

**TOP:**

Viernheim, den 07.01.2016

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Aktenzeichen:</b>              | 61.242-5   |
| <b>Diktatzeichen:</b>             | PW/JF  |
| <b>Drucksache:</b>                | VL-3-2016/XVII 1. Ergänzung  |
| <b>Anlagen:</b>                   | 1. Geltungsbereich<br>2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen<br>3. Begründung zum Bebauungsplan<br>4. Vereinbarungsentwurf (Bauerlaubnis/Ablösung) |
| <b>Produkt/Kostenstelle:</b>      |  |
| <b>Stand der Haushaltsmittel:</b> |  |
| <b>Benötigte Mittel:</b>          |  |
| <b>Protokollauszüge an:</b>       | ASU, BVLA  |

| Beratungsfolge  | Termin            | Bemerkungen |
|---|-------------------|-------------|
| Magistrat   | 18.01.2016        |             |
| Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) | 26.01.2016        |             |
| <b>Stadtverordnetenversammlung</b>                                    | <b>29.01.2016</b> |             |

## **Beschlussvorlage**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 242-5 „Hospiz“**

- 1. Beschluss des Verfahrenswechsels**
- 2. Beschluss des Entwurfes**
- 3. Beschluss der Offenlage**
- 4. Beschluss der Grundstücksvereinbarung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 242-5 „Hospiz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB fortzuführen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242-5 „Hospiz“ in der vorliegenden Form (Anlage 2). Der Geltungsbereich wird angepasst (Anlage 1). Die Begründung (Anlage 3) hierzu wird gebilligt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Offenlage des Entwurfes zum Bebauungsplan „Hospiz“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB. 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.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

4. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Abschluss der vorliegenden Vereinbarung zur Bauerlaubnis auf städt. Grundfläche sowie der Ablösung des Aufwands für die Verlegung der Gerätschaften des Kinderspielplatzes zu.

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

#### **Planungsstand**

In der Sitzung vom 04.07.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung auf Antrag der Stiftung des St. Josef Krankenhauses die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 242-5 „Hospiz“ beschlossen.

Grundlage des nun vorliegenden Entwurfes bilden der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Juli 2014 für das Hospiz und der geänderte Entwurf mit 10 Patientenzimmern, einer eingeschossigen Bauweise im rückwärtigen Bereich und der Integration in die Grünanlage durch ein begrüntes Flachdach.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist grundsätzlich das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB anwendbar. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens war das sog. „Normalverfahren“ vereinbart worden, auch um besonders den Belangen des Eingriffsausgleichs in die öffentliche Grünfläche Rechnung zu tragen.

Bedingt durch die Kommunalwahl und die Terminierung der Sitzungen der politischen Gremien 2016 wird empfohlen in das beschleunigte Verfahren zu wechseln und den vorgelegten Entwurf direkt zur Offenlage zu beschließen. Hinsichtlich der Darstellung des Eingriffs ist damit keine Änderung verbunden auch wenn eine formelle Umweltprüfung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen in diesem Verfahren nicht durchgeführt wird. Der B-Plan muss sich auch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinandersetzen. Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen. Auch sind die auf dem Bundesnaturschutzgesetz beruhenden artenschutzrechtlichen Belange in der Weise zu beachten, dass nachzuweisen ist, dass diese der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich wird an den Planungsinhalt angepasst und umfasst nun nur die tatsächlich von der Maßnahme betroffenen Bereiche, den geplanten Standort des Hospiz und die Fläche, die für die Verlagerung des Spielplatzes vorgesehen ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes soll zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats offen gelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Offenlage beteiligt.

#### Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des stationären Hospizes zu schaffen. Hierfür sind u. a. die Gebietsfestlegung, die Baugrenzen sowie die Grünfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 242-2 „Spitalplatzblock“ zu ändern.

#### Durchführungsvertrag

Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Viernheim geschlossen. Dieser soll neben Regelungen zur Durchführungsfrist, Kostentragung und Gestaltung des Vorhabens Vereinbarungen bezüglich der Gestaltung / Begrünung des Vorhabens zum Spitalplatz hin zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten.

#### Grundstücksüberlassung / Kinderspielplatz

Hinsichtlich der Überlassung des städt. Geländes zur Überbauung mit dem Hospiz sowie der Ablösung der Kosten der Verlegung des Spielplatzes schlägt das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt den Abschluss der als Anlage 4 beigefügten Vereinbarung vor.

Die Interessen der Stadt (Übernahme der Kosten der Spielplatzverlegung durch den Vorhabenträger sowie kostenfreie Überlassung des städt. Geländes nur für den Fall der Nutzung des Gebäudes als Hospiz) wären mit Abschluss dieser Vereinbarung gewahrt.

Unter Bezug auf den Beschluss der politischen Gremien, einen Spielplatz in der Innenstadt zu halten ist ggf. eine eingehende, ergebnisoffene Prüfung der statischen Belastbarkeit der Tiefgarage erforderlich. Alternative, verfügbare Standorte in Form freier Grundstücke gibt es im Bereich der Innenstadt nicht. Um ein Spielangebot in der Innenstadt zu etablieren gibt es z.B. im Bereich der Fußgängerzone/ Apostelplatz verfügbare Freiräume.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen. Die Anlagen werden zeitgleich mit der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Energie, Bauen am 26.01.2016 nachgereicht.