

TOP:

Viernheim, den 30.04.2019

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61-291
Diktatzeichen:	Wg/
Drucksache:	VL-34-2019/XVIII
Anlagen:	1 Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen 2 Begründung/Umweltbericht 3 Schalltechnische Untersuchung 4 Fachgutachten Verkehr 5 Ausgleichsplanung Landgraben externe Kompensationsmaßnahme
Produkt/Kostenstelle:	01.1110.10
Stand der Haushaltsmittel:	3.030.000,00 €
Benötigte Mittel:	52.000 €
Protokollauszüge an:	1. Stadtrat, ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.05.2019	vorbereitende Beschlussfassung
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	14.05.2019	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	24.05.2019	beschließend

Beschlussvorlage

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

- 1. Beschluss des Entwurfes zum Bebauungsplan einschließlich der Erweiterung des Geltungsbereiches**
- 2. Beteiligungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 291 Erweiterung Bannholzgraben wird hiermit entsprechend der beigefügten Anlage 1 beschlossen und die Begründung gebilligt (Anlage 2). Gleichzeitig wird die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Flurstücke Nr. 505 tlw., 445 tlw. und 446 (Straßenparzelle), Flur 15 der Gemarkung Viernheim beschlossen.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 291 Erweiterung Bannholzgraben wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Planungsstand

Verfahrensschritte	Beteiligte	Stand
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 Stadtverordneten- versammlung 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 Planungsidee, Erarbeitung des Entwurfs
5a. Offenlegungsbeschluss Flächennutzungsplan	Stadtverordnetenversammlung	14.03.2019
5b. Offenlegungsbeschluss Bebauungsplan	Stadtverordnetenversammlung	Mai 2019
6a. Förmliche Beteiligung Flächennutzungsplan	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	01.04.-07.05.2019
6b. Förmliche Beteiligung	Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange	
7. Beschluss	Gemeindevertretung	
8. Genehmigung (hier: FNP Änderung)	Regierungspräsidium	
9. Bekanntmachung & Inkrafttreten	Gemeindevertretung	

Im Rahmen der Beratungen zum Beschluss des Entwurfes zum Flächennutzungsplan am 14.03.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung wurden gleichzeitig einige inhaltliche Eckpunkte für den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen:

- a. *Der Anteil des Geschosswohnungsbaus soll min. 43% 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. Die Vorgabe wird auf den Geschosswohnungsbau begrenzt.

- 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 Bereichen mit Geschosswohnen fortgeführt. Die Erschließung der weiteren Wohnbauflächen erfolgt durch Wohnstraßen. Diese sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.*

Die Beschlüsse wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Beschluss c) zeigt sich in der differenzierten Ausweisung der Verkehrsflächen. In die Textlichen Festsetzungen und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wurde der Punkt b) eingearbeitet. Unter Berücksichtigung des Beschlusses a) zum Geschosswohnungsbau wurden anteilig Baufelder mit III-IV Vollgeschossen und einer entsprechenden maximalen Geschosshöhe festgesetzt.

Weiterhin kann man anhand dieser neuen Vorgaben die mögliche Einwohnerzahl konkretisieren. Im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf Stand der frühzeitigen Beteiligung sind durch die zusätzlichen Geschosswohnungsbauten auch mehr Einwohner zu verzeichnen. Die Abschätzung der Einwohnerzahl, welche auch den Ermittlungen der Verkehrsbelastung zu Grunde lag, basiert auf einer Annahme der Wohneinheiten /ha in der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme heißt es dazu; *„Nach Regionalplanung sind flächenmäßig 35...58 WE/ha entsprechend theoretisch 150...250 WE mit 450...750 Einwohnern möglich.“* Unter Berücksichtigung der geplanten Bauformen, des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich eine geschätzte Zahl von 235 Wohneinheiten und 705 Einwohnern.

Die verkehrliche Stellungnahme (Anlage) wurde aktualisiert. Im Ergebnis wurden nach der Zuordnung der Bauformen zu den Erschließungssträngen im Michael-Ende-Weg ca. 60 Kfz und in der Dina-Weißmann-Allee ca. 100 Kfz in der Spitzenstunde ermittelt. Die ermittelten Zahlen liegen innerhalb des ermittelten Rahmens und auch die zulässigen Werte für die vorhandenen Straßenquerschnitte werden weiterhin eingehalten.

Im Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Defizit, welches nicht durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden kann. In Abstimmung mit dem Gewässerverband Bergstraße wurde daher für einen Teilbereich des Landgrabens die Renaturierung als Ausgleichsplanung konkretisiert und durch die Stadt übernommen (Anlage 5). Die Durchführung wurde über einen Kooperationsvertrag mit dem Gewässerverband abgesichert und wird durch diesen übernommen. Somit kann den Belangen der Landwirtschaft – keine weiteren Flächen in Anspruch zu nehmen – Rechnung getragen werden.

Erweiterung Geltungsbereich:

Für die Anbindung an die Dina-Weißmann-Allee und die Neuorganisation der Verkehre im Bereich der Kita ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche erforderlich. Der betroffene Bereich wird in den nun erweiterten Geltungsbereich einbezogen.

In Vorbereitung des Entwurfes wurden bereits folgende Fachgutachten veranlasst, liegen vor bzw. wurden und werden aktualisiert:

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 Plan-gebietes)	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. Abschließende Bearbeitung auf Entwurfsgrundlage durch 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, wurden nicht bestätigt. Befunde, Anomalien erforderten Nachuntersuchungen hinsichtlich der Kampfmittelfreigabe. Diese wurde inzwischen erteilt.
Artenschutz	Liegt vor.
Verkehrsgutachten (Ergänzung und Konkretisierung)	Voreinschätzung wurde nach den Beschlüssen zum Entwurf aktualisiert.
Schallgutachten (Anlagenlärm, hier: Pferdehaltung, Zunahme Verkehrslärm – Berücksichtigung der Anregungen zur Offenlage)	Gutachten liegt vor, Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

Sachstand Flächennutzungsplan

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

Planungsstand

Die Inhalte zum Entwurf des Bebauungsplanes werden in der Sitzung durch das Planungsbüro vorgestellt. Der Entwurf soll dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats offen gelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Offenlage beteiligt.