

**TOP:**

Viernheim, den 27.04.2018

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.291
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-44-2018/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1. Behandlung der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790010
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	52.000 €
<b>Benötigte Mittel:</b>	52.000.- €
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

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

**Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

**Behandlung der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung (Zusammenstellung)**

**Beschlussvorschlag:**

Die vorgeschlagene Behandlung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Zwischenstand Mai 2018) sowie die weitere Vorgehensweise zur Erarbeitung eines Entwurfes werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

**Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung**

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

Entsprechend § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Realisierung der Bebauung im Baugebiet Schmittsberg II wurde 2015 begonnen. Die städtischen Grundstücke im Baugebiet wurden zwischenzeitlich vollständig veräußert. Die Vermarktung der verbliebenen privaten Restgrundstücke aus der Zuteilung erfolgt derzeit

nur noch zögerlich. Insgesamt liegen nur noch für etwa 22 Doppelhaus-/ Einzelhausgrundstücke, 7 Reihenhausgrundstücke keine Kenntnisse für eine zeitnahe Bebauung vor. Die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau befinden sich alle im Bau bzw. der Projektierung. Es stehen daher absehbar in Viernheim keine größeren Wohnbauflächen zur Verfügung. Um dem Bedarf an Wohnraum und kostengünstigem Wohnbauland, gerade für junge Familien, Rechnung zu tragen, bedarf es einer Neuausweisung bzw. eines gewissen Kontingentes von Wohnbauflächen in Viernheim, welche in städtischem Eigentum und somit verfügbar sind. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen & Gewerbe (STEK VIERNHEIM 2030, Georg Consulting, August 2017) hat grundsätzlich einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauland, auch unter Berücksichtigung der Entwicklung in den Nachbarkommunen bestätigt.

Reserveflächen für Wohnen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nur noch für die Erweiterung des Wohngebietes Nordweststadt dargestellt. Diese Erweiterung wird derzeit zeitgleich in einer Machbarkeitsstudie durch die Nassauische Heimstätte untersucht. Aufgrund einer deutlich höheren Anzahl betroffener Grundstückseigentümer und der beabsichtigten einvernehmlichen Umlegung vergleichbar dem Vorgehen im Schmittsberg II wird hier mit sehr viel größerem Zeit- und Planungsaufwand gerechnet. Bis zum Beginn einer möglichen Umsetzung ist ein Zeitraum von 5-7 Jahren anzunehmen.

Zur Neuausweisung weiterer und relativ zeitnah verfügbarer Wohnbauflächen ist vorgesehen, für das Areal „Erweiterung Bannholzgraben“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Büro Piske aus Ludwigshafen wurde mit den Planungsleistungen beauftragt.

Die einleitenden Beschlüsse standen in engem Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der betroffenen Grundstücke durch die Stadt Viernheim. Das Baugebiet kann somit durch die Stadt gezielt nach den bestehenden Bedürfnissen entwickelt und vermarktet werden. Dazu zählt auch die geplante Veräußerung der Grundstücke nach noch zu beschließenden Kriterien an Viernheimer Bürger.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Ein Anteil von 0,8 ha wird von den multifunktionalen öffentlichen Grün- und Versickerungsflächen belegt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen an, im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen. Da die Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Umsetzung der Planungsabsicht neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

### Planungsstand

In der Sitzung vom 16.12.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. In der Sitzung am 09.03.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines öffentlichen Aushangs und die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung der Unterlagen beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Unterlagen zum Vorentwurf in der Zeit von 21.03.2018 bis 23.04.2018 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu

der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.03.2018 in den Viernheimer Verkündungsblättern und gleichzeitig auf der Homepage der Stadt Viernheim. Dort standen auch die Unterlagen zum Download bereit.

Mit Schreiben vom 19.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf bis zum 24.04.2018 gebeten. Eine Fristverlängerung wurde nicht erbeten.

#### Zusammenstellung der Anregungen und weitere Vorgehensweise

Von Seiten der Öffentlichkeit war eine gute Resonanz zu verzeichnen. Insgesamt haben 35 Personen oder Verbände Anregungen eingebracht. Hierbei sind 15 Anlieger der Edmund-Rieß-Straße, 9 Anlieger dem Michael-Ende-Weg bzw. der Gebrüder-Grimm-Allee und ein Anlieger dem Astrid-Lindgren-Weg zuzuordnen.

Die Anregungen wurden als Anlage tabellarisch zusammengestellt und sind mit einer vorläufigen Bewertung versehen. Zu einigen Anregungen kann bereits direkt Stellung genommen werden. Einige Belange erfordern eine vertiefende Prüfung oder weitergehende Untersuchungen. Hier wird die weitere Vorgehensweise dargestellt.

Die Vorlage soll den Gremien eine erste Bewertung ermöglichen. Alle Anregungen wurden gesammelt, bewertet und sollen in den Gremien ergebnisoffen diskutiert werden. Hierbei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Beratungen und der Fachgutachten sollen schließlich zur Erarbeitung eines Entwurfs und einer abschließenden Abwägung der vorgetragenen Anregungen führen.

In Vorbereitung des Entwurfes wurden bereits folgende Fachgutachten veranlasst:

- Bodengutachten (einschließlich der Bestimmung der Versickerungskennziffern und Bewertung der Grundwassersituation)
- Topographische Vermessung (einschließlich der Vegetation im Randbereich des Plangebietes)
- Entwässerungskonzept (Klärung der beabsichtigten Entwässerung/Versickerung)

Unter Berücksichtigung der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung werden weitere Fachgutachten bzw. Ergänzungen vorliegender Gutachten vorgeschlagen. Diese sind der Bewertung der Stellungnahmen zu entnehmen.