

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
1.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Hessen Ida-Rhodes-Straße 1 64295 Darmstadt Az: A 1.5 DA 289/2014 Schreiben vom 17.04.2014	gegen die o.a. Maßnahme bestehen seitens unserer Abteilung keine Bedenken.	Kenntnisnahme der Zustimmung
2.	Kreis Bergstraße Der Kreisausschuss Bündlungsstelle Bauleitplanung Postfach 1107 64629 Heppenheim AZ: TÖB-2014-1210 -2000 Schreiben vom 14.05.2014	der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündlungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13 a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden. In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung berührten Fachbereiche unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab: Energiewende / Klimaschutz Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sog. „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbezug hervorhebt. Insofern sollte in der Begründung zum Planentwurf zu erkennen sein, mit welchen Planinhalten (bzw. warum ggf. nicht) „den Erfordernissen des Klimaschutzes (...) durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (resp.) die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen“ wird. Dies sollte entsprechend in der Begründung dargelegt werden. Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b BauGB erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten vor. Diese erstrecken sich zum einen auf die „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ und zum anderen auf „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder be-	Die Stellungnahmen der berührten Fachbereiche des Kreis Bergstraße werden wie folgt abgewogen bzw. berücksichtigt: Energiewende/ Klimaschutz Die Ziele des Klimaschutzes werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt auch wenn darauf in der Begründung nicht explizit hingewiesen wird. Der Bebauungsplan ändert lediglich die Nutzungen im bereits überplanten Innenbereich, lässt weniger baulichen Nutzungen zu und erhöht den Anteil an Grünflächen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a vollzogen. Auch daher ist das Thema Klimaschutz ebenso wie die übrigen Umweltbelange und Schutzgüter nicht in der Begründung ausführlich dargestellt. Die Anregung zur Ergänzung der Begründung wird unter dem Abschnitt „Grundsätze der Planung“ wie folgt berücksichtigt: „Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt durch die Erhöhung des Grünflächenanteils sowie weiterer klimaaktiver Begründungsvorgaben gegenüber dem ursprünglich planungsrechtlich möglichen Nutzungsgrad dazu bei, dass den Klimaschutzzielen des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bzw. des neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB Rechnung getragen werden kann.“ Die kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung werden durch Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert und für die Gebäude ist eine energetische Optimierung vorgesehen. Die energetischen Ziele wurden mit dem Brundlandbeauftragten der Stadt abgestimmt und sollen nach Ansicht der Stadt Viernheim jedoch in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt werden. Insofern sind ergänzende Regelungen im Bebauungsplan

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>stimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kalte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen".</p> <p>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht Der Kreis Bergstraße begrüßt es, dass durch die vorliegende Planung bislang als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzte Flächen dem Regionalplan Sudhessen 2010 entsprechend (hier: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) als gewerbliche Bauflächen genutzt werden sollen. Hier erfolgt die gesetzlich geforderte Anpassung des Bauleitplans an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Planung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.</p> <p><u>Zum Vorhaben- und Erschließungsplan</u> 1. In der Planzeichnung sind zwei Ansichten der vorgesehenen Gebäude dargestellt. Als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VE-Plans) werden diese Darstellungen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB <u>verbindlicher Bestandteil</u> des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sofern die Gestaltung der Gebäude noch nicht abschließend feststehen sollte bzw. sofern auch für zukünftige Änderungen Gestaltungsraum bleiben soll, regen wir an, im VE-Plan klarzustellen, dass die Gebäudeansichten nur beispielhaft die Fassadengestaltung und Fensteraufteilung wiedergeben. 2. Wir regen an, den VE-Plan um eine Legende zu ergänzen.</p> <p><u>Zu den Festsetzungen</u> 1. An der westlichen Grundstücksgrenze sollen dem VE-Plan zufolge sowohl Bäume als auch eine Hecke gepflanzt werden. Während die im VE-Plan dargestellten Bäume im Bebauungsplan auch zeichnerisch festgesetzt werden, ist dies bei der Hecke nicht der Fall. Wir regen daher an, diese auch als zeichnerische Festsetzung zu ergänzen. 2. Im VE-Plan ist eine "grüne Fläche" ersichtlich, die sich teilweise mit anderen Darstellungen überlagert. Sofern es sich hierbei um eine anzulegende Grünfläche handelt, sollte diese auch entsprechend im</p>	<p>nicht erforderlich. Der Anregung zur Aufnahme von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b wird nicht gefolgt.</p> <p>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht Kenntnisnahme der Zustimmung zum Bebauungsplan.</p> <p><u>Vorhaben- und Erschließungsplan</u> Der Anregung wird gefolgt. Im VE-Plan wird durch eine textliche Ergänzung klargestellt, dass die Gebäudeansichten nur beispielhaft die Fassadengestaltung und Fensteraufteilung wiedergeben.</p> <p>Der VE plan wird um eine Legende ergänzt</p> <p>Festsetzungstexte und Plangrafik: Die Hecke an der westlichen Grenze ist im Rechtsplan als Pflanzgebot verankert.</p> <p>Im VE Plan sind zusätzliche Grünflächen innerhalb der Fläche für Nebenanlagen dargestellt. Eine zeichnerische Darstellung aller Verkehrs-Grünflächen im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Eine Änderung im Bebauungsplan</p>

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt werden.</p> <p>3. Der Begründung zufolge umfasst das Vorhaben <i>"ein Bürogebäude sowie eine Lager-/Werkhalle"</i> (siehe S. 3, 8), in der Festsetzung A 1.1 werden hingegen allein <i>"Büronutzungen, Lager- und Ausstellungsflächen"</i> benannt, jedoch keine Nutzungen, die einer <i>"Werkhalle"</i> bzw. einem <i>"Werkgebäude"</i> entsprechen. Hier ist noch die erforderliche Übereinstimmung des Vorhabens mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dessen Festsetzungen herzustellen.</p> <p>4. In der Legende wird das Planzeichen <i>"OK_{max}"</i> als <i>"max. Gebäudehöhe in m.ü.NN"</i> erläutert, in der textlichen Festsetzung A 1.3 hingegen als <i>"Oberkante alter Bauteile"</i>. In der Legende sollte daher die Erläuterung entsprechend der textlichen Festsetzung getroffen werden, da durch diese Formulierung die Höhe aller baulichen Anlagen erfasst wird und nicht allein die von Gebäuden.</p> <p>5. Satz 2 der textlichen Festsetzung A 2.1 zur Bauweise, die nur für Hauptanlagen bindend ist, ist insofern unverständlich, als die festgesetzten überbaubaren Flächen nicht an Grundstücksgrenzen heranreichen und zudem durch andere Festsetzungen für die sie umgebenden Flächen eingegrenzt werden (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 16, 20 + 24 BauGB), so dass eine Grenzbebauung nicht möglich scheint. Auch lässt die getroffene Formulierung außer Acht, dass die erforderlichen Abstandsflächen dann auf dem Nachbargrundstück nachzuweisen waren. Wir regen daher an, diese Festsetzung nochmals zu prüfen.</p> <p>6. Entsprechend der textlichen Festsetzung A 4.1 zufolge sollte in der Legende für das Planzeichen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB das Wort "Garagen" ergänzt werden.</p> <p>7. Hinweise:</p> <p>a) Bei der Aufzählung der Rechtsgrundlagen ist bei der BauNVO das letzte Änderungsdatum zu aktualisieren.</p> <p>b) In der Festsetzung A 3.1 sollten die Wörter <i>"und Baulinien"</i> entfallen, da diese nicht zeichnerisch festgesetzt sind.</p> <p><u>Zur Begründung</u></p> <p>1. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein gewerbliches Vorhaben, das in der Begründung als <i>"Bürogebäude sowie eine Lager-Werkhalle"</i> beschrieben wird (S. 3 der Begründung bzw. S. 8). Konkrete Angaben, um welches Gewerbe es sich handelt,</p>	<p>erfolgt nicht.</p> <p>Die Begründung wird um den Begriff „Werkgebäude“ ergänzt um die Übereinstimmung zur Festsetzung A 1.1 zu erzielen.“</p> <p>Die Legende wird entsprechend der Festsetzungstexte redaktionell geändert.</p> <p>Eine Grenzbebauung ist nicht vorgesehen, Satz 2 wird gestrichen.</p> <p>Die Legende wird um das Wort Garagen ergänzt</p> <p>Der Hinweis auf die aktuelle BauNVO (11.6.2013) wird ergänzt.</p> <p>Die Wörter „und Baulinien“ werden gestrichen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt. Vorgesehen ist eine Werkhalle für einen Gewerbebetrieb der sich auf den Bau von Sonnenschutzanlagen (Rollladen und Jalousien) spezialisiert hat. Daneben werden Fenster-, Tür- und Torsysteme angeboten. Die Werkhalle ist zur Vormontage der angebotenen Systeme</p>

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>gehen aus den Unterlagen nicht hervor. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher auch nicht eine konkrete Nutzung festgesetzt, sondern es erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet mit der ergänzenden Festsetzung nach § 12 Abs. 3 a BauGB, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ein solcher Vertrag kann jederzeit geändert werden, ohne dass es der Änderung des Bebauungsplans bedarf. Wir weisen daher darauf hin, dass in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange alle Nutzungen eines Gewerbegebiets im Rahmen der Festsetzung A 1.1 berücksichtigt werden müssen (s. a. oben - inkl. der "Werkhalle" und der möglichen Beeinträchtigungen durch eine solche).</p> <p>Da der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, aber dennoch Auswirkungen auf diesen hat, regen wir an, in der Begründung eine konkretere Beschreibung des Vorhabens aufzunehmen.</p> <p>2. Im Kapitel "Planerische Voraussetzungen" (S. 6) sollten die Erläuterungen zum Regionalplan entsprechend dem rechtsgültigen Regionalplan Südhessen 2010 und dessen Vorgaben aktualisiert werden.</p>	<p>und Zusammenstellung der zumeist an anderer Stelle gefertigten Bauteile konzipiert. Auswirkungen sind hierbei nicht zu erwarten. Zudem sind die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zulässig, von denen eine Störung ausgehen könnte. Auch durch das Zulassen von Wohnungen für Hausmeister und Aufsichtspersonal wird ein Schwerpunkt in Richtung des „nicht störenden“ Gewerbes gesetzt. Weitere Festlegungen werden als nicht sinnvoll angesehen und sollen nicht erfolgen.</p> <p>Der Bezug wird aktualisiert, es sind jedoch hinsichtlich der planerischen Vorgaben aus dem Regionalplan Südhessen 2010 keine veränderten Vorgaben für das Plangebiet zu erkennen.</p>
		<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Wir bitten, beim Thema Artenschutz in der textlichen Festsetzung (Nr. C.4) nicht nur den Gebäudeabriss, sondern - entsprechend der Darstellung in der Begründung - auch die Zeit bis zum Beginn des Hochbaus zu benennen und die notwendigen Maßnahmen darzustellen. In der Begründung zum Bebauungsplan (und auch in den textlichen Festsetzungen) sollte die Zeit bis zur Baufeldräumung artenschutzrechtlich behandelt werden, da auch in dieser Phase eine Besiedlung mit artenschutzrechtlich relevanten Arten möglich ist.</p> <p>Es sollte ein Hinweis ergänzt werden, wonach die Zeit zwischen Baufeldräumung und Hochbaubeginn möglichst kurz sein sollte, um ein Einwandern artenschutzrechtlich relevanter Arten (z. B. Zauneidechse) und damit einen Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, aus denen sich auch Bauverzögerungen ergeben können, nach Möglichkeit zu vermeiden.</p> <p>Die derzeit in der textlichen Festsetzung (Nr. C.4) festgelegte notwendige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über Untersu-</p>	<p>Kenntnisnahme der Zustimmung, die gewünschten Änderungen der Hinweistexte zum Artenschutz (C4) sowie zur Aktualisierung der Rechtsgrundlage werden im Festsetzungstext und der Begründung berücksichtigt.</p>

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>chungen und Maßnahmen sollte gestrichen und primär in die Verantwortung der Bauherrschaft und einem von ihr einzuschaltenden fachlich qualifizierten Gutachter gelegt werden. Konkrete Hinweise zum Untersuchungsbedarf (z. B. Fledermäuse und Vögel als relevante Artengruppen bei Abriss und Sanierung; Besiedlung durch Zauneidechsen vor Hochbaubeginn) sollten im Bebauungsplan als Anhaltspunkte aufgenommen werden. Eine verbindliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollte auf notwendige Ausnahme genehmigungen (z. B. für Umsiedlungen) beschränkt werden. Ansonsten sollte für unvorhersehbare Fälle oder eine Beratung der Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde lediglich „empfohlen“ werden.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Als Rechtsgrundlage in den textlichen Festsetzungen bitten wir das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung von 2009 anzugeben (Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)).</p>	
		<p>Untere Wasserbehörde Die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme der Zustimmung.
		<p>Denkmalschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmale nach § 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmale nach § 19 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p>	Kenntnisnahme der Zustimmung
		<p>Brand- und Katastrophenschutz Seitens des Abwehrenden Brandschutzes ergeben sich folgende Anforderungen für das geplante Vorhaben: <u>Löschwasserversorgung:</u> Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Flächen für die Feuerwehr:</p>	Kenntnisnahme der Zustimmung. Da die Flächen bereits erschlossen sind, ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Anlagen den Bedarf der Löschwasserversorgung abdecken.

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten und vollumfänglich anzuwenden.</p> <p>Aus dem Fachbereich Raumentwicklung wird der Planung zugestimmt; Belange der Dorf- und Regionalentwicklung sowie der Landwirtschaft werden nicht berührt. Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten.</p>	
3.	<p>Stadt Weinheim Amt für Stadtentwicklung Obertorstraße 9 69469 Weinheim Schreiben vom 23.04.2014</p>	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens. Bedenken oder Anregungen bestehen von unserer Seite nicht.</p>	Kenntnisnahme der Zustimmung
4.	<p>Stadtwerke Viernheim GmbH Postfach 1668 68508 Viernheim Schreiben vom 07.05.2014</p>	<p>die Versorgung des Neubaus mit Gas und Wasser ist mit erhöhtem Aufwand möglich, da in der Nähe die Versorgungsleitungen teilweise in Privatstraßen verlegt sind.</p> <p>Für die benötigte Stromanschlussleistung ist eine Abstimmung mit der Fachabteilung Strom Herr Schinagl erforderlich.</p> <p>Die Flurstücke 26/1,27/1 und 27/2 sind am städtischen Kanal im Bereich der geplanten Zufahrt anzuschließen. Die Herstellung des Anschlusskanales ist frühzeitig vor Baubeginn der Hochbaumaßnahme bei: Magistrat der Stadt Viernheim, Bauverwaltungs- u. Liegenschaftsamt, Kettelerstr. 3, 68519 Viernheim zu beantragen.</p>	Kenntnisnahme der Stellungnahme, der Vorhabenträger wird auf die möglicherweise schwierige Anschluss-Situation hingewiesen. Die Erschließung der Fläche ist jedoch grundsätzlich gewährleistet.
5.	<p>Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim AZ: 22 8000_TÖB 56/2014 Schreiben vom 12.05.2014</p>	<p>zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</p> <p>Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme der Zustimmung
6.	<p>Magistrat der Stadt Lampert- heim Fachdienst Stadtplanung Römerstraße 102 68623 Lampertheim</p>	<p>hinsichtlich des im Betreff genannten Vorhabens bestehen aus Sicht der Stadt Lampertheim keine Bedenken. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird jedoch gebeten.</p>	Kenntnisnahme der Zustimmung

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
Mail vom 08.05.2014			
7.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar Abteilung Planung B1, 3-5 68159 Mannheim Mail vom 22.04.2014	nach Prüfung der uns am 11. April 2014 zugesandten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der VRN GmbH keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme bestehen.	Kenntnisnahme der Zustimmung
8.	Magistrat der Stadt Viernheim Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt Kettelerstraße 3 68519 Viernheim Mail vom 15.04.2014	hinsichtlich der uns zugesandten Unterlagen zum Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Stellungnahme des Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamtes: Es ist vorgesehen, einen Teil des städtischen Straßengrundstücks Flur 5 Nr. 30 zur Errichtung von Stellplätzen sowie zur Erfüllung der Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen (Begrünung, Baumpflanzungen, etc.) in Anspruch zu nehmen. Hierüber wurde bislang keinerlei Vereinbarung mit uns getroffen. Die fragliche Fläche ist zum Bodenrichtwert zu erwerben.	Kenntnisnahme der Hinweise, die Ergänzung des Geltungsbereichs war eine Forderung der Stadt Viernheim. Es wird davon ausgegangen, dass der Vorhabenträger dieser Anforderung zustimmt bzw. ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen werden können.
9.	Regierungspräsidium Darmstadt Luisenplatz 2 Dez. IV / 41.5 Boden- und Grundwasserschäden 64283 Darmstadt AZ: III 31.2-61d 02/01-58- Schreiben vom 15.05.2014	der geplante Geltungsbereich des Vorhabens wird im genehmigten Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ und in der Abb. 5-8 des RPS/RegFNP 2010 als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ dargestellt. Unter Hinweis auf die regionalplanerischen Zielsetzungen der Kap. 3.4.2 und 3.4.3 bestehen nur dann keine regionalplanerischen Bedenken, wenn in dem festgesetzten Gewerbegebiet auch der nicht großflächige Zentren relevante Einzelhandel gem. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen wird. Der fehlende Ausschluss widerspricht der Zielsetzung unter Z 3.4.3-3, wonach hier die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten (Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Sofern der geforderte Einzelhandelsausschluss erfolgt, kann der Bebauungsplanentwurf als an die Ziele der Raumordnung	Kenntnisnahme der Stellungnahme. Vorgesehen ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Änderung der derzeit möglichen Einzelhandelsnutzung in eine gewerbliche Nutzung. Es ist nicht Intention der Stadt Viernheim ansonsten in den Bestand einzugreifen. Im eng begrenzten Geltungsbereich ist eine Werkhalle für einen Gewerbebetrieb geplant, der sich auf den Bau von Sonnenschutzanlagen (Rollladen und Jalousien) spezialisiert hat. Daneben werden Fenster-, Tür- und Torsysteme angeboten. Die Werkhalle ist zur Vormontage der angebotenen Systeme und Zusammenstellung der zumeist an anderer Stelle gefertigten Bauteile konzipiert. Eine Zentrenrelevanz der Planung oder auch eines Beibehaltens des bisherigen Rechtszustandes bei Wegfall der vorhabenbezogenen Nutzung wird nicht gesehen. Da negative Auswirkungen aufgrund der Lage und Flächengröße nicht zu erwarten sind, wird auch keine regionalplanerische Relevanz des Vorhabens gesehen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Ziele der Regionalplanung und wird nicht ergänzt.

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>angepasst gelten. Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p> <p>Zu dem o. a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung: <u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> Gegen den Bebauungsplanentwurf gibt es aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken. Die geplante Baumaßnahme liegt im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA, der Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MW. Die Verbote der entsprechenden Verordnung sind zu beachten. <u>Bodenschutz</u> Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: 1. Nachsorgender Bodenschutz In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um einen ehemaligen Baumarkt (Stinnes) der von 1977 bis 1995 in der Heidelberger Straße 20 gemeldet war. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 1 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein sehr geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. In der Begründung des Bebauungsplans wird in der Beschreibung der Bestandssituation aufgeführt, dass es sich um eine ungenutzte Fläche handelt mit stellenweisen Resten befestigter Oberflächen aus der vorangegangenen, bereits abgeräumten Nutzung. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind</p>	<p>Auf den Behandlungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Bergstraße wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme der Zustimmung der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Themenbereich Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bodenschutz.</p>

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>mir nicht bekannt.</p> <p>Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz und die Notwendigkeit der Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt im Baugenehmigungsverfahren bei Altflächen, wie hier zutreffend, sind im Bebauungsplan in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes sind daher keine weiteren Auflagen zu fordern.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Da es sich lediglich um eine Änderung der festgesetzten Nutzung von Sondergebiet für großflächige Handelbetriebe in gewerbliche Nutzung handelt ist der vorsorgende Bodenschutz nicht direkt betroffen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da Flächen im Innenbereich des entstandenen Ortsgefüges für eine Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer, Abwasser und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Nach den mir vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen. Aktuelle Betriebe, die unter Bergaufsicht stehen, befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Derzeit wird das Plangebiet von einer bestehenden Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen und einer Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind dort jedoch keine geplanten Aufsuchungsarbeiten bekannt.</p> <p>Dem Vorhaben der Stadt Viernheim stehen daher aus der Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im</p>	

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben. Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienst muss leider nachgereicht werden.</p>	
10	<p>Regierungspräsidium Darmstadt Dez. I 18 Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt A I 18 KMRD-6b 06/05 L 792-2014 Schreiben vom 13.05.2014 und gleichlautendes ScZ: III 31.2-61d 02/01-58- Schreiben vom 28.05.2014</p>	<p>im Nachgang zu meiner o. g. Stellungnahme teile ich Ihnen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes folgendes mit: Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen,</p>	<p>Kenntnisnahme der Stellungnahme. Der Geltungsbereich ist Gegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde bereits baulich genutzt. Der Vorhabenträger wird jedoch über die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes informiert. Da sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet ist hier vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden auszugehen. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.</p>

Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖBs zum Bebauungsplan Nr. 217-3 „Heidelberger Straße“

Beginn mit Schreiben vom 14.04.2014 befristet bis 14.05.2014

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	