

**TOP:** \_\_\_\_\_

Viernheim, den 13.08.2011

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.222
<b>Diktatzeichen:</b>	SB
<b>Drucksache:</b>	VL-69-2011/XVII 1. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1. Bebauungsplanvorentwurf mit textlichen Festsetzungen 2. Begründung 3. Ausgleichsflächenkonzept 4. Städtebaulicher Entwurf
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	Bauleitplanung; Sachkonto: 6790010
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	22.08.2011	
<b>Bau- und Umweltausschuss (Stadtentwicklung, Agenda 21)</b>	<b>30.08.2011</b>	
Stadtverordneten-Versammlung	02.09.2011	

## **Beschlussvorlage**

### **Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“**

- 1. Beschluss des Vorentwurfes**
- 2. Beteiligungsbeschluss**

*Die Planungen werden in der Sitzung von Herrn Dr. Kuhn, Regioplan vorgestellt.*

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 222 „Schmittsberg II“ in der vorliegenden Form (Anlage 1) zu beschließen und die Begründung (Anlage 2) hierzu zu billigen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Form einer Offenlage durchzuführen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

## **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

### Planungsstand

Bereits im Jahr 1984 wurde ein städtebaulicher Entwurf für den Ostrand der Siedlungsfläche erstellt. Dieser mündete in einen ersten Bebauungsplan Nr. 225 „Am Schmittsberg“, in dem jedoch nur der nördliche Gebietsteil zur Rechtskraft geführt und baulich umgesetzt wurde. Der südliche Bereich wurde durch einen städtebaulichen Entwurf konkretisiert, jedoch nicht erschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2010 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1984 für einen Teilbereich aufzuheben und hierfür den Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“ aufzustellen.

### Ziel und Zweck der Planung

Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen „Schmittsberg II“ den örtlichen Bedarf an Neubauf Flächen zu decken. Im Rahmen der städtebaulichen Vorplanungen war insbesondere die planungsrechtliche Bewältigung des Heranrückens der Wohnbauung an die BAB A6 sowie das Nebeneinanders von geplanter Wohnnutzung und angrenzender ökologisch hochwertigen Grünflächen von zentraler Bedeutung.

Zu diesem Zweck wurde im Vorfeld die grundsätzliche Machbarkeit einer Wohnbauentwicklung und im Weiteren die Möglichkeit der planungsrechtlichen Umsetzung unter schalltechnisch-städtebaulichen Aspekten geprüft. Im Ergebnis der schalltechnisch-städtebaulichen Untersuchungen wurde festgestellt, bis zu welchem Abstand die Bauflächen trotz vorhandener Lärmschutzanlagen heranrücken können. Hierbei wurde ein Abstand von 120 Meter zur BAB definiert, an dem sich die baulich nutzbaren Grenzen und im Wesentlichen auch der Bebauungsplan mit seinem Geltungsbereich orientiert.

Anhand des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes wurden die schalltechnischen Untersuchungen detailliert. Hierin floss auch der angestrebte Ausbau des Viernheimer Kreuzes und damit aktuellere Verkehrszahlen ein. Die Ergebnisse ebenso wie die daraus resultierenden Auflagen für passiven Lärmschutz an den Gebäuden lagen bei Vorlagenschluss noch nicht vor und werden als Tischvorlage nachgereicht.

Ferner wurden die wertvollen Lebensräume der Binnendüne weitgehend ausgespart und verschiedene naturschutzfachliche Belange in der Vorplanung geprüft und berücksichtigt.

### Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht an der westlichen Gebietsgrenze zunächst eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor (WA 2), für die neben passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden eine gezielte Orientierung der Grundrisse und Außenaufenthaltsbereiche erforderlich ist. Daran schließt sich ein kammartige verdichtete Wohnbebauung an (WA1 und WA4), die sich im Norden an den angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und Nutzungsdichten orientiert. Um dem Bedarf an familiengerechten und kostengünstigen Wohnformen gerecht zu werden können im Geltungsbereich zwischen 170 und 200 Wohneinheiten errichtet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die konkrete Planung sieht die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) zur Unterbringung von Einzel- und Doppelhäusern (WA 1 und 2) sowie Hausgruppen (WA 4) vor. In dem zur Pestalozzistraße orientierten WA 3 besteht die Möglichkeit sowohl Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) als auch Einzel- oder Doppelhäu-

ser (Stadhäuser) in dreigeschossiger Bauweise zu errichten. Die Ausbildung der westlichen Grenze der Bauflächen im Norden soll sicherstellen, dass die erhaltenswerten Dünenbestände zusammenhängend erhalten bleiben können.

### Erschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt durch eine Nord-Süd-Sammelstraße, die von der Saarlandstraße ins Gebiet führt und im Norden an die Adolf-Damaschke-Straße anschließt. Von dieser Sammelstraße aus werden die Wohnbauflächen durch ein kammartiges System von Wohnstraßen erschlossen. Die Ausbildung der Straßenräume und der Einmündungen erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien zur Anlagen von Erschließungsstraßen. Die Anbindung an das Stadtzentrum und die bestehenden Siedlungsflächen wird über Anschlüsse an Breslauer Straße und Pestalozzistraße sowie die fußläufigen Anbindungen an die Königsberger Straße gewährleistet. Platzartige Aufweitungen des Straßenraumes schaffen städtebauliche Eingangssituationen, Aufenthaltsbereiche und ermöglichen die Unterbringung von Besucherstellplätzen. Geplant ist, 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit für Besucher herzustellen. Bei einer Gesamtanzahl von ca. 170 – 200 Wohneinheiten werden zwischen 50 und 60 Parkplätze entlang der Sammelstraße und auf den Plätzen realisiert.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze der Wohngebäude des WA 1 und WA 2 soll gebäudenah, für die Hausgruppen des WA 4 in Sammelstellplätzen in Senkrechtaufstellung zu den Erschließungsstraßen erfolgen. Für die Stellplätze im WA 3 sind sowohl in Sammelstellplätzen in Senkrechtaufstellung zu den Erschließungsstraßen als auch Anlagen auf den Baugrundstücken denkbar.

### Grünbereiche

Im Geltungsbereich ist eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche mit einer Breite von ca. 9,0 Metern vorgesehen. In dieser soll Spielangebote geschaffen und weiterhin Mulden zur Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Regenwassers hergestellt werden. Weitere gestaltende Elemente sind die straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Sammelstraße auf öffentlichen Flächen sowie ergänzend festgesetzte Anpflanzungen in privaten Grundstücksbereichen. Am westlichen Gebietsrand sind öffentliche Grünflächen als 5 Meter breite Heckenpflanzung vorgesehen. Hierdurch soll ein Pufferbereich zu den angrenzenden Dünenflächen geschaffen werden. Südlich angrenzend wird eine öffentliche Grünfläche die Funktion von Ausgleichs- und Versickerungsflächen übernehmen.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann aufgrund der Lage mit den Medien zur Versorgung mit Gas, Trinkwasser und Elektrizität sowie der Telekommunikation erschlossen werden. Über die neue Erschließungsstraße und das öffentliche Verkehrswegenetz könnten diese Medien in das Gebiet geführt werden.

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben ist für die neu zu erschließenden Baugrundstücke das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass die im Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern sind. Laut Bodengutachten, das für den Bereich angefertigt worden ist, sind geeignete Verhältnisse zur Versickerung der Niederschlagswasser vorhanden (vgl. Umweltbericht).

Die Niederschlagswasser, die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallen, werden in die zentralen sowie die am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene öffentliche Grünfläche geleitet und dort versickert.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.