

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

Viernheim, den 01.03.2019

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.291
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-8-2019/XVIII 1. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2. Begründung zum Flächennutzungsplan
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	01.1110.10
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	52.000 €
<b>Benötigte Mittel:</b>	52.000 € (davon bereits 25.600,-€ in 2018 verausgabt)
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, 1. Stadtrat, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	12.03.2019	Vorberatende Beschlussfassung
<b>Stadtverordneten-Versammlung</b>	<b>15.03.2019</b>	<b>beschließend</b>

## **Beschlussvorlage**

### **24. Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Parallelverfahren)**

#### **1. Beschluss des Entwurfes zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **2. Beteiligungsbeschluss**

#### **3. Sachstand Erarbeitung Bebauungsplanentwurf (Unterrichtung) und Beschlussfassung von Eckpunkten**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der beigegeführten Anlage 1 beschlossen und die Begründung (Anlage 2) gebilligt.
2. Der vorliegende Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Offenlage beschlossen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Um der Verwaltung die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage ermöglichen, werden unter Bezug auf das in der Sitzung vorgestellte städtebauliche Konzept folgende Eckpunkte zur Berücksichtigung beschlossen:
  - a. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus soll min. 35% der Baufläche betragen.
  - b. Für 50% der Dachflächen wird eine verpflichtende Dachbegrünung vorgesehen. Diese Festlegung erfolgt im Bebauungsplan und wird ergänzend über vertragliche Regelungen im Ergebnis der Vergabe konkretisiert.
  - c. Verkehrliche Erschließung: Für die Anbindung an den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee wird der Querschnitt des Bestandes aufgenommen und bis zu den Bereiche mit Geschosswohnen fortgeführt. Die Erschließung der weiteren

Wohnbauflächen erfolgt durch Wohnstraßen. Diese sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.

Der Offenlagebeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen

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

#### Planungsstand

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Beteiligte</b>	<b>Stand</b>
1. Aufstellungsbeschluss	Gemeindevertretung	Stadtverordnetenversammlung am: 16.12.2016 Parallel Einleitung 24. Änderung FNP
2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen/ Vorentwurf	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Beschluss des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung am: 09.03.2018 Öffentliche Bekanntmachung in den Viernheimer Verkündungsblättern am: 13.03.2018
3. Frühzeitige Beteiligung	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage im Rathaus und Download der Unterlagen auf der Homepage vom 21.03.2018 bis 23.04.2018 Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 19.03.2018 Abschließende Beschlussfassung Stadtverordnetenversammlung am: 18.12.2018
4. Planentwurf Bebauungsplan	Verwaltung & beauftragtes Planungsbüro	Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Zusammentragen erforderlicher Fachbeiträge, Konkretisierung der Planungs-idee, Erarbeitung des Entwurfs
<b>5a. Offenlegungsbeschluss Flächennutzungsplan</b>	<b>Gemeindevertretung</b>	
5b. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan	Gemeindevertretung	April 2019
6. Förmliche Beteiligung	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	
7. Beschluss	Gemeindevertretung	
8. Genehmigung (hier: FNP Änderung)	Regierungspräsidium	
9. Bekanntmachung & Inkrafttreten	Gemeindevertretung	

Die Verfahren der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Da für die abschließende Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan noch einige inhaltliche Fragen zu klären und fachliche Gutachten abzustimmen sind, empfiehlt die Ver-

waltung, den nun anstehenden Verfahrensschritt der Offenlage getrennt durchzuführen. Hierdurch kann der Zeitraum zwischen der erforderlichen Genehmigung des Flächennutzungsplanes und dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes verkürzt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur 24. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ausgewertet und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung für den Entwurf durch die Stadtverordneten am 18.12.2018 beschlossen. Die Ergebnisse wurden bei der Erstellung der Entwurfsfassung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

In Vorbereitung des Entwurfes wurden bereits folgende Fachgutachten veranlasst, liegen vor bzw. sind in Bearbeitung:

Fachgutachten	Sachstand/ Ergebnis
Bodengutachten (Einschließlich der Bestimmung der Versickerungskennziffern und Bewertung der Grundwassersituation)	Baugrundvorerkundung mit geotechnischer und abfallrechtlicher Beratung liegt vor. Die grundsätzliche Eignung der Flächen im Bereich des Grünzugs am Quartier 1 wurde durch Schürfungen bestätigt. Aufgrund der ermittelten Grundwassersituation (Grundwasserstand 96,50m + NN) wurde empfohlen, erdberührte Bauteile unterhalb der Geländeoberkante gegen drückendes Wasser „als weiße Wanne“ abzudichten. Im Ergebnis der bodenschutzrechtlichen Bewertung haben die untersuchten Böden die Prüfwerte für die relevante sensibelste Nutzung (Kinderspielflächen) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch eingehalten.
Topographische Vermessung (Einschließlich der Vegetation im Randbereich des Plangebietes)	liegt vor und bildet die Grundlage der Erschließungsplanung, der Bewertung der Grabensituationen zum Bestand sowie der Bewertung des Eingriffs für die Erschließungsvarianten.
Entwässerungskonzept (Klärung der beabsichtigten Entwässerung/Versickerung)	Kurzeinschätzung liegt vor, zur abschließenden Fertigstellung wird der Entwurf benötigt. Weitere Abstimmung erfolgt mit dem Generalplaner.
Archäologisch geophysikalische Prospektion (Forderung der Denkmalbehörde im Rahmen der Offenlage)	Magnetometerprospektion liegt vor. Verdacht von Siedlungsspuren, welche anhand von Luftbilddauswertungen der Denkmalbehörde geäußert wurden, haben sich nicht bestätigt.
Artenschutz (Erweiterung auf die Begutachtung möglicher Erschließungsvarianten)	Liegt vor.
Verkehrsgutachten (Ergänzung und Konkretisierung)	Voreinschätzung liegt vor, zur abschließenden Fertigstellung wird der Entwurf benötigt bzw. Abstimmung mit dem Erschließungsplaner
<i>Fachgutachten noch in Arbeit...</i>	
<i>Kampfmittel</i>	<i>Nachuntersuchungen mittels der Magnetometerprospektion nachgewiesenen Anomalien hinsichtlich der Kampfmittelfreigabe, in Arbeit</i>
<i>Schallgutachten (Anlagenlärm, hier: Pferdehaltung, Zunahme Verkehrslärm – Berücksichtigung der Anregungen zur Offenlage)</i>	<i>Voreinschätzung liegt vor, abschließenden Fertigstellung ist in Arbeit, Aussagen aus dem Entwurf werden benötigt.</i>

### Sachstand Bebauungsplan

Zwischenzeitlich hat der Magistrat im Ergebnis des VgV-Verfahrens in seiner Sitzung am 14.01.2019 die Vergabe der Generalplanerleistung zur Erschließungsmaßnahme Bann-

holzgraben Erweiterung an die Bietergemeinschaft Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart beschlossen.

Bereits in den Erörterungsgesprächen zum Verfahren wurde angesprochen, dass vor Erschließungsbeginn eine enge Abstimmung im Rahmen der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan gewünscht wird. Ein erster Kick-Of Termin fand am 14.02.2019 statt.

Hier wurden folgende Inhalte zur Prüfung/Vertiefung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes vereinbart;

- Anschluss an den Bestand Dina-Weißmann-Allee, Kindergarten
- Verkehrsgutachten/ Verkehrslenkung
- Entwässerungskonzeption/Kanal/Versickerung
- Erste Aussagen zum Baustellenverkehrskonzept

Seitens des Büros Piske wurde die Variante 2 zu einem städtebaulichen Konzept ausgearbeitet, welches die Grundlage der Gespräche bildete. Hierbei wurde ein höherer Anteil an Geschosswohnen berücksichtigt. Das Konzept und ggf. erste Anregungen des Erschließungsplaners werden in der Sitzung dargestellt.

#### Beschlussfassung Eckpunkte

Um Eckpunkte für die Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan zu fixieren, schlägt die Verwaltung vor, einige Inhalte, die in der Vorlage VL-138-2018/XVIII „Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes Bannholzgraben II“ – Wohnungs- und baupolitische Grundsätze erörtert werden, vorgefährlich zu beraten und zu beschließen (Ergänzung Beschluss 3). Grundlage der Beratungen bildet ein städtebauliches Konzept, welches in gleicher Sitzung vorgestellt wird.

Punkt a): Thema der wohnungspolitischen Grundsätze ist u.a. die Schaffung bezahlbaren und auch sozialen Wohnraums (Punkt A1). Diese Wohnformen werden üblicherweise im Geschosswohnungsbau realisiert. Während die konkreten Anteile an den Wohneinheiten erst abschließend bei der Vergabe der Grundstücke festgelegt werden können, muss das Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Zahl der Vollgeschosse) bereits im Entwurf zum Bebauungsplan dargestellt werden. Für diese Festsetzung muss die Lage und Anzahl der Bereiche mit Geschosswohnen grob abgestimmt sein.

Im vorliegenden städtebaulichen Konzept ist Geschosswohnen mit einem Anteil von 43% an der Baufläche dargestellt. Städtebaulich erscheint jedoch im Bereich der rückwärtigen Erschließung zwischen den Hausgruppen die Anordnung von Doppelhäusern oder Hausgruppen verträglicher. Reduziert man die Flächen für Geschosswohnen um diesen Bereich ergeben sich ungefähr 35% der Baufläche. Das Konzept basiert hinsichtlich der dargestellten Bauformen an Geschosswohnen auf Annahmen zur möglichen Ausnutzung. Bei 35% der Baufläche lassen sich somit ca. 16 Geschosswohnungsbauten realisieren.

Punkt b) In der Vorlage zu möglichen wohnungspolitischen Grundsätzen wird unter Punkt A7 die Dachbegrünung thematisiert. Um auf der Ebene des Bebauungsplanentwurfes die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abschließend darlegen zu können, ist eine entsprechende Vorgabe erforderlich. Die Verwaltung schlägt daher vor, für 50% der Dachflächen eine verpflichtende Dachbegrünung festzulegen. Diese Festlegung erfolgt im Bebauungsplan und wird ergänzend über vertragliche Regelungen im Ergebnis der Vergabe konkretisiert.

Punkt c) In dem Wohnungspolitischen Grundsatz A6 werden verkehrsberuhigte Bereiche thematisiert. Der verkehrsberuhigte Bereich ist eine verkehrsrechtliche Ausweisung beschildert mit dem Verkehrszeichen 325.1 und wird umgangssprachlich häufig auch als Spielstraße oder als Wohnstraße bezeichnet. Diese Kennzeichnung setzt voraus, dass die in Betracht kommenden Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Das bedeutet, der verkehrsberuhigte Bereich muss baulich so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg, Radweg nicht vorherrscht. In der Regel wird dies durch einen niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Pflanzbeete, wechselseitige Parkstände, Plateau-Aufpflasterungen und Einengungen erreicht (Mischverkehrsflächen). Auf den Entwurf zum Bebauungsplan hat dies insoweit Einfluss, dass die Breite der Verkehrsflächen dargestellt und konzeptionell berücksichtigt werden muss. Bezüglich der Erschließung wird vorgeschlagen, für die Anbindung an den Michael-Ende-Weg und die Schwester-Paterna-Allee den Querschnitt des Bestandes aufzunehmen und bis zu den Bereichen mit Geschosswohnungen fortzuführen. Die Erschließung der weiteren Wohnbauflächen erfolgt durch Wohnstraßen. Diese sind vergleichbar zum Baugebiet Schmittsberg II als Mischverkehrsflächen auszubilden.