

TOP:

Viernheim, den 23.02.2018

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-5-2018/XVIII
Anlagen:	1. städtebauliche Konzepte 1-3 2. Beabsichtigter Regelungsinhalt 3. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht 4. Vorentwurf zur Änderung des FNP 5. Erläuterungsbericht zum FNP 6. Zur externen Erschließung
Produkt/Kostenstelle:	6790010
Stand der Haushaltsmittel:	52.000 €
Benötigte Mittel:	52.000 €
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	29.01.2018	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	30.01.2018	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	06.03.2018	
Stadtverordneten-Versammlung	09.03.2018	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“ (Anlage 1 und 2) sowie die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 4) werden in der vorliegenden Form beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3) sowie der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung (Anlage 5) werden genehmigt. Dem Vorentwurf wird das städtebauliche Konzept Nr. 3 zu Grunde gelegt.
2. Es wird beschlossen, 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):

Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Mit Beschluss der Stadtverordneten vom 08.12.2016 wurden die Aufstellung des Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Als Ziel- und Zweckbestimmung wurde die Entwicklung zu Wohnzwecken (auch für sozialen Wohnungsbau und neue Wohnformen) formuliert. Gleichzeitig wurde die Durchführung notwendiger vorbereitender Untersuchungen beschlossen.

Entsprechend § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Realisierung der Bebauung im Baugebiet Schmittsberg II wurde 2015 begonnen. Die städtischen Grundstücke im Baugebiet wurden zwischenzeitlich vollständig veräußert. Die Vermarktung der verbliebenen privaten Grundstücke aus der Zuteilung erfolgt derzeit nur noch zögerlich. Insgesamt liegen für etwa 28 Doppelhaus-/Einzelhausgrundstücke, 8 Reihenhaushausgrundstücke und 1 Mehrfamilienhausgrundstück keine Kenntnisse zu einer zeitnahen Bebauung vor. Es stehen daher absehbar in Viernheim keine größeren Wohnbauflächen zur Verfügung. Um dem Bedarf an Wohnraum und kostengünstigem Wohnbaugebiet, gerade für junge Familien, Rechnung zu tragen, bedarf es einer Neuausweisung bzw. eines gewissen Kontingentes von Wohnbauflächen in Viernheim, welche in städtischem Eigentum und somit verfügbar sind. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen & Gewerbe (STEK VIERNHEIM 2030, Georg Consulting, August 2017) hat grundsätzlich einen entsprechenden Bedarf an Wohnbaugebiet bestätigt.

Reserveflächen für Wohnen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nur noch für die Erweiterung des Wohngebietes Nordweststadt dargestellt. Diese Erweiterung wird derzeit zeitgleich in einer Machbarkeitsstudie durch die Nassauische Heimstätte untersucht.

Zur Neuausweisung weiterer Wohnbauflächen ist vorgesehen, für das Areal „Erweiterung Bannholzgraben“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Büro Piske aus Ludwigshafen wurde mit den Planungsleistungen beauftragt.

Die einleitenden Beschlüsse standen in engem Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der betroffenen Grundstücke durch die Stadt Viernheim. Das Baugebiet kann somit durch die Stadt gezielt nach den bestehenden Bedürfnissen entwickelt und vermarktet werden. Dazu zählt auch die geplante Veräußerung der Grundstücke nach noch zu beschließenden Kriterien an Viernheimer Bürger.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen an, im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen. Da die Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Umsetzung der Planungsabsicht neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Planungsstand

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplans ist die Erschließung von neuem Baugebiet. Als Gebietsart ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Eine gewerbliche Nutzung soll ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld der erforderlichen Umweltprüfung für den Bebauungsplan wurden floristische und faunistische Untersuchungen notwendig und sind bereits abgearbeitet. Ebenso wurde eine Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung bereits durchgeführt. Eine Immissionsprognose für Geruch (Pferdehaltung) befindet sich momentan in Bearbeitung.

Städtebau

Es wurden im Rahmen der Auftragsvergabe drei städtebauliche Konzepte erarbeitet. Hierbei wurden folgende Vorgaben zu Grunde gelegt:

- Unter Aufnahme der Konzeption des Bannholzgrabens soll die Versickerung des Oberflächenwassers in den öffentlichen Grünflächen in flachen Mulden erfolgen.
- Die bestehende Grünachse ist als Frischluftschneise an den neuen Ortsrand anzubinden
- Die Ergebnisse der verkehrlichen Stellungnahme sind zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Beratungen in den Gremien ist eine Anbindung der potentiellen Wohnbauentwicklungsflächen im Südwesten des Bannholzgrabens perspektivisch vorzuhalten.
- In Anlehnung an die Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen und Gewerbe sollen ca. 30% der Flächen für Mehrfamilienhäuser vorgehalten werden.

Konzept 1

Das städtebauliche Konzept 1 ordnet die Bebauung an einer ringförmigen Erschließung an. Hier sind im Wechsel Mehrfamilienhäuser, Einzelhäuser und zu einem geringeren Teil Doppelhäuser und eine Hausgruppe angeordnet. Der Schwerpunkt der Gebäudetypen liegt somit bei Einzel und Mehrfamilienhäusern. Die Zugänge erfolgen von der Schwester-Paterna-Allee (seitlich des Rückhaltebauwerks) und über den Michael-Ende-Weg. Die Option der Anbindung einer südlichen Entwicklungsfläche zum alten Weinheimer Weg ist dargestellt. Am nordwestlichen Rand ist eine Anbindung an die Feldgemarkung vorgesehen. Die Grünachse wird fortgeführt und variiert in ihrer Breite.

Konzept 2

Das städtebauliche Konzept 2 sieht eine zentrale Erschließung vor, von welcher Stichstraßen und weitere Erschließungswege ausgehen und knüpft so an die bestehenden Strukturen im Bannholzgraben an. Die Zugänge erfolgen von der Schwester-Paterna-Allee (seitlich des Rückhaltebauwerks) und über den Michael-Ende-Weg. Die Option der Anbindung einer südlichen Entwicklungsfläche zum alten Weinheimer Weg ist hier als öffentliche Grünfläche (perspektivische Vorhaltefläche) dargestellt. Am nordwestlichen Rand ist auch im Konzept 2 eine Anbindung an die Feldgemarkung vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser sind an der zentralen Haupteerschließung angeordnet. Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind entlang der Wohnwege angeordnet. Neben der verlängerten Grünachse und den seitlichen Versickerungsflächen gliedern weitere Mulden das Gebiet. Das Verhältnis der einzelnen Gebäudetypen gestaltet sich weitgehend ausgewogen. Im Vergleich zum Konzept 1 sind jedoch mehr Hausgruppen und Doppelhausgruppen vorgesehen. Bei der Anordnung der Hausgruppen wurden die Aspekte der passiven Energiegewinnung - optimale Gebäudeausrichtung und Vermeidung von Verschattung berücksichtigt. Der Schwerpunkt der Gebäudetypen liegt hier bei Doppelhäusern und Hausgruppen. Es sind im Vergleich zu den Konzepten 1 und 3 relativ wenige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Das Konzept weist allerdings mit nur 60% den geringsten Anteil an Baufläche auf.

Konzept 3

Das städtebauliche Konzept 3 knüpft ebenfalls an die bestehenden Strukturen im Bannholzgraben an. Das Quartier 1 wird ergänzt und abgerundet und auch das Quartier 2 durch die parallel zum Michael-Ende-Weg verlaufenden Stichwege harmonisch eingebunden. Vorgesehen ist auch hier eine zentrale Erschließung, von welcher Stichstraßen und eine Ringerschließung in das Gebiet ausgehen. Die Grünachse wird zweimal durch Straßen gequert, im Norden ist diese Querung untergeordnet schmal dargestellt. Die Zugänge erfolgen von der Schwester-Paterna-Allee und über den Michael-Ende-Weg. Die Option der Anbindung einer südlichen Entwicklungsfläche zum alten Weinheimer Weg ist als Verkehrsfläche dargestellt. Neben der Anbindung am nordwestlichen Rand ist im Konzept 3 ein weiterer fußläufiger Zugang zur Feldgemarkung vorgesehen. Die Versickerungsflächen sind innerhalb der verlängerten Grünachse und an den Rändern des Gebietes angeordnet. Das städtebauliche Konzept sieht an der nordöstlichen Gebietsgrenze eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern, angrenzend an den nordwestlichen Bestand Hausgruppen in Nord-Südausrichtung vor. Bei der Anordnung der Hausgruppen wurden auch hier die Aspekte der passiven Energiegewinnung - optimale Gebäudeausrichtung und Vermeidung von Verschattung berücksichtigt. Die Mehrfamilienhäuser sind um die zentrale Grünachse und die Haupteinschließung angeordnet. Der Schwerpunkt der Gebäudetypen liegt hier bei Doppelhäusern und Hausgruppen. Das Konzept weist mit 67,5% den höchsten Anteil an Baufläche auf.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorentwurf das Konzept 3 zu Grunde zu legen. Es überzeugt neben der konzeptionellen Gestaltung auch durch die gute Ausnutzung der Fläche und eine ausgewogene Verteilung der Gebäudetypen.

Beigefügt sind weiterhin eine Begründung und der beabsichtigte Regelungsinhalt der textlichen Festsetzungen. Diese sind angelehnt an den angrenzenden Bebauungsplan „Bannholzgraben“ und zum Entwurf zu konkretisieren. Diese Regelungsinhalte beinhalten u.a.:

- In den allgemeinen Wohngebieten sollen Bauformen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Bei Mehrfamilienhäusern ist ein viertes Staffelgeschoss möglich
- Die Unterbringung der privaten Stellplätze der Wohngebäude soll gebäudenah, für die Hausgruppen in Sammelstellplätzen in Senkrechtaufstellung zu den Erschließungsstraßen vergleichbar zum Schmittsberg II erfolgen.
- Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen sind mit Dachbegrünung zu versehen.
- Die Niederschlagswasser, die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken anfallen, werden in die zentralen sowie die am Rand des Geltungsbereichs gelegene öffentliche Grünfläche geleitet und dort versickert.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Bodenfunktionszahl festgelegt.

Verfahrensstand

Ein entsprechender Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung sollen parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats offen gelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Offenlage beteiligt.