

TOP:

Viernheim, den 23.05.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.282-1
Diktatzeichen:	PW/Bz
Drucksache:	VL-54-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	Geltungsbereich
Produkt/Kostenstelle:	6790010
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	30.05.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	07.06.2016	
Stadtverordnetenversammlung	10.06.2016	

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

1. Aufstellungsbeschluss

3. Beteiligungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ zu beschließen und gleichzeitig den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (23. Änderung).

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Viernheim und umfasst einen Bereich südlich der Walter-Gropius-Allee. Im Norden schließt das Baugebiet Bannholzgraben an; im Süden folgt die Bahnlinie der OEG und im Westen schließen die Gebäude und Freiflächen der Metropolitan International School (MIS) und die Eissporthalle an. Das Planungsgebiet umfasst in der Flur 62 die Flurstücke 51 und 52 (jeweils teilweise). Es ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

2. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, 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 des Magistrats vom 07.09.2015 wurde die Verwaltung beauftragt einen Vorschlag zum Neubau einer Kindertagesstätte zu unterbreiten.

Das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt hat in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Umwelt sämtliche der Stadt verfügbaren Grundstücke auf ihre potentielle Eignung überprüft. Dabei wurden neben dem Kriterium der Verfügbarkeit u.a. auch die Lage im Stadtgebiet, die Erreichbarkeit, die verkehrliche und fußläufige Erschließung, die räumliche Gesamtabdeckung etc. bewertet. Die Vorlage für den Sozial- und Kulturausschuss VL-148-2015/XVII erläuterte den Bedarf und sprach sich für den Standort südlich der Walter-Gropius-Allee aus.

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Stadt sondern ist in einem langfristigen Pachtverhältnis gebunden. In weiteren Gesprächen hat das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt nun die Grundstücksangelegenheiten für die geplante Nutzung geklärt. (siehe Drs.Nr. VL-16-2016/XVIII)

Der geplante Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Vorabstimmung mit der Bauaufsicht des Landkreises und der Regionalplanung haben ergeben, dass die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan erfolgen muss.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ soll nun die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Kindertagesstätte erreicht werden. Vorgesehen ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3217 m². Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude mit Räumen für 6 Gruppen. Hierbei sind 2 Gruppen für Kinder unter 3 Jahre und 4 Gruppen für Kinder ab 3 Jahren vorgesehen. Das Gebäude wird etwa eine Fläche von 30x50m einnehmen. Die bestehende Bebauung weist zur Walter-Gropius-Allee einen Abstand von ca. 10m auf. Diese Gebäudekante soll aufgenommen und die Stellplätze zur Straße hin angeordnet werden. Die Gruppenräume und die Freifläche mit Spielmöglichkeiten werden nach Süden und Westen hin angeordnet.

Zur Autobahn A695 wird ein Abstand von ca. 135 m eingehalten. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen zum Schallschutz im Zusammenhang mit den Planungen für das Gesundheitszentrum Ost wurde das Büro Gruschka, Dr. F. Schaffner, um eine Einschätzung zum Lärmschutz in Bezug auf die geplante Nutzung angefragt.

Gemäß DIN 18005 gibt es keine schalltechnischen Anforderungen für Nutzung "Kindergarten". Im Ergebnis der Einschätzung wurde folgendes empfohlen:

- Zielwert tags: WA-Wert 55 dB(A), aber auch im MI ist mit 60 dB(A) noch gesundes Wohnen möglich
- die im Schalltechnischen Gutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan „St.Josef“ (Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen) ermittelten, anstehenden 58 dB(A) sind mit der Nutzung vereinbar

- zum Schutz des Aussenbereichs/Freigeländes sollte ggf. noch ein Wall mit ca. 2 m aufgeschüttet werden
- für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist der Lärmpegelbereich III zu Grunde zu legen (sind i. d. R. Standard-Außenbauteile)
- für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorsehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim sind das Plangebiet selbst sowie die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ dargestellt. Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen an. Da die Flächen des Vogelparks im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Sport“ dargestellt sind und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die Fläche planungsrechtlich dem Aussenbereich zugeordnet wird, ist zur Umsetzung der Planungsabsicht neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Planungsstand

Die vorliegenden Vorentwürfe 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.