße – Krankenhaus abgelegene und aufgrund der Begrünung kaum der sozialen Kontrolle unterliegende Spielplatz ist dabei als kritisch zu bewerten. Auch das Spielangebot auf dem Spielplatz ist zumindest in Teilen als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten, da die bestehende Ausstattung aus den Standardelementen „Rutsche-Schaukel-Federtier“, die scheinbar willkürlich auf der Fläche angeordneten sind, dem freien Spiel wenige Möglichkeiten bietet.</p> <p>Ein Ziel des Handlungskonzepts „Aktive Kernbereiche“ ist daher die grundsätzliche Umgestaltung des Spitalplatzes durch Betonung der Hauptfußwegeachsen und eine behutsame Zurücknehmen der zu dichten Begrünung, so dass der Platz wieder eine nennenswerte Aufenthaltsfunktion erfüllen kann. Eine Verschiebung des Spielplatzes auf die Tiefgarage als ein zentrales Element eines zwar verkleinerten, aber neu gestalteten Spitalplatzes steht der Aufwertung des Platzes dabei nicht entgegen, sondern könnte einerseits dafür sorgen, dass der Spielplatz innerhalb von Viernheim wieder als Angebot erkannt und wahrgenommen wird und andererseits zu einer Belebung des Spitalplatzes beitragen. Die Statik der Tiefgarage ist dabei im Rahmen der Umgestaltung ohnehin zu klären. Möglicherweise sind Ertüchtigungsmaßnahmen durchzuführen, um eine ausreichende Tragfähigkeit herzustellen.</p> <p>Neben der Verlegung des Spielplatzes innerhalb des Spitalplatzes ist auch eine Erweiterung des Spielplatzes „Ratzefatz“ vor dem Rathaus noch grundsätzlich möglich. Eine Erweiterung dieses Spielplatzes wäre nicht als reiner „Ersatz“, sondern als Bestandteil einer Gesamtkonzeption mehrerer korrespondierender Spielangebote im Bereich des</p>

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Baustruktur positiv beitragen. Die wegfallende Grünfläche kann nur noch hier sein, wo sie jetzt ist. Ansonsten ist sie und ihre wichtige Funktion für die Innenstadt für immer verloren. Das ist den Bürgern und den Stadtverordneten transparent darzustellen. Und das fordern wir hiermit.</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation kommt zu gleichen Schlüssen und leitet daraus die Planungsziele „Erhalt des Kinderspielplatzes“ und „Erhalt der wichtigen kleinklimatischen Ausgleichsfunktion der Grünfläche und des Baumbestandes gegenüber der hohen Bebauungsdichte“ ab. Allerdings ist in der planerischen Umsetzung nichts davon zu sehen. Hier besteht noch erheblicher Klärungsbedarf. Wir regen an, dies in den Unterlagen zu ergänzen.</p>	<p>Apostelplatzes zu sehen. Die Umsetzung möglicher weiterer Spielpunkte müsste natürlich in Absprache mit den Anliegern und unter Berücksichtigung ihrer Anlieferungs- und Sicherheitsansprüche bzw. regelmäßiger Nutzungen erfolgen. Auch müssten die Spielgeräte dem städtebaulichen Umfeld insgesamt gerecht werden - „sensible und funktionell sinnvolle“ Spielgeräte die den sie umgebenden Räumen entsprechen müssten gewählt werden. Die Erfahrungen vieler Innenstädte zeigen, dass diese Angebote von Bewohnern und Besuchern gern angenommen werden.</p> <p>Der grundsätzliche Erhalt des Kinderspielplatzes innerhalb der Innenstadt wird im Rahmen der Planung gesichert, indem der Vorhabenträger sich vertraglich verpflichtet hat, die erforderlichen Finanzmittel bereit zu stellen. Lediglich über die Lage des neuen Spielplatzes wurde seitens der Stadt Viernheim noch nicht entschieden. Die Prüfung der möglichen Standorte läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, haben der hohe Versiegelungsgrad und die großen zusammenhängenden Baumassen in der Viernheimer Innenstadt eine vergleichsweise stärkere örtliche Aufheizung und eine Minderung der Luft-Austauschbeziehungen zur Folge. Durch die zusammenhängende Grünfläche im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen der Versiegelung zumindest im Nahbereich der Fläche gemindert. Die Luftfilterwirkung und Sauerstoffproduktion der vorhandenen Bäume wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Kleinklima aus, auch wenn der Effekt im Verhältnis zur umgebenden Baustruktur begrenzt ist. Die zusammenhängende Grünfläche kann der Überwärmung der Siedlung zwar kleinräumig entgegenwirken, aufgrund Barrierewirkung der angrenzenden Gebäude kommt die im Plangebiet entstehende Kaltluft ausschließlich den Fassaden zugute, die die Grünfläche direkt begrenzen. Der weiteren umgebenden Bebauung kann die positive Wirkung der öffentlichen Grünfläche aufgrund der mangelnden Luftaustauschbeziehungen nicht in wesentlichem Umfang zugutekommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,6 sowie durch die positive Wirkung der festgesetzten Dachbegrünung kann die Auswirkung der Planung auf das Kleinklima jedoch soweit minimiert werden, dass auch im direkten Nahbereich keine spürbare oder messbare Veränderung des Kleinklimas zu erwarten ist.</p>
<p>4. Artenschutzrechtliche Belange</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Bewertung wird auf das Vorkommen von schützenswerten Arten hingewiesen. Nähere Untersuchungen liegen bisher nicht vor. Hier sind die rechtlichen Vorgaben zu beachten. Die not-</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden erst auf der Ebene der konkreten Vorhabenumsetzung akut. Im Rahmen des Bebauungsplans ist sicher zu stellen, dass die Belange des Artenschutzes der Planung nicht soweit entgegenste-</p>

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften

Schreiben vom 18.03.2016

Bewertung der Stellungnahme

wendigen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu verorten und baurechtlich zu sichern und die Umsetzung ist vertraglich zu vereinbaren. Hierzu ist den Unterlagen nichts zu entnehmen. Wir regen an, die Unterlagen entsprechend zu ergänzen. **Da diese noch nicht Inhalt der Bauleitplanung sind, halte ich eine erneute Offenlage für erforderlich.**

hen, dass eine Umsetzung der Planung nicht möglich ist. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans durch eine Potenzialanalyse möglicher Konflikte und die Ableitung von Festsetzungen für möglicherweise erforderliche Vermeidungsmaßnahmen erfolgt. Diese Vorgehensweise wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme der Kreisverwaltung mit Schreiben vom 24.03.2016 ausdrücklich als möglicher Weg bei der Aufstellung des Bebauungsplans gewürdigt. Weitergehende Untersuchungen zum Artenschutz sowie eine erneute Offenlage werden daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht als zwingend notwendig erachtet. Die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Begutachtung sowie die Durchführung der möglicherweise erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Dessen ungeachtet liegen zwischenzeitlich die Ergebnisse der „Artenschutzfachlichen Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim“, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach, vor.

Gemäß der Aussage des Artenschutzgutachters wurden im Plangebiet ausnahmslos für den Siedlungsraum typische, allgemein häufige und anpassungsfähige Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste vorgefunden. Als Brutvögel kommen lediglich Ringeltaube, Amsel und Haussperling vor. Eine Beeinträchtigung von Fledermausarten, Eidechsen, holzbewohnender Käferarten oder anderen Tierarten kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden.

Um eine Beeinträchtigung oder Tötungen der vorhandenen Vogelarten sicher zu vermeiden bzw. den Verlust von zwei Nistplätzen des Haussperlings auszugleichen, genügen einfache Maßnahmen wie die Durchführung der Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, das Anbringen von 2 Koloniekästen für Haussperlinge an der Fassade des gegenüberliegenden St.-Josef Krankenhauses, die Vermeidung von „Lichtsmog“ und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung und die Sicherung größerer Glasabschnitte der Fassade gegen Vogelanflug.

Das artenschutzrechtliche Gutachten zeigt damit, dass der tatsächlich betroffene Artenbestand deutlich hinter dem in der Potenzialanalyse ermittelten Katalog zurückbleibt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind damit in Verbindung mit den Regelungen des Durchführungsvertrags

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
	zum Vorhabenbezogene Bebauungsplan ausreichend, um die artenschutzrechtlichen Konflikte sicher zu bewältigen.
<p>5. Überbaubare Grundstücksfläche/ Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück</p> <p>Die Planung sieht ein sehr großes Baufenster mit einer großen Tiefe vor und zerschneidet damit - neben der hohen Versiegelung von Grünflächen - auch noch die verbliebenen Grünbereiche von öffentlichen und privaten Grünflächen in der Nachbarschaft. Damit werden die oben angesprochenen Funktionen für das Kleinklima weiter eingeschränkt. Städtebaulich besser wäre eine Platzierung des Baukörpers entlang der Seegartenstrasse unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke und eine zwei bis dreigeschossige Bebauung unter Freihaltung des Spielplatzbereiches. Wir regen an, diese Möglichkeit zu prüfen.</p>	<p>Bezüglich der Wirkung der Planung auf das lokale Kleinklima wird auf oben stehende Ausführungen verwiesen.</p> <p>Eine mehrgeschossige Bauweise des Hospizes wurde im Rahmen der Planung bereits geprüft. Der Gebäudestruktur des Hospizes liegt jedoch ein Raumkonzept zugrunde, das ein soziales Miteinander zwischen den Patienten, dem Pflegepersonal und den begleitenden Angehörigen und Besuchern ermöglichen und fördern soll. Eine Verteilung der Patientenzimmer auf mehrere Geschosse würde dieses soziale Miteinander innerhalb des Hospizes wesentlich beeinträchtigen. Die Anordnung aller Patientenzimmer im Erdgeschoss ist daher grundsätzlich gewünscht. Weiterhin wird die eingeschossige Bauweise im rückwärtigen Bereich des Gebäudes seitens der Stadt Viernheim ausdrücklich gewünscht um die städtebauliche Wirkung des Gebäudes auf den Blockinnenbereich zu begrenzen. Dessen ungeachtet wurde aufgrund der Anregung erneut geprüft, ob ein Teil der bestehenden Bäume - insbesondere die beiden Silberpappeln – erhalten werden kann, wenn ein Teil der bisher im Erdgeschoss vorgesehene Räume (z.B. Büro, Lager) im Obergeschoss untergebracht und das Gebäude zur Seegartenstraße hin dreigeschossig errichtet wird.</p> <p>Der beauftragte Architekt kommt bei der Prüfung zu folgendem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollen die Silberpappeln mit dem erforderlichen Wurzelbereich der Bäume von ca. 3-4m erhalten bleiben, so würde sich der Gebäudeabstand von der Grenze in Richtung Rathausstraße von 3,00 m auf ca. 15 m vergrößern. Die entfallende Erdgeschoßfläche beträgt ungefähr ca. 180 m². • Wenn der vordere Gebäudekomplex um 1 Geschoss erhöht werden würde, vergrößert sich der seitliche Abstand zu den jeweiligen Nachbargrenzen um ca. = 3 m Höhe x 0,4 = 1,20 m. Grenzabstand ist dann = 3. m + 1,20 m = 4,20 m. Das hat zur Folge, dass sich die Fläche des Keller-, Erd-, und Obergeschosses um 75,60 m² verringert. Das 2. Obergeschoss ist ebenfalls klein, um ca. 25,20 m² <p>Eine Verkleinerung der Erdgeschossfläche um ca. 200m² für das stationäre Hospiz hat zur Folge, dass interne Abläufe nicht mehr funktionieren. Es müssten entweder Zimmer, der Wohnbereich oder die Kapelle oder mehrere Funktionsbereiche in das Obergeschoss, bzw. in das 2. Obergeschoss verlegt werden. Hinzu kommt, dass ein Bettenaufzug und ein zweiter Rettungsweg über ein zusätzliches Treppenhaus geplant und berücksichtigt werden</p>

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften	
Schreiben vom 18.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
	<p>müssten. Die Patienten müssten mit dem Aufzug in die jeweiligen Geschosse befördert werden, was sehr störend für den gesamten Ablauf und nur mit erhöhtem Personalaufwand möglich ist.</p> <p>In der Abwägung der Belange wird das geplante Raumkonzept und die Funktionsfähigkeit der Abläufe des Hospizes sowie die gewünschte städtebauliche Wirkung des rückwärtigen Gebäudeteils höher bewertet, als die geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima und der Erhalt einer öffentlichen Grünfläche, die ihre Funktion im derzeitigen Zustand ohnehin nur eingeschränkt erfüllen kann.</p>
<p>6. Baulinie mit 3 m Grenzabstand zum Grundstück Seegartenstraße 5</p> <p>Wir regen an, entsprechen der Festsetzung zur offenen Bauweise, den notwendigen Grenzabstand von 6 m zu meinem Grundstück Seegartenstraße 5 einzuhalten.</p>	<p>Für die Freihaltung eines doppelten Grenzabstands von 6 m ist kein städtebaulicher Grund erkennbar. Auch bauordnungsrechtlich ist dieser Abstand nicht zu fordern, da die südliche Grenz wand des Gebäudes Seegartenstraße 5 entsprechend des bislang gültigen Bebauungsplan als einseitiger Grenz anbau herzustellen war. Die Grenz wand ist zudem als Brandwand ohne Fenster oder Türen hergestellt ist, ergeben sich keine Einschränkungen der Belichtung oder Belüftung.</p> <p>Das geplante Gebäude des Hospizes weist entlang der Baulinie eine Höhe von 6,9 m auf. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand von 3 m wird damit eingehalten.</p>
<p>7. Stellplatznachweis für die Einrichtung</p> <p>Aus den Unterlagen ist nicht zu erkennen, wie viele Stellplätze benötigt werden und wo diese untergebracht werden sollen. Ich weise darauf hin, dass es sich bei dieser Stellplatzanlage um gewerbliche Stellplätze handelt und diese schalltechnisch entsprechend zu bewerten sind. Die Unterlagen machen hierzu keine Aussagen und sind somit nicht zu bewerten. Wir regen an, die Stellplätze in der Planung darzustellen und einem entsprechenden Gutachten zur Lärmbewertung zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem in der Begründung zum Bebauungsplan eine Aussage zum Stellplatznachweis ergänzt wird. Entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim sind für Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime mindestens 1 PKW-Stellplatz je 8 Betten sowie 1 Fahrradstellplatz je 50 Betten nachzuweisen. Bei einer geplanten Zahl von 10 Betreuungsplätzen im Hospiz sind damit 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen – wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt – südlich des Gebäudes an der Seegartenstraße angeordnet werden. Aufgrund der geringen Anzahl der benötigten Stellplätze und den geringen, durch die Arbeitszeiten des Betreuungspersonals bestimmten Anzahl der Fahrbewegungen auf den Stellplätzen erscheint die Untersuchung der zu erwartenden Lärmemissionen durch ein Schallgutachten unangemessen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Festsetzung der angrenzenden Bebauung als „besonderes Wohngebiet“. Hieraus folgt gemäß TA Lärm ein Schutzanspruch entsprechend dem eines Mischgebiets.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Aussage zum quantitativen Bedarf an Hospizplätzen ergänzt (Kapitel 2.1, S. 4 – 5 der Fassung zum Satzungsbeschluss).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Aussage zum Konzept „Aktive Kernbereiche“ ergänzt (Kapitel 4; S. 6 – 7 der Fassung zum Satzungsbeschluss).</p>	

Interessengemeinschaft Spital u. Kinderspielplatz, Unterschriftenliste mit 5 Unterschriften

Schreiben vom 18.03.2016

Bewertung der Stellungnahme

Der Vorhabenträger wird Rahmen des Durchführungsvertrags zur Durchführung der notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) verpflichtet.

Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 12.02.2016 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 242-5 „Hospiz“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- Stadtverwaltung Hemsbach, mit Schreiben vom 15.02.2016
- Stadt Weinheim, mit Schreiben vom 12.02.2016
- Stadt Mannheim, mit Schreiben vom 16.02.2016
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Schreiben vom 18.02.2016
- Hessen Archäologie, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, mit Schreiben vom 08.03.2016
- IHK Darmstadt, mit Schreiben vom 04.03.2016
- Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main, mit Schreiben vom 15.03.2016
- Terranets bw, Stuttgart, mit Schreiben vom 12.02.2016
- Netrion, Mannheim, mit Schreiben vom 08.04.2016

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht</p> <p>1. Im Bebauungsplan wird auf dem Flurstück 1-1013/8 eine Baulinie festgesetzt, die der Begründung zufolge dazu dienen soll (S. 19), einen verringerten Grenzabstand von 3 m zum Anwesen Seegartenstraße 5 zu "fixieren". Die Festsetzung einer Baulinie kann die Bestimmungen der HBO zum Abstandsflächenrecht jedoch nicht aussetzen, d. h. die Festsetzung der möglichen Gebäudehöhe bis 8 m kann hier nicht ausgenutzt werden. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche sind nur auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB festsetzbar. Wir bitten um entsprechende Beachtung.</p> <p>Wir weisen ferner darauf hin, dass das Gebäude Seegartenstraße 5 gar keine Abstandsfläche auf dem Flurstück 1-1013/8 auslöst. Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Spitalplatz" / 1. Änderung, der hierfür eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung festsetzt.</p>	<p>Gemäß der konkreten Architekturplanung wird das Gebäude des Hospiz im Bereich der Baugrenze eine Höhe von 6,9 m aufweisen. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand kann damit eingehalten werden. Die entsprechende Aussage in der Begründung, dass durch die Baulinie ein verringerter Grenzabstand fixiert werden soll, ist damit hinfällig. Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Begründung des Bebauungsplans in diesem Punkt korrigiert wird.</p>
<p>2. Für die textliche Festsetzung 3.1. ist zu ergänzen, unter welchen Umständen ein <i>"Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie (...)"</i> ausnahmsweise zulässig ist</p>	<p>Grundsätzlich dient die Festsetzung dazu, auch bei einem Ausnutzen der zulässigen Gebäudehöhe sowohl den erforderlichen Grenzabstand einzuhalten</p>

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
und ob dies für das gesamte Gebäude gelten soll oder nur für Gebäudeteile. Anderenfalls wird die "Ausnahme" zu einer generellen Zulässigkeit.	als auch dem Anbau an die Baugrenze Folge zu leisten. Der Anregung kann damit gefolgt werden, indem dieser Anlass der Festsetzung als Bedingung für die Gewährung der Ausnahme benannt wird. Ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie um 0,5 m ist damit ausnahmsweise zulässig, <i>wenn es zur Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstands geboten ist.</i> Aufgrund der konkret vorgesehenen Gebäudehöhe von 6,9 m im Bereich der Baulinie ist diese Festsetzung jedoch rein akademisch zu sehen. Da die festgesetzte Baulinie nur einen Teil des geplanten Gebäudes betrifft, ist die Frage, ob ein Zurückweichen nur mit Gebäudeteilen oder auch mit dem gesamten Gebäude zulässig ist, grundsätzlich irrelevant. Da in der Festsetzung keine entsprechende Einschränkung vorgenommen wird, ist ein Zurücktreten über die gesamte Länge der Baulinie zulässig.
3. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im SO 1 ist in der Nutzungsschablone mit 8 m angegeben, in der Begründung hingegen mit 8,50 m (S. 19). Wir bitten um Klärung.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Zahlenfehler in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert wird.
4. Die "Straßenansicht" im Vorhaben- und Erschließungsplan lässt den Eindruck zu, dass Teile des geplanten Gebäudes (Treppenbau?) näher an das Nachbargrundstück 1-1013/9 heranreichen als der Grundrissplan des Gebäudes bzw. die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan aufzeigen. Wir bitten um Prüfung.	Der Eindruck in der Straßenansicht des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich rein optisch durch die nach Norden abknickende Grundstücksgrenze, die von dem Gebäude des Hospizes nachvollzogen wird. Damit ragt der hintere Gebäudeteil in der Straßenansicht über den straßenseitigen Gebäudeteil nach Norden hinaus und ist daher in der Straßenansicht sichtbar. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand wird auch durch diesen Gebäudeteil eingehalten.
5. Dem blauen Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan zufolge soll die Fassadengestaltung verbindlich sein. Dies gilt dann auch für die Farbgebung des Gebäudes. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans wird, bedeutet dies, dass die in diesen Plänen gezeigte farbliche Gestaltung der Fassade im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten ist. Wir regen daher an, die gewünschte Farbe per Farbnummer z. B. nach RAL anzugeben, so dass mögliche Zweifel hinsichtlich der Farbgebung gar nicht erst entstehen können.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die für die Fassade zu verwendenden RAL-Farben festgeschrieben werden. Eine Fixierung innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans wird nicht als notwendig erachtet. Die Unschärfe der genauen Farbnuance, verursacht durch die unvermeidliche Farbverschiebung zwischen der Plotterfarbe der Plandarstellung und der tatsächlichen Fassadenfarbe hat in der Praxis keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Bild und ist in der Regel nur erkennbar, indem man den Vorhabenplan direkt vor die entsprechend gestrichene Wand hält.
6. Hinweis: Der Maßstab im Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht 1: 100, sondern 1:200.	Der Anregung wird gefolgt, indem das Layout des Vorhaben- und Erschließungsplans überarbeitet und dabei die falsche Maßstabszahl korrigiert wird.
Untere Bauaufsicht Keine Bedenken. Anmerkung: Die Gebäudeplanung, insbesondere in Bezug mit der	Die südliche Außenwand des Wohnhauses Seegartenstraße 5 zeigt sich entsprechend den Festset-

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
Baulinie, setzt voraus, dass das Gebäude Seegartenstraße 5 eine intakte Brandwand hat.	zungen des Bebauungsplans „Spitalplatz“ als geschlossene Brandwand ohne Fassadenöffnungen.
<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>1. Eine konkrete Bestandsaufnahme über das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten ist nicht erfolgt. Erforderliche Maßnahmen, mit denen ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden sollen, werden auf der Grundlage einer Potentialanalyse benannt und festgesetzt. Dieses Vorgehen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein möglicher Weg. Allerdings besteht bei dieser Vorgehensweise das Risiko, dass aus den erst in der Umsetzungsphase erstmals vorzunehmenden Kontrollen sich Maßnahmen ergeben, die zu unerwarteten Verzögerungen bei der Vorhabenrealisierung führen.</p> <p>Ausgehend von der gegenwärtigen Sachlage zielen nachfolgende Anregungen (auch) darauf ab, das Risiko zeitlicher Verzögerungen in der Umsetzungsphase für die Bauherrschaft besser erkennbar zu machen sowie zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits durch einen Hinweis zum Bebauungsplan Rechnung getragen, der explizit darauf hinweist, dass zeitliche Verschiebungen bei der Baudurchführung aufgrund der Regelungen des Artenschutzes einkalkuliert werden sollten.</p> <p>Unabhängig davon wurde der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich gefolgt, so dass die Ergebnisse der „Artenschutzfachlichen Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim“, erstellt durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach, bereits vorliegen.</p> <p>Gemäß der Aussage des Artenschutzgutachters wurden im Plangebiet ausnahmslos für den Siedlungsraum typische, allgemein häufige und anpassungsfähige Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste vorgefunden. Als Brutvögel kommen lediglich Ringeltaube, Amsel und Haussperling vor. Eine Beeinträchtigung von Fledermausarten, Eidechsen, holzbewohnender Käferarten und anderen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden.</p> <p>Um eine Beeinträchtigung oder Tötungen der vorhandenen Vogelarten sicher zu vermeiden bzw. den Verlust von zwei Nistplätzen des Haussperlings auszugleichen, genügen einfache Maßnahmen wie die Durchführung der Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, das Anbringen von 2 Koloniekästen für Haussperlinge an der Fassade des gegenüberliegenden St.-Josef Krankenhauses, die Vermeidung von „Lichtsmog“ und Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung und die Sicherung größerer Glasabschnitte der Fassade gegen Vogelanzug.</p> <p>Im Rahmen der Planung war ohnehin vorgesehen, die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Durch die Festlegung des Abbruchs der beiden Wohngebäude im Plangebiet auf den gleichen Zeitraum wird es daher zu keiner nennenswerten Verzögerung im Bauablauf kommen.</p>
2. Aus der Formulierung "Baumhöhlen, die für Fledermäuse als Winterquartiere geeignet wären, wurden bei einer ersten Betrachtung des Baumbestandes nicht festgestellt" (Begründung, S. 13) ist nicht eindeutig zu	Die Fixierung der Betrachtung auf Winterquartiere ergab sich zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung daraus, dass damals noch eine Rodung der Bäume bis Ende Februar 2016 vorgesehen war.

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>erkennen, ob Höhlenbäume im Geltungsbereich vorkommen oder nicht. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum ausschließlich die Funktion als Winterquartier, nicht jedoch die Funktion als Sommerquartier betrachtet wird. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen.</p>	<p>Wie bereits oben dargestellt wurde für die Planung zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere – weder auf Sommer- noch auf Winterquartiere – vorzufinden sind.</p>
<p>3. zu Festsetzung Nr. 6.7:</p> <p>Notwendige Kontrollen durch eine fachlich qualifizierte Fachkraft sind sowohl bei der Rodung von Bäumen als auch beim Abbruch von Gebäuden in Nr. 6. 7 festgesetzt. Aus den Kontrollen resultierende Maßnahmen werden in den Unterlagen aber nur für den Fall der Rodung benannt (Festsetzung Nr. 6.8), nicht aber für den Fall des Abbruchs von Gebäuden. Wir regen entsprechende Ergänzungen an.</p>	<p>Festsetzung 6.8 lautet: „<i>Falls im Rahmen der Kontrolle überwinterte Fledermausarten festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers mit Hilfe von Reusenfallen abgefangen werden.</i>“ Die Festsetzung gilt unabhängig davon, ob die Fledermäuse in Bereich der Bäume oder der Gebäude aufgefunden wurden. Lediglich die Festsetzung 6.9 zu holzbewohnenden Käferarten bezieht sich ausschließlich auf die Rodung von Bäumen, da in den Gebäuden keine holzbewohnenden Käferarten vorkommen.</p> <p>Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet weder Fledermausquartiere noch holzbewohnende Käferarten vorkommen.</p>
<p>4. zu Festsetzung Nr. 6.8:</p> <p>Für den Fall, dass bei der Kontrolle der Bäume vor der Rodung überwinterte Fledermäuse entdeckt werden, wird als Lösung des Problems die Entnahme der Tiere bzw. deren Abfangen in den Planunterlagen genannt. Wir weisen darauf hin, dass in einem solchen Fall das Ende der Winterruhe und das Ausfliegen der Tiere abzuwarten ist. Wir bitten um entsprechende Korrektur.</p> <p>Es sollte erwogen werden, die Bäume nicht erst kurz vor der Rodung durch eine qualifizierte Fachkraft zu kontrollieren, sondern bereits zu einem früheren Zeitpunkt. Im Anschluss an die Kontrolle sind nicht besetzte Höhlen zu verschließen. Mit diesem Vorgehen wird das Risiko zeitlicher Verschiebungen reduziert.</p> <p>Sofern bei der Kontrolle der Baumhöhlen deren Nutzung als Quartier nachgewiesen wird, sind diese Höhlen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nach § 44 BNatSchG geschützt. Dies ist auch der Fall, wenn aktuell keine Tiere hierin anzutreffen sind. Daher ist in einem solchen Fall die Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorlaufend auszugleichen. Dieser Sachverhalt ist in den Unterlagen und in der Festsetzung deutlich zu machen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits insoweit Folge geleistet, als dass zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets durchgeführt wurde. Der Gutachter kam dabei zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet keine Fledermausquartiere befinden. Weitergehende Maßnahmen wie das Verschließen möglicher als Quartiere geeigneter Hohlräume wurden seitens des Gutachters nicht als notwendig benannt.</p> <p>Da sich im Plangebiet keine Fledermausquartiere befinden, sind auch keine entsprechenden CEF-Maßnahmen erforderlich.</p>
<p>5. zu Festsetzung Nr. 6.9:</p> <p>Wir bitten klarzustellen, dass die UNB nicht erst bei der Abstimmung über eine geeignete Stelle für die Lagerung der Stammabschnitte zu beteiligen ist, sondern im Falle der Betroffenheit streng geschützter holzbewoh-</p>	<p>Wie bereits erwähnt wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens festgestellt, dass im Plangebiet keine holzbewohnenden Käferarten vorkommen. Die Anregung ist damit inhaltlich gegen-</p>

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
nender Käferarten bereits vor der Rodung.	standslos.
<p>6. Notwendige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem lt. Unterlagen (Begründung, S. 14) möglichen Vorkommen von Zauneidechsen fehlen in der Begründung und im Festsetzungsteil. Wir bitten daher, die notwendige Kontrolle, die zur Aktivitätszeit der Zauneidechsen erfolgen muss, in die Festsetzungen aufzunehmen. Auf die zeitlichen Verzögerungen für die Realisierung des Vorhabens, die sich bspw. aus einer Umsiedlung ergeben können, sollte hingewiesen werden. Der optimale Zeitpunkt für eine Kontrolle sollte benannt werden, um die hiermit einhergehenden zeitlichen Verzögerungen gering zu halten.</p> <p>Ggf. ist ein Reptilienschutzzaun vorzusehen, um ein Einwandern von Tieren in die Fläche und damit eine mögliche Tötung zu vermeiden.</p>	Der Anregung wurde bereits Folge geleistet, indem das Plangebiet im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Reptilien untersucht wurde. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Zauneidechsen vorkommen und dass aufgrund der freilaufenden Hauskatzen im Plangebiet voraussichtlich auch keine dauerhafte Ansiedlung von Reptilien möglich ist.
<p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>7. Wir begrüßen das offensichtliche Bestreben der Stadt, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Beeinträchtigungen durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen (Dachbegrünung, Bodenfunktionszahl, Durchlässigkeit von Einzäunungen etc.), soweit es möglich ist, zu reduzieren.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8. Laut Begründung können keine der erhaltenswerten Bäume erhalten werden. Dennoch soll nach dem Willen der Stadt ein weitgehender Ersatz durch neue Baumpflanzungen erfolgen. Wir empfehlen, die seitens der Stadt Viernheim beabsichtigte Abstimmung (S. 23 der Begründung) in den Hinweisen im Abschnitt "Freiflächengestaltungsplan" aufzunehmen.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird, dass der Freiflächengestaltungsplan mit der Stadt Viernheim abzustimmen ist. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist hierbei durch die direkte Bindungswirkung wirksamer als ein Hinweis zum Bebauungsplan.
9. Ergänzt werden sollte ein Hinweis auf den Schutz verbleibender Bäume (Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).	Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird, dass im Rahmen der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten ist. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist hierbei durch die direkte Bindungswirkung wirksamer als ein Hinweis zum Bebauungsplan.
<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet hingewiesen. Wir empfehlen, diesen Hinweis auch in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p>Bezüglich der vorgeschriebenen Niederschlagswasserversickerung empfehlen wir, die benötigten Flächen für die Versickerungsanlage frühzeitig in die Planung und die Grünflächenplanung einzubeziehen.</p>	Der Bebauungsplan enthält bereits einen textlichen Hinweis auf das Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets, so dass innerhalb des Plangebiets keine Grenzlinie verläuft, die in Bezug auf die Zulässigkeit von Vorhaben von Bedeutung wäre. Da eine zusätzliche zeichnerische Darstellung dem Planleser zu keiner zusätzlichen Erkenntnis vermitteln kann, wird der textliche Hinweis als ausreichend erachtet. Die Planung und Ausgestaltung der privaten Grünflächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich nachlaufenden privaten Garten- und Freiflächenplanung.

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Bei o. g. Bebauungsplan regen wir folgende Ergänzungen an:</p> <p><u>Unter Punkt "Umgang mit Niederschlagswasser"</u></p> <p>Ende 3. Absatz: "Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,20 m ü NN liegen."</p> <p>Nach 4. Absatz: „Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen."</p>	<p>Die Anregung bezieht sich auf den entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan. Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Hinweis zum Bebauungsplan wie gewünscht ergänzt wird.</p>
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterhalb 95,20 m üNN (1-m-GW-Abstand) darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004) unterschreitet. • Oberhalb 95,20 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte ZO* der LAGA TR Boden unterschreitet. • Oberhalb 96,20 m üNN (2-m-GW-Abstand) im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet. • In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 bzw. ZO der LAGA TR Boden unterschreitet. • Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. <p>Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Er-</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die genannten Anforderungen an die Geländeauffüllung und den Bodenaustausch dem Bebauungsplan als Hinweis beigefügt werden.</p>

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>laubnis 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.</p> <p>Unsere Stellungnahme als Untere Bodenschutzbehörde ergeht unbeschadet der Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde.</p>	
<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Aus der Sicht des Abwehrenden Brandschutzes ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplans.</p> <p>Die Fläche liegt im innerstädtischen, erschlossenen Bereich. Die brandschutztechnische Infrastruktur (Löschwasserversorgung) wird vorausgesetzt.</p> <p>Bezüglich der Zufahrten und Zugänge ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten und anzuwenden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage der Fläche in der Innenstadt von Viernheim kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung des Plangebiets durch das Trinkwassernetz gewährleistet ist.</p> <p>Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken“ ist auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten und gegebenenfalls im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Ein Hinweis zum Bebauungsplan erscheint damit nicht erforderlich.</p>
<p>Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz</p> <p>Aus Sicht der Fachbereiche Raumentwicklung und Denkmalschutz werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgetragen. Die Belange des Fachbereiches Landwirtschaft werden nicht berührt. Aus Sicht des Fachbereiches Denkmalschutz erfolgt der Hinweis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die hessenARCHÄOLOGIE hat mit Schreiben vom 08.03.2016 mitgeteilt, dass keine Änderungswünsche oder Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>
<p>Ferner wurde beteiligt:</p> <p>Kreissenorenbeirat Bergstraße</p> <p>Bei Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass der Kreissenorenbeirat grundsätzlich die Maßnahmen für die in Zukunft immer stärker werden Personengruppe der zu betreuenden Personen für gut und erforderlich hält. Fragen ergeben sich zu der Verlegung des Kinderspielplatzes? Führt dies nicht zu starker Belastung (Lärm usw.) der dann dort lebenden schwerstkranken und sterbenden Bewohner/Innen?</p> <p><u>Empfehlung des Kreissenorenbeirates:</u></p> <p>Diese Fragen zu bedenken und die Entscheidung dem Kreissenorenbeirat mitzuteilen.</p> <p>Ansonsten kann von Seiten des Kreissenorenbeirates Bergstraße auf die Belange der zukünftigen Bewohner/innen des Hospizes eine positive Rückmeldung an die Planer erfolgen.</p> <p>Wenn es zur Bauplanung kommt, wäre der Kreissenorenbeirat gerne im Interesse der zukünftigen Nut-</p>	<p>Die genaue Lage des künftigen Kinderspielplatzes ist noch nicht bekannt. Bei der Verortung des Spielplatzes ist das Ruhebedürfnis der Bewohner des Hospizes sowie der Wohnbevölkerung der umliegenden Gebäude mit zu berücksichtigen. Ein wesentliches Ziel der Verortung des Hospiz in der Innenstadt von Viernheim ist es jedoch gerade für die schwerkranken und sterbenden Menschen den Bezug zum alltäglichen Leben aufrecht zu erhalten und sie nicht an möglichst ruhiger und damit meist abgelegener Stelle abzuschotten. Eine gewisse Lärmeinwirkung durch spielende Kinder ist dabei – wie für die sonstige Wohnnutzung oder das nahegelegene Krankenhaus auch – als Teil der normalen Lebensumwelt hinzunehmen.</p> <p>Die konkrete Vorhabenplanung liegt in der Verantwortung der kirchlichen St.-Josef-Stiftung, die dementsprechend über den Wunsch des Kreissenoren-</p>

Kreis Bergstraße, Kreisausschuss, Bauleitplanung	
Schreiben vom 24.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
zer/innen beteiligt.	beirats informiert wird.
<p>Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum 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 bereit steht:</p> <p>http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf.</p>	Die entsprechenden redaktionellen Anforderungen sind der Verwaltung der Stadt Viernheim bekannt. Sie haben jedoch keinen Einfluss auf den Inhalt des Bebauungsplans.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird in Bezug auf die Aussage zur festgesetzten Baulinie korrigiert (Kapitel 7.2 S. 25 – 26. Der Fassung zum Satzungsbeschluss).</p> <p>Die textliche Festsetzung 3.1 wird folgendermaßen ergänzt: „Ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie ist ausnahmsweise um maximal 0,5 m zulässig, <i>wenn dies zur Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes geboten ist.</i>“</p> <p>Auf S. 25 der Begründung (Fassung zum Satzungsbeschluss) wird der Zahlenfehler bei der maximalen Gebäudehöhe (8,5 m statt wie festgesetzt 8 m) korrigiert.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird für den im Vorhaben- und Erschließungsplan farblich angelegten Teil der Gebäudefassade die entsprechende RAL-Farbe festgeschrieben.</p> <p>Das Layout des Vorhaben- und Erschließungsplans wird überarbeitet. Dabei wird die falsche Maßstabszahl korrigiert.</p> <p>Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhabenträger verpflichtet, die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um das Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen. Dabei ist insbesondere der Inhalt der „Artenschutzfachlichen Prüfung auf planungsrelevante Tierarten im Zuge von Gebäudeabrissen und eines Neubauvorhabens Hospiz in Viernheim“, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach vom 08.05.2016, zu beachten.</p> <p>Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass der Freiflächengestaltungsplan mit der Stadt Viernheim abzustimmen ist und dass bei Bauarbeiten die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten sind.</p> <p>Der bestehende Hinweis zum Bodenschutz wird um eine Aussage zur Sohlhöhe von Versickerungsanlagen und zur Einreichung der wasserrechtlichen Antragsunterlagen ergänzt (Hinweis X Bodenschutz).</p> <p>Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis über die seitens der Unteren Bodenschutzbehörde verlangten Anforderungen in Bezug auf das zu Geländeauffüllungen und zum Bodenaustausch verwendete Material beigelegt (Hinweis XI Vorsorgender Bodenschutz).</p>	

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 21.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regional-planerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt in einem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises</p>	Das Schreiben des Kreisausschuss Bergstraße vom 24.03.2016, der auch die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde umfasst, ist ebenfalls Ge-

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 21.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
Bergstraße.	gegenstand der vorliegenden Abwägung.
<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u></p> <p>Geplant ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hospizes in Innenstadtbereich (St.-Josef-Krankenhaus) der Stadt Viernheim zu schaffen. Auf dem vorgesehenen Gelände befindet sich derzeit ein Spielplatz, der in Richtung Norden in eine bestehende Grünfläche verlegt werden soll. Damit verbunden ist der Bau einer Tiefgarage.</p> <p>Nach Prüfung der o.g. Unterlagen hinsichtlich der Belange der Wasserversorgung, des Grundwasserschutzes und der Vernässungsproblematik und unternehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz: 28/2009 S. 1537). Die Ver- und Gebote der Verordnung müssen beachtet werden.</p> <p>Dies gilt insbesondere bei der Bauausführung, beim Versickern und Versenken von Abwasser, beim schadlosen Ableiten von Abwasser, bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe und für eine evtl. notwendige temporäre Grundwasserhaltung.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Planung ist kein Neubau einer Tiefgarage oder eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage vorgesehen. Durch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Tiefgaragen wird lediglich die bestehende Tiefgarage unter dem Spitalplatz planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die Regelungen der Verordnung des Trinkwasserschutzgebiets Mannheim-Käfertal, Zone III B sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Die Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets steht der geplanten Bebauung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.</p>
<p>Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, muss im vorab in der Regel durch ein Bodengutachten geklärt werden. Grundsätzlich darf nur unbelastetes (unverschmutztes) Niederschlagswasser versickert werden. Das Niederschlagswasser von Metalldächern kann nicht als unbelastet eingestuft werden. Hier sollte eine Brauchwassernutzung bevorzugt werden.</p>	<p>Gemäß der vorliegenden Entwässerungsplanung liegt der Durchlässigkeitsbeiwert im Plangebiet bei $1 \cdot 10^{-4}$ m/s, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets möglich ist. Konkret ist die Versickerung durch drei innerhalb der Freiflächen angeordnete Rigolen vorgesehen.</p> <p>Ein Metalldach ist gemäß der konkreten Vorhabenplanung nicht vorgesehen.</p>
<p>Im Plangebiet muss mit schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 7,5 - 10 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte Oktober 1976). Angaben hierzu und zur Bodenbeschaffenheit fehlen in den Planunterlagen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen.</p> <p>Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", festgestellt mit</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf oberflächennahe Grundwasserstände sowie auf die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Der Anregung kann weiterhin Rechnung getragen werden, indem dieser Hinweis um eine Aussage zu den schwankenden Grundwasserständen ergänzt wird.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 21.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659", zu beachten.</p> <p>Konkrete Angaben zum Bedarf und zur Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser fehlen in den Planunterlagen.</p> <p>Grundsätzlich ist darzulegen, wie die zukünftige Versorgung des geplanten Gebietes gewährleistet wird. Hierzu ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf) die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, wie der verbleibende Bedarf dauerhaft gedeckt werden kann (z.B. Neuerschließung von Grundwasservorkommen, Erhöhung des Fremdbezugs). Dabei sind bloße Absichtserklärungen, wie der zusätzliche Wasserbedarf zukünftig gedeckt werden soll, nicht ausreichend. Vielmehr müssen sie realisiert sein oder sich in der Realisierung befinden.</p> <p>Falls die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sich als nicht ausreichend dimensioniert erweisen sollten, sind diese anzupassen.</p> <p>Bei Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen meinerseits keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Bei dem geplanten Hospiz handelt es sich um eine Einrichtung mit maximal 10 Patientenzimmern, die sich in ihrem Trinkwasserbedarf nicht wesentlich von einem kleineren Mehrfamilienhaus unterscheidet. Aufgrund der Vornutzung der Fläche durch Wohnhäuser und die umgebende Wohnnutzung im Umfeld sowie das westlich gelegene St. Josef Krankenhaus ist nicht zu erwarten, dass sich der Trinkwasserbedarf in der Seegartenstraße durch die Planung erkennbar verändert. Damit ist die Trinkwasserversorgung des Plangebiets unverändert durch die bestehende Infrastruktur gewährleistet. Weitergehende Maßnahmen an der Trinkwasserversorgung sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht erforderlich.</p>
<p><u>Abwasser</u></p> <p>Zur geplanten Entwässerung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Sofern die geplante Versickerung nicht realisiert werden kann, da die Kanalisation bereits überlastet ist, ist im Rahmen der Vorhabenplanung eine entsprechend dimensionierte Regenwasserrückhaltung zu fordern.</p>	<p>Gemäß der konkreten Vorhabenplanung wird das anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebiets durch Rigolen zur Versickerung gebracht. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal ist nicht vorgesehen.</p>
<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Zu der Bauleitplanung für das o. g. Vorhaben nehme ich aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:</p> <p>1. Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.</p> <p>In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitpla-</p>	<p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt, indem durch das Büro Prof. Quick und Kollegen, Ingenieure und Geologen, ein Umwelttechnisches Gutachten, Einzelfallrecherche zum Plangebiet erstellt wurde. Im Rahmen der Einzelfallrecherche wurden die zugänglichen Unterlagen des Stadtarchiv Mannheim sowie des Magistrat der Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, ausgewertet. Weiterhin wurden Zeitzeugen befragt und eine Ortsbegehung durchgeführt. Nach der Auswertung dieser Quellen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die für das Hospiz vorgesehene Fläche über die bekannte Bebauung entlang der Seegartenstraße hinaus nie bebaut war, sondern durchgängig als Gartenland und zuletzt als öffentliche Grünfläche genutzt wurde und somit keine relevanten Schadstoffeinträge auf dem Grundstück stattgefunden haben. Die Betriebe, die in der Umgebung existierten, waren offensichtlich auf die Gebäude entlang der Straßenfronten beschränkt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden als Garten genutzt. Darüber hinaus wurden im Zuge der Neubaumaß-</p>

Regierungspräsidium Darmstadt																			
Schreiben vom 21.03.2016	Bewertung der Stellungnahme																		
<p>nung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.</p> <p>Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet fünf Einträge ergeben (weitere Angaben siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich in der Rathausstraße 67 ein Betrieb Adler, Transport von Gütern, allerdings mit einer Betriebsangabe von lediglich April 1927, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential (WZ-Klasse 4) für die Umwelt bewertet wird und mit der Angabe Spitalplatz 1, dessen Lage nicht exakt zugeordnet werden kann, ein Maschinenhandel und Werkstatt Wunderle, ebenfalls mit einem hohen Gefährdungspotential.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ALTIS-Nummer</th> <th>Adresse</th> <th>WZ-Klasse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>432.020.000-001.080</td> <td>Rathausstraße 69</td> <td>2-3</td> </tr> <tr> <td>432.020.000-001.104</td> <td>Rathausstraße 67</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>432.020.000-001.561</td> <td>Karl-Marx-Straße 29</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>432.020.000-001.567</td> <td>Rathausstraße 63</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>432.020.000-001.004</td> <td>Spitalplatz 1 (?)</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die geplante Baumaßnahme des Hospizes findet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Rathausstraße 63-69 und Karl-Marx-Straße 29 statt, in dem sich zurzeit noch die Grünfläche eines Spielplatzes befindet. Inwieweit die ehemaligen gewerblichen Nutzungen auch diesen Bereich betrafen, ist aus den Eintragungen in der Altflächendatei nicht zu entnehmen.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.</p> <p><u>Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.</u></p> <p>Ein Hinweis zum Bodenschutz bei Eingriffen in den Boden ist in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten.</p> <p>Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.</p>	ALTIS-Nummer	Adresse	WZ-Klasse	432.020.000-001.080	Rathausstraße 69	2-3	432.020.000-001.104	Rathausstraße 67	4	432.020.000-001.561	Karl-Marx-Straße 29	3	432.020.000-001.567	Rathausstraße 63	2	432.020.000-001.004	Spitalplatz 1 (?)	4	<p>nahmen auf dem Spitalplatz im Rahmen der Innenstadtssanierung mögliche schadstoffhaltige Bodenbereiche auf den umliegenden Grundstücken der ehemaligen Betriebe durch den Aushub für die Baugruben entfernt.</p> <p>Nach Aussage des Gutachters geht damit im Ergebnis der durchgeführten Recherche von der gegenständlichen Liegenschaft keine Gefährdung für die relevanten Schutzgüter des BBodSchG aus. Auch das von den in der Altflächendatei gelisteten Altstandorten ausgehende Risiko einer schädlichen Bodenveränderung ist als gering bis nicht vorhanden einzustufen. Weitergehende Maßnahmen werden daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht als notwendig erachtet.</p> <p>Sollten sich wider Erwarten dennoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet ergeben, so reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.</p>
ALTIS-Nummer	Adresse	WZ-Klasse																	
432.020.000-001.080	Rathausstraße 69	2-3																	
432.020.000-001.104	Rathausstraße 67	4																	
432.020.000-001.561	Karl-Marx-Straße 29	3																	
432.020.000-001.567	Rathausstraße 63	2																	
432.020.000-001.004	Spitalplatz 1 (?)	4																	
<p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbe-</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf den Schutz und schonenden Umgang mit Oberboden beigefügt wird.</p>																		

Regierungspräsidium Darmstadt	
Schreiben vom 21.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>reich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.</p> <p>Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigung durch die zusätzliche Versiegelung einer ehemaligen Grünfläche wie Dachflächenbegrünung, wasser-durchlässige Oberflächenbefestigungen, Festsetzung der Bodenfunktionszahl von 0,6, Versickerung von Niederschlagswasser werden benannt. Es fehlt jedoch ein Hinweis auf den Schutz des Oberbodens bei den Bau-maßnahmen.</p>	
<p>Immissionsschutz</p> <p>In der Begründung wird auf den vorhandenen Abluftschacht aus der Tiefgarage eingegangen. Ich rege an dieses Mauerstück an der kaminzugewandten Seite schallabsorbierend auszuführen oder den Abluftschacht mit einem Schalldämpfer zu versehen.</p> <p>Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet wird, den Immissionsrechtlichen Konflikt zwischen dem vorhandenen Abluftschacht der Tiefgarage und dem angrenzenden Freibereich des Hospizes baulich oder technisch zu lösen. Die Auswahl der Lösung (Schalldämpfer im Abluftschacht oder schalldämmende Mauer) wird im Durchführungsvertrag nicht festgeschrieben, sondern ist vom Vorhabenträger im Rahmen der Detailplanung zu bestimmen.</p>
<p>Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, 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 richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, da es sich bei der Fläche um einen bereits bebauten Bereich bzw. um eine Fläche angrenzend an eine Tiefgarage handelt, ist nicht zu erwarten, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel befinden, da diese bei vorherigen Bauarbeiten bereits zu Tage getreten wären.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Der bestehende Hinweis zum Grundwasser wird um eine Aussage zu schwankenden Grundwasserständen im Plangebiet ergänzt (Hinweis VI Grundwasser).</p> <p>Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf den erforderlichen Schutz und schonenden Umgang mit Oberboden im Rahmen der Bauarbeiten beigelegt (Hinweis XII Umgang mit Oberboden).</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet, den Immissionsrechtlichen Konflikt zwischen dem vorhandenen Abluftschacht der Tiefgarage und dem angrenzenden Freibereich des Hospizes baulich oder technisch zu lösen.</p>	

BUND Ortsverband Viernheim	
Schreiben vom 02.03.2015	Bewertung der Stellungnahme
<p>Vorbemerkung:</p> <p>Von Seiten des BUND wurde bereits vor Erstellung des Bebauungsplans für das Hospiz öffentlich angemerkt, dass von ihm der dafür ausgewählte Standort grundsätzlich als ungeeignet angesehen wird, da an dieser Stelle für einen zweifellos guten Zweck (Hospiz) ein sehr hohes Gut (viel städtisches Grün mit positiver Klimabeeinflussung) geopfert würde. Eine unabweisbar dringende Wahl für diesen Standort ist nicht zu erkennen. Der BUND bedauert daher, dass offenbar dennoch das Hospiz an dieser Stelle gebaut werden soll.</p>	<p>Die Fläche wurde aufgrund der positiven Synergieeffekte mit dem gegenüber gelegenen Krankenhaus, sowie aufgrund ihrer Lage im Zentrum von Viernheim ausgewählt. Durch die Wahl des Standorts innerhalb der Innenstadt soll auch schwer kranken und sterbenden Menschen und ihren Angehörigen die Teilhabe am städtischen Leben ermöglicht werden, statt sie auf einen „möglichst ruhig und außerhalb“ gelegenen Standort abzuschieben. Darüber hinaus verringert die Möglichkeit, bei Bedarf mit schnell und ohne großen Aufwand vom Krankenhaus in das Hospiz „umziehen“ zu können, den Stress und die Belastung für die betreffenden Patienten erheblich. Aufgrund der erwünschten Synergieeffekte mit dem gegenüber gelegenen Krankenhaus (ärztliche Versorgung, gemeinsame Verwaltung etc.) kommt für die kirchliche St.-Josef-Stiftung als Bauherrn des Hospizes ausschließlich ein Standort in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus in Frage. Bereits im Rahmen der Vorplanung wurden drei mögliche Standorte im Umfeld des St.-Josef-Krankenhauses näher geprüft. Eine mögliche Fläche in der Annastraße erwies sich jedoch als zu klein, um die geplante Nutzung sinnvoll unterbringen zu können und ein zweiter Standort in der Karl-Marx-Straße ließ sich aufgrund der geforderten Grundstückspreise nicht verwirklichen. Damit verbleibt als einziger möglicher Standort die gewählte Fläche in der Seegartenstraße.</p> <p>Eine wesentliche Wirkung der Fläche auf das lokale Kleinklima ist aufgrund der umgebenden Gebäude und der grundsätzlich hohen Versiegelung innerhalb der Kernstadt von Viernheim nicht zu erwarten, zumal sich das vorgesehene Gründach des Gebäudes positiv auf das Kleinklima auswirken wird.</p>
<p>Kritik des vorliegenden Planentwurfs</p> <p>1.) Flächeninanspruchnahme: Der Bebauungsplan kommt nahezu in allen Aspekten den vom Bauträger vorgetragenen Wünschen entgegen und lässt nicht erkennen, dass insbesondere der Flächenverbrauch platzsparend erfolgen soll (überwiegend eingeschossige Bauweise). Die Bebauung ist bis nahe an die angrenzenden Grundstücke zulässig. Dies hat zur Folge, dass der hier vorhandene, alte Baumbestand fast vollständig beseitigt werden kann und wird. Bei den randständig im Norden stehenden Hainbuchen (Baum 5267, 5268 und 5269) ist zu befürchten, dass - falls versucht werden sollte sie zu erhalten - der hier verbleibende Wurzelraum zwischen der überbauten Fläche und der Tiefgarage zu klein sein wird um ihr Überleben zu sichern. Bei einer flächensparenden Bauweise könnten u.E. dennoch alle für ein Hospiz erforderlichen Räume und Funktionen gebaut bzw. erfüllt werden (z.B. im vorderen Gebäudeteil an der Seegartenstraße durch eine nur hier vorgenommene, 3-geschossige Bebauung mit: Besprechungsraum und Verwaltung in einem zwei-</p>	<p>Eine mehrgeschossige Bauweise des Hospizes wurde im Rahmen der Planung bereits geprüft. Der Gebäudestruktur des Hospizes liegt jedoch ein Raumkonzept zugrunde, das ein soziales Miteinander zwischen den Patienten, dem Pflegepersonal und den begleitenden Angehörigen und Besuchern ermöglichen und fördern soll. Eine Verteilung der Patientenzimmer auf mehrere Geschosse würde dieses soziale Miteinander innerhalb des Hospizes wesentlich beeinträchtigen. Die Anordnung aller Patientenzimmer im Erdgeschoss ist daher grundsätzlich gewünscht. Dessen ungeachtet wurde aufgrund der Anregung erneut geprüft, ob ein Teil der bestehenden Bäume - insbesondere die beiden Silberpappeln – erhalten werden kann, wenn ein Teil der bisher im Erdgeschoss vorgesehene Räume (Z.B. Büro, Lager) im Obergeschoss untergebracht und das Gebäude zur Seegartenstraße hin dreigeschossig errichtet wird.</p>

BUND Ortsverband Viernheim	
Schreiben vom 02.03.2015	Bewertung der Stellungnahme
<p>ten Obergeschoss), so dass zumindest einige der alten Bäume (z.B. die große Silberpappel) im rückwärtigen Grundstücksbereich erhalten blieben.</p>	<p>Der beauftragte Architekt kommt bei der Prüfung zu folgendem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollen die Silberpappeln mit dem erforderlichen Wurzelbereich der Bäume von ca. 3-4 m erhalten bleiben, so würde sich der Gebäudeabstand von der Grenze in Richtung Rathausstraße von 3,00 m auf ca. 15 m vergrößern. Die entfallende Erdgeschoßfläche beträgt ungefähr ca. 180 m². • Wenn der vordere Gebäudekomplex um 1 Geschoss erhöht werden würde, vergrößert sich der seitliche Abstand zu den jeweiligen Nachbargrenzen um ca. = 3 m Höhe x 0,4 = 1,20 m. Grenzabstand ist dann = 3. m + 1,20 m = 4,20 m. Das hat zur Folge, dass sich die Fläche des Keller-, Erd-, und Obergeschosses um 75,60 m² verringert. Das 2. Obergeschoss ist ebenfalls klein, um ca. 25,20 m² <p>Eine Verkleinerung der Erdgeschossfläche um ca. 200 m² für das stationäre Hospiz hat zur Folge, dass interne Abläufe nicht mehr funktionieren. Es müssten entweder Zimmer, der Wohnbereich oder die Kapelle oder mehrere Funktionsbereiche in das Obergeschoss, bzw. in das 2. Obergeschoss verlegt werden. Hinzu kommt, dass ein Bettenaufzug und ein zweiter Rettungsweg über ein zusätzliches Treppenhaus geplant und berücksichtigt werden müsste. Die Patienten müssten mit dem Aufzug in die jeweiligen Geschosse befördert werden, was sehr störend für den gesamten Ablauf und nur mit erhöhtem Personalaufwand möglich ist.</p> <p>In der Abwägung der Belange wird das geplante Raumkonzept und die Funktionsfähigkeit der Abläufe des Hospizes sowie die gewünschte städtebauliche Wirkung des rückwärtigen Gebäudeteils höher bewertet, als die geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima und der Erhalt einer öffentlichen Grünfläche, die ihre Funktion im derzeitigen Zustand ohnehin nur eingeschränkt erfüllen kann.</p>
<p>2.) Ausgleich des Eingriffs: Es ist nicht zu erkennen, wie die gesetzliche Verpflichtung zu einem tatsächlichen Ausgleich hier erfolgen soll. Wirkungsvolle, eingriffsmindernde Maßnahmen werden - entgegen dem sonst üblichen Verfahren bei bereits konkret vorliegenden Bauplanungen - im BP nicht genannt. Wir sehen darin einen grundlegenden, wesentlichen Mangel des Planentwurfs. Die vorgesehene Dachbegrünung und die geplante kleinwüchsige Rand- und Heckenbepflanzung kann den weitgehenden Verlust des derzeitigen, großvolumigen Baumbestands keinesfalls ausgleichen.</p> <p>Aus den o.g. Gründen halten wir den vorliegenden BP für nicht akzeptabel. Mit dem Bauträger sollte daher über einen Verzicht auf eine so großflächige Bebauung gesprochen werden, damit ein geringerer Eingriff in das städtische Grün möglich wird und damit insbesondere die negativen klimatischen Auswirkungen des Bauvor-</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nicht zwingend erforderlich, da für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.</p> <p>Dessen ungeachtet werden folgende freiwillige Maßnahmen zum Ausgleich Ergriffen und im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag fixiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich der Sondergebietsfläche sind im Ursprungsbebauungsplan insgesamt 11 Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt, die

BUND Ortsverband Viernheim	
Schreiben vom 02.03.2015	Bewertung der Stellungnahme
habens wesentlich geringer ausfallen werden.	<p>zumindest teilweise auch noch vorhanden sind. Konkret wurden im Bereich der Sondergebietsfläche insgesamt 13 Einzelbäume (Hauptsächlich Hainbuchen, Silberpappeln und Nadelgehölze) sowie eine Gruppe von 3 Hainbuchen vorgefunden. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird der Vorhabenträger zum ortsnahen Ersatz der entfallenden Bäume verpflichtet. Dazu ist der Stadt Viernheim ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan einzureichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Gehölzstreifen am östlichen Plangebietsrand kann aufgrund der Nähe zur Baugrube voraussichtlich nicht erhalten werden. Um die ökologische Funktion des Gehölzes sowie die Wirkung als Sichtschutz dennoch dauerhaft sicher zu stellen, wird hier eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die durch Heckenpflanzung aus standortgerechten und heimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist. • Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind als begrünte Dächer mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm herzustellen. So kann zumindest ein Teil der ökologischen und kleinklimatischen Funktion der Grünfläche auf der Dachfläche wieder hergestellt werden. • Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung auszugleichen wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen ist. Ergänzend wird festgesetzt, dass auf dem privaten Baugrundstück PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Wegen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück versickert wird. • Zum Schutz von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen. • Um Barrieren für die Tierarten der Siedlung zu vermeiden und den funktionalen Zusammenhang zwischen den Gartenflächen des Hospizes und den angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen zu erhalten wird festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen. <p>Durch die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,6 kann eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt und die ökologischen Auswir-</p>

BUND Ortsverband Viernheim	
Schreiben vom 02.03.2015	Bewertung der Stellungnahme
	kungen auf Lebensraum und Kleinklima soweit möglich zu begrenzt werden. Die Stadt Viernheim ist sich der dennoch verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den vorhandenen Baumbestand bewusst. Dennoch wird die Errichtung eines zur Abrundung der Gesundheitsinfrastruktur benötigten Hospizes an dieser Stelle in der Innenstadt von Viernheim und direkt gegenüber des St.-Josef-Krankenhauses in der Abwägung der Belange höher bewertet.
Beschlussvorschlag:	
Die Stadt Viernheim hält an der bestehenden Planung fest.	

Deutsche Telekom Technik	
Schreiben vom 22.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. 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>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p> <p>Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des 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 Straßen-</p>	<p>Das Plangebiet ist durch die Leitung in der Seegartenstraße bereits an das Telefonnetz angeschlossen. Es ist lediglich die Herstellung eines entsprechenden Hausanschlusses erforderlich. Dies liegt jedoch nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern ist zu gegebener Zeit vom Bauherrn zu beantragen.</p>

Deutsche Telekom Technik	
Schreiben vom 22.03.2016	Bewertung der Stellungnahme
<p>bau 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"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • 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 Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • 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. • 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, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	
<p>Beschlussvorschlag: Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.</p>	