

Nordwest II – Auszug aus dem Gutachten IBK 2009



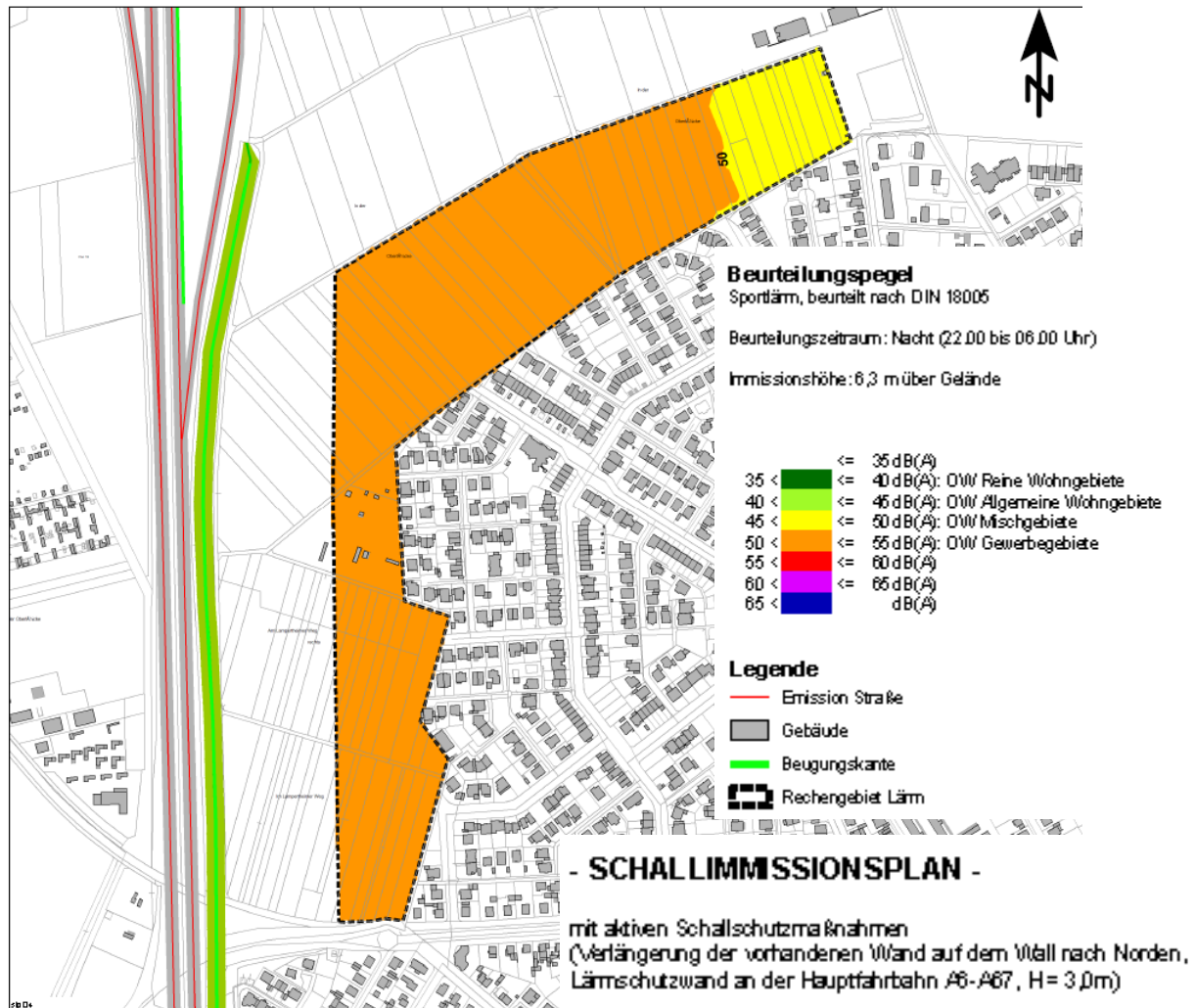
Abbildung 6 Städtebauliches Strukturkonzept

6 Fazit und Empfehlung

Im Nahfeld der Verkehrswege, insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets Nordweststadt II, ist auch nach Durchführung der beschriebenen aktiven Maßnahmen aufgrund der hohen Geräuschemissionen nahezu keine Wohngebietsentwicklung möglich. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets können mit der Durchführung der aktiven Maßnahmen keine deutlichen Minimierungen erreicht werden. Der bauliche Aufwand für die Herstellung einer aktiven Schallschutzmaßnahme steht somit insgesamt in keinem Verhältnis zu dem Umfang der für eine Wohnentwicklung gewonnenen Flächen bzw. der Qualität.

Aus schalltechnisch städtebaulicher Sicht wird deshalb eine Entwicklung im Anschluss an den nordöstlichen Bestand in Richtung des Friedhofs empfohlen.

Nordwest II – Auszug aus der Stellungnahme K+K 2017



Maßnahmen im Plangebiet könnten neben dem passiven Schallschutz (Einbau verbesserter Außenbauteile) zusätzlich Maßnahmen zur Grundrissorientierung sein (Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche an die schallabgewandte Seite, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen).

In der Bilanz ist die Ausweisung eines Wohngebiets an dieser Stelle aus schalltechnischer Sicht problematisch.

Wie Anhang 3.4 zeigt, betragen die Geräuscheinwirkungen in der Nacht ca. 48 bis 54 dB(A). Im kompletten Plangebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten. In den Bereichen > 50 dB(A) liegen keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr vor (Überschreitung Orientierungswert für Mischgebiet).

Eine signifikante Verbesserung ist durch die untersuchten Maßnahmen nicht erzielbar. Zur Einhaltung der Orientierungswerte wären insbesondere im kritischen Nachtzeitraum deutlich höhere Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die Umsetzung solcher Maßnahmen (die sämtlich außerhalb des Plangebiets liegen!) ist aus statischen und städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des Naturschutzes sehr fragwürdig.

Maßnahmen an der Grenze des Plangebiets sind wirkungslos, da sie nicht an der Quelle wirksam sein können.

Nordwest II - Auszug aus dem Artenschutzgutachten Dr. Fritz 2017

**Artenschutzkurzbericht über 7 Besichtigungen im Areal einer Wohngebietsentwicklung
"Nordweststadt II", Stand 23. Mai 2017** **S. 6 von 9**



Abb. 2: Luftbildausschnitt mit empfohlenen artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Wohngebietsentwicklung Viernheim, Nordweststadt II. Blau umrandet mit Vogelsymbol Fortpflanzungs-/Ruhestätte mit wertgebenden Vogelarten in unzureichendem bis schlechten Erhaltungszustand der gelben und roten Ampelliste. Nur blau umrandet Trockenrasenlebensraum. Gelb gerissen umrandet mit Schrägschraffur zur ökologischen Aufwertung notwendige Ausgleichsflächen. Rote Linien markieren die nördliche Grenze einer verträglichen Wohnbebauung mit Meterangaben, darüber Pufferraum für Anpflanzungen. Quelle: Apple Luftbildausschnitt vom Mai 2017.

Nordwest II – Auszug aus dem Verkehrsgutachten v.Mörner 2017



Nordwest II – Bauland-Offensive Hessen

			
<p>Vorbereitung</p>	<p>Phase 1</p>	<p>Bauland wird mobilisiert!</p>	<p>Phase 2</p>
<p>Die Kommune tritt in Kontakt mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH. Hat die Kommune ein Wohnraumdefizit? Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ermittelt im Gespräch mit Ihnen die Tauglichkeit von potentiellern Bauland hinsichtlich seiner Entwicklung.</p>	<p>Die Bauland-Offensive Hessen GmbH erstellt im Auftrag des Landes für die Kommune eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die ermittelten Flächen. Die finanzielle Beteiligung der Kommune an der Machbarkeitsstudie pro zu untersuchender Gesamtfläche beträgt lediglich 8.900 € (brutto).</p>	<p>Die Kommune bleibt jederzeit Herr des Verfahrens: Kommt die Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung zu einem positiven Ergebnis, entscheidet die Kommune mit welchen Instrumenten und mit welchem Partner die Baulandentwicklung durchgeführt wird.</p>	<p>Entscheidet sich die Kommune für die Entwicklung mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH, wird sie Gesellschafterin der Bauland-Offensive Hessen GmbH und schließt einen Entwicklungsvertrag ab. Die Bauland-Offensive Hessen GmbH kauft dabei auch Grundstücke von Privaten an und führt die Baulandentwicklung im Treuhandauftrag der Kommune durch. Baureife Grundstücke werden am Markt angeboten und an private und öffentliche Investoren verkauft.</p>

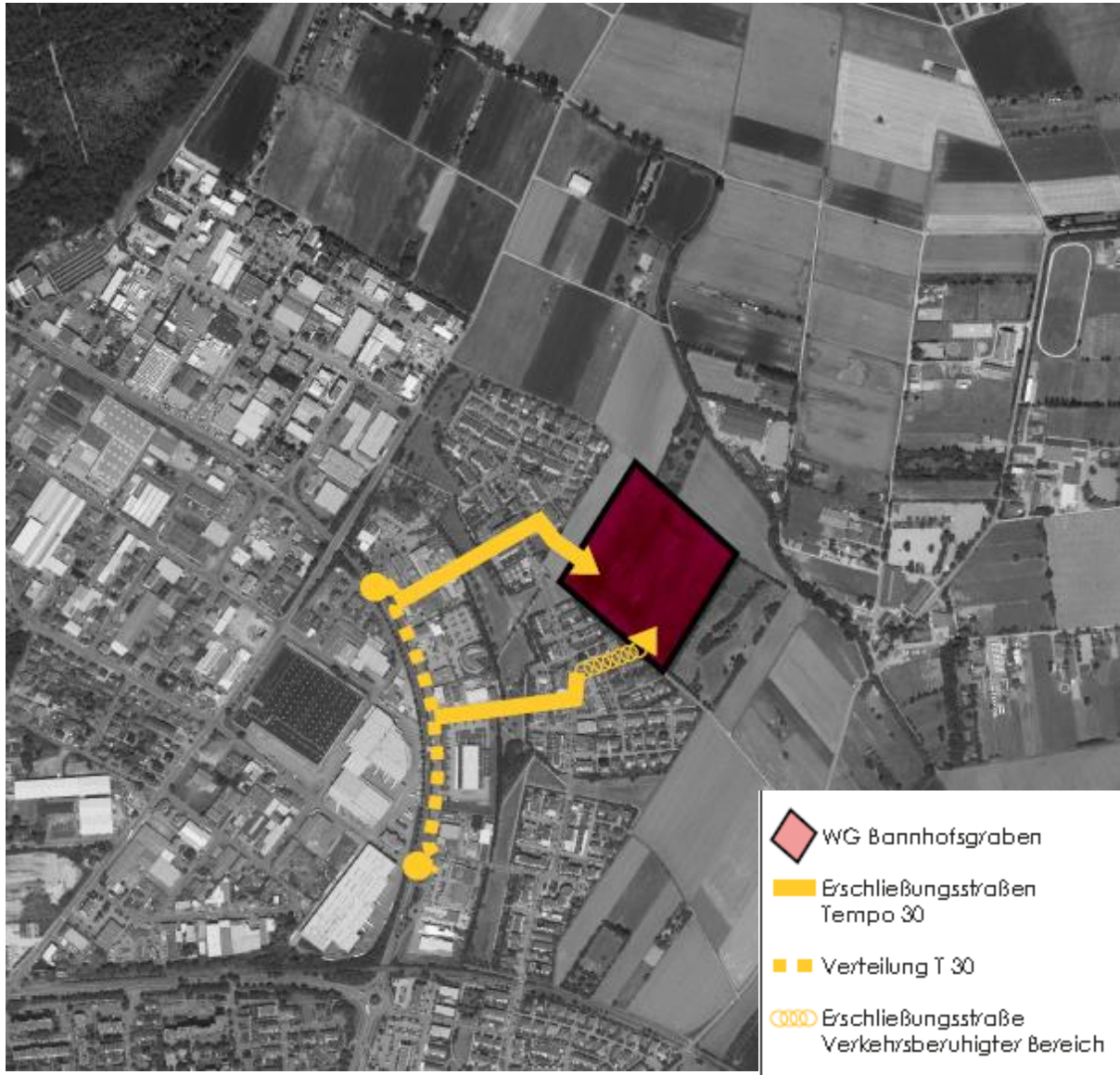
Sie können mit der Bauland-Offensive Hessen nur gewinnen!

Mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH haben Sie einen Partner an Ihrer Seite, der als Ihr Treuhänder Ihre Entwicklungsstrategie umsetzt.

Wir bieten Ihnen

- Belastbare Entscheidungsgrundlagen (technisch, planerisch, wirtschaftlich) mit finanzieller Unterstützung des Landes Hessen
- Kontrolle über die Wirtschaftlichkeit
- Keine Haushaltsbelastung durch Vor- und Zwischenfinanzierung
- Unterstützung durch Experten für Bauland- und Projektentwicklung
- Entlastung der Personalkapazitäten
- Beschleunigte Entwicklung von Flächen, die bisher nicht vom Markt entwickelt wurden
- Einbindung privater Eigentümer und Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft
- Beseitigung von Entwicklungshemmnissen

Erweiterung Bannholzgraben – Auszug aus dem Verkehrsgutachten v.Mörner 2017



Erweiterung Bannholzgraben – Auszug aus dem Artenschutzgutachten Dr. Fritz 2017

**Artenschutz-Kurzbericht über 7 Besichtigungen im/am BPlan-Areal "Erweiterung d. Wohn-
gebiets Bannholzgraben", Stand 24. April 2017** **S. 5 von 6**



Abb. 2: Luftbildausschnitt mit der Vorhabenfläche in roter Umrandung. Als grün gepunktete Randfläche ist hier eine Pufferzone in der Vermeidungskonzeption dargestellt. Quelle: Stadt Viernheim vom März 2016.