

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

Viernheim, den 13.10.2017

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	Ah/JF
<b>Drucksache:</b>	IV-77-2017/XVIII
<b>Anlagen:</b>	7
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	23.10.2017	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	24.10.2017	
Stadtverordneten-Versammlung	03.11.2017	

**Informationsvorlage**

**Sachstandsbericht zur Baulandentwicklung**

**Mitteilung/Information**

Im Februar hatte die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, bis zur Jahresmitte den städtischen Gremien Vorlage zur Übertragung der Erschließungsträgerschaft an geeignete Fachbüros und gegebenenfalls alternative Erschließungsmöglichkeiten zu machen. Dieser Auftrag bezog sich auf das Erweiterungsgebiet Nord-West II. Im vorliegenden Bericht soll der Sachstand zu beiden Baugebieten, der Erweiterung Nord-West II und der Erweiterung des Bannholzgrabens, dargestellt werden.

**Erweiterung Nord-West II**

Das Gebiet Nord-West II ist im Regionalplan Südhessen als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugebiet befindet sich schon seit vielen Jahren in der Diskussion. Als besonders problematisch wurde dabei auch in der Vergangenheit die Nähe zur Autobahn angesehen. Bereits 2006 wurde ein Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro IBK erstellt, welches aus schalltechnischer Sicht die Errichtung eines neuen Wohngebietes nur in der östlichsten Ecke der Potentialfläche empfiehlt. Die Aussage der Gutachter war schon seinerzeit, dass eine Verbesserung der Situation durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Erhöhung der Lärmschutzwand) in keinem sinnvollen wirtschaftlichen Verhältnis zu dem gewonnenen Wohnbauland steht (*Anlage 1*). Des Weiteren liegt der Stadt ein Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Fritz vor, welches

vor einigen Jahren durch einen Investor beauftragt worden war. Weil beide Lärmschutzgutachten auf den Verkehrsprognosen für den Horizont 2020 aufgebaut hatten, war ein Auftrag für ein aktualisiertes Lärmschutzgutachten mit dem Prognosehorizont 2030 unumgänglich. Die Prognosedaten für den Verkehr konnten erst im Frühjahr dieses Jahres von Hessen mobil zur Verfügung gestellt werden. Unmittelbar danach wurde das Büro Fritz, welches mittlerweile im Büro Krebs&Kiefer in Darmstadt aufgegangen ist, beauftragt. Das nun vorliegende Lärmschutzgutachten kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass das Baugebiet fast vollständig oberhalb der Grenzwerte nach der DIN 18004 zu liegen käme. Im Besonderen die Nachtwerte werden so erheblich überschritten, dass eine Ausweisung als Wohngebiet nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen möglich sein wird (*Anlage 2*). Prinzipiell gelten die Grenzwerte der DIN nicht als harte Grenzen, sondern sind der Abwägung zugänglich. Durch Gerichte wurde auch geklärt, dass Abweichungen nach oben bis zu 4 oder 5 dB im Bereich der Abwägung der Kommune akzeptiert werden können. Bei Abweichungen von mehr als 5 dB bewegt man sich derzeit im rechtlichen Graubereich.

Eine Bebauung im Bereich Nord-West II ist daher nur möglich, wenn maximale passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden und diese auch im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Dazu zählen die Ausrichtung der Schlafräume eines Gebäudes nach der lärmabgewandten Seite, die Platzierung von Freiflächen im Außenbereich nach der lärmabgewandten Seite, möglicherweise auch technische Einrichtungen wie Be- und Entlüftungen der Schlafräume oder andere technische Einrichtungen wie zum Beispiel das "Hamburger Hafenster" (Lärmschutzprofil - nur kippbar). Als nächster Schritt steht nun an, einen konkreten städtebaulichen Entwurf anzufertigen, welcher anschließend als Modell lärmschutztechnisch berechnet und optimiert wird.

Die Erschließungssituation für das geplante Neubaugebiet Nord-West II ist positiv zu bewerten, weil seinerzeit die Straßen des bestehenden Baugebietes schon für eine Erweiterung vorgesehen waren. Ungeachtet dessen wurde der Verkehrsplaner Herr von Mörner im Februar des Jahres beauftragt, die Möglichkeit der Erschließung zu prüfen. Der Bericht hierzu wurde dem Bauausschuss im April vorgelegt. Danach ist die Erschließung des Baugebiets problemlos möglich (*Anlage 4*).

Bereits im vergangenen Jahr war ein Fachgutachter für Flora und Fauna, Herr Dr. Fritz aus Darmstadt, beauftragt worden, erste Sichtungen auf dem Gelände vorzunehmen. Eine weitergehende Beauftragung erfolgte im März 2017, ein erster Bericht liegt seit Juni 2017 in Schriftform vor. Herr Dr. Fritz beschreibt die dort anzutreffenden Tier- und Pflanzenarten und weist Bereiche mit hoher Sensibilität aus. Insbesondere der Artenschutz ist nicht der Abwägung der Gemeinde zugänglich, sondern muss auf der naturschutzrechtlichen Ebene abgearbeitet werden. Herr Dr. Fritz identifiziert mehrere Bereiche, welche aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht angetastet werden sollten (*Anlage 3*).

Im März dieses Jahres hat das Land Hessen die so genannte Baulandoffensive gestartet. Die Initiative stellt ein Angebot an die Kommunen dar, durch das Land Hessen in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsuntersuchung für die Entwicklung eines Baugebiets zu erstellen (*Anlage 5*). Weil sich die Stadt Viernheim unmittelbar danach mit dem Baugebiet Nord-West II für die Baulandoffensive beworben hat, kam es im Juni dieses Jahres zu ersten Kontakten bei denen die Besonderheiten des Baugebiets bereits durchgegangen wurden. Anschließend hat die Baulandoffensive Hessen erklärt, dass das Baugebiet in das Programm aufgenommen wird. Mittlerweile haben weitere Fachgespräche zwischen der Baulandoffensive und den beauftragten Planern und Gutachtern stattgefunden. Es ist Ziel

der Baulandoffensive, innerhalb von 3 Monaten ein Gutachten vorzulegen. Es werden in diesem Prozess auch die wirtschaftlichen Rahmendaten für das Baugebiet (Flächenbilanz, Anteil der öffentlichen Flächen, Bebauungsdichte) ermittelt.

Insgesamt zielt die Baulandoffensive Hessen nicht nur auf die planerische Entwicklung sondern genauso auf die Realisierung der Baugebiete. Es besteht daher das Angebot des Landes Hessen, bei positiver Machbarkeitsstudie mit dem Land auch Finanzierung, Ankauf der Grundstücke, Bodenordnung, Erschließung und Verkauf der Grundstücke vorzunehmen. Dabei würde die Stadt Viernheim Gesellschafterin der "Baulandoffensive Hessen GmbH". Durch die gemeinsame Gesellschaft würde es sich daher um ein sogenanntes "Inhousegeschäft" handeln und die Kommune müsste für die Erschließung des Baugebietes nicht öffentlich ausschreiben. Über die gemeinsame Gesellschaft wäre dann auch die Finanzierung und Umsetzung mit Hilfe der HLG und der WI-Bank sichergestellt.

Es stehen am Markt jedoch auch zahlreiche private Erschließungsträger für diese Aufgabe bereit. Explizit zu nennen wäre hier die MVV-Tochter Regioplan, welche bereits bei der Entwicklung des Baugebiets Schmittsberg II als Erschließungsträger aufgetreten ist. Bei dieser Konstruktion ist zu beachten, dass kein Vertragsverhältnis zwischen der Stadt als öffentlicher Auftraggeber und dem Erschließungsträger zustande kommt, denn dies würde eine öffentliche Ausschreibung der Leistungen nach sich ziehen. Üblicherweise werden daher bei diesem Weg Einzelverträge des Erschließungsträgers mit jedem privaten Grundstückseigentümer geschlossen. Die Stadt tritt hierbei nur als Vertragspartner zur Erstellung eines Bebauungsplanes und eines Durchführungs- und Erschließungsvertrags auf. Neben dem Büro Regioplan wurde auch ein Gespräch mit der Pro Kommuna GmbH aus Pforzheim geführt. Beide Gesellschaften haben Interesse gezeigt. Dritte und vierte Interessenten wären leicht zu finden, denn fast alle großen Versorger haben Tochtergesellschaften, die solche Erschließungsträgerschaften vornehmen, beispielsweise auch die HSE in Darmstadt. Voraussetzung für diesen Weg wäre jedoch ein wirtschaftlicher Vergleich der unterschiedlichen Anbieter. Hierfür ist erforderlich, dass der betreffende Erschließungsträger eine Kalkulationsgrundlage hat. Diese Grundlage wird nun gebündelt durch die Baulandoffensive in Form der Machbarkeitsstudie geschaffen.

Nach Vorlage der Machbarkeitsstudie Anfang des Jahres 2018 wäre durch die Stadtverordnetenversammlung zu entscheiden, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird und wie dieser auszusehen hat. Erst mit einem belastbaren Entwurf, welcher die konkrete Bebaubarkeit und damit die Größe und Ausnutzung der Flächen beziffert, wird ein Erschließungsträger eine Kalkulation vornehmen können.

#### Erweiterung des Baugebiets Bannholzgraben

Die Baugebietserweiterung Bannholzgraben ist ebenfalls im Regionalplan als potentielle Wohnbaufläche gekennzeichnet. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Für dieses Baugebiet liegt ebenfalls ein artenschutzrechtlicher Bericht des Gutachters Herr Dr. Fritz vor. Der Gutachter kennzeichnet auch hier die wertvollen Flächen, die jedoch ausnahmslos außerhalb des Geltungsbereichs des Baugebietes liegen (*Anlage 7*). Darüber hinaus schlägt der Gutachter eine Pufferzone zur Vermeidung von Konflikten vor, welche zu Lasten des Baugebiets gingen. Zu diesem Punkt wird noch zu verhandeln und abzuwägen sein.

Ebenfalls im März wurde der Verkehrsplaner Herr von Mörner beauftragt, die verkehrliche Erschließung des künftigen Baugebiets Bannholzgrabens zu untersuchen. Dem war eine Diskussion im Bauausschuss vorangegangen, ob die vorhandene Erschließung durch das bereits gebaute Gebiet ausreichend wäre oder nicht. Die Ergebnisse seiner Untersuchung hat Herr von Mörner im April im Bauausschuss vorgestellt (*Anlage 6*). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die bestehenden Straßen den Verkehr für das neue Baugebiet verkehrstechnisch leicht aufnehmen könnten. Es wurde jedoch vereinbart, dass in den Entwürfen zu dem Baugebiet auch eine externe Erschließung in einer Variante dargestellt werden soll.

Für die Baugebietserweiterung Bannholzgraben ist kein Lärmschutzgutachten erforderlich, weil sich keine vielbefahrende Straße in der Nachbarschaft befindet. Es wurde jedoch seitens der Stadtverwaltung ein Geruchsgutachten beauftragt, welches klären soll, wie weit eine Wohnbebauung von den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben (Pferdehöfe) beeinträchtigt werden würde und ob Schutzabstände erforderlich sind. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Es liegen mittlerweile Entwürfe des beauftragten Planungsbüros Piske für das neue Baugebiet vor, die jedoch noch nicht zur Zufriedenheit ASU ausgefallen sind.

Es ist Ziel von ASU, den Bebauungsplan zur Erweiterung des Bannholzgrabens bis Mitte 2018 zu einem Satzungsbeschluss zu bringen.

Für die Erweiterung des Bannholzgrabens ist keine Erschließungsträgerschaft durch Dritte sinnvoll, weil sich alle Flächen in der Hand der Stadt befinden. Die Neuparzellierung der Flächen würde von einem Vermessungsbüro vorgenommen werden. Die Erschließungsmaßnahmen selbst können sofort von der Stadt geplant und ausgeschrieben werden. Da parallel der Verkauf der Grundstücke starten könnte, wäre eine Rückfinanzierung der Erschließung zumindest teilweise schon gegeben.

Insgesamt erweist sich die Entwicklung des Neubaugebiets Bannholzgraben als deutlich einfacher und schnellerer Weg der Baulandschaffung. Es ist daher auch nicht zu befürchten, dass beide Baugebiete auf dem Immobilienmarkt in Konkurrenz zueinander stehen werden.