

# Erweiterung Bannholzgraben – Bürgerinformation 15.10.2018



## Eckdaten

Gebietsgröße 5,2ha;  
derzeit landwirtschaftliche Nutzung  
Topographie: weitgehend eben

Eigentümer : Stadt Viernheim  
Geplante Nutzung: Wohnen



## DAS BAULEITPLANVERFAHREN

### ARBEITSSCHRITTE

### BETEILIGTE

- |   |  |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss  | Gemeindevertretung                                     |
| 2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen / Vorentwurf                                     | Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro          |
| 3. Frühzeitige Beteiligung  | Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange |
| 4. Planentwurf  | Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro          |
| 5. Offenlegungsbeschluss  | Gemeindevertretung                                     |
| 6. Förmliche Beteiligung  | Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange |
| 7. Beschluss  | Gemeindevertretung                                     |
| 8. Genehmigung<br>(wenn der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde) | Regierungspräsidium                                    |
| 9. Bekanntmachung und Inkrafttreten   | Gemeindevertretung                                     |

### Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist Grundlage für die Entwicklung des Baugebietes

Die Bauleitplanung regelt die Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Ihre Aufgabe ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Dies schließt alle privaten und öffentlichen Grundstücke ein.

Bauleitplanung gliedert sich in eine »vorbereitende Bauleitplanung« (Flächennutzungsplan) und eine »verbindliche Bauleitplanung« (Bebauungsplan).

Die Verfahrensschritte der Bauleitplanung sind **im Baugesetzbuch bundesweit einheitlich geregelt.**



## DAS BAULEITPLANVERFAHREN

### ARBEITSSCHRITTE

### BETEILIGTE

- | ARBEITSSCHRITTE   | BETEILIGTE   |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss  | Gemeindevertretung                                     |
| 2. Konkretisierung der Planungsvorstellungen / Vorentwurf                                     | Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro          |
| 3. Frühzeitige Beteiligung  | Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange |
| 4. Planentwurf  | Gemeindeverwaltung oder ein beauftragtes Büro          |
| 5. Offenlegungsbeschluss  | Gemeindevertretung                                     |
| 6. Förmliche Beteiligung  | Bürgerschaft, Behörden und Träger öffentlicher Belange |
| 7. Beschluss  | Gemeindevertretung                                     |
| 8. Genehmigung<br>(wenn der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde) | Regierungspräsidium                                    |
| 9. Bekanntmachung und Inkrafttreten   | Gemeindevertretung                                     |

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am: **16.12.2016**

Beschluss des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung am: **09.03.2018**  
Öffentliche Bekanntmachung in den Viernheimer Verkündungsblättern am: **13.03.2018**

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage im Rathaus und Download der Unterlagen auf der Homepage vom **21.03.2018 bis 23.04.2018**  
Sowie Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange

**Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Zusammentragen erforderlicher Fachbeiträge, Konkretisierung der Planungsidee, Erarbeitung des Entwurfs**



## **Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung /**

Die Anregungen wurden den politischen Gremien (Ausschuss für Stadtplanung und Bauen am 08.05.2018/ Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2018) in einer Vorlage zur Kenntnis gegeben.

Sie wurden vollständig aufgenommen, tabellarisch zusammengestellt und mit einer vorläufigen Bewertung versehen. Zu einigen Anregungen konnte bereits direkt Stellung genommen werden. Einige Belange erfordern eine vertiefende Prüfung, oder weitergehende Untersuchungen hier wurde die weitere Vorgehensweise dargestellt.

Die Vorlage sollte den Gremien eine erste Bewertung ermöglichen. Alle Anregungen wurden gesammelt, bewertet und sollen in den Gremien ergebnisoffen diskutiert werden. Hierbei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Beratungen und der Fachgutachten sollen schließlich zur Erarbeitung eines Entwurfs und einer abschließenden Abwägung der vorgetragenen Anregungen führen.

Die Bürger welche Anregungen eingebracht haben, werden vom Ergebnis der Abwägung/Beschlussfassung in Kenntnis gesetzt.

## **Zusammentragen erforderlicher Fachbeiträge**

Folgende Fachgutachten wurden veranlasst und sind in Bearbeitung:

- 1) Bodengutachten (Einschließlich der Bestimmung der Versickerungskennziffern und Bewertung der Grundwassersituation)
- 2) Topographische Vermessung (Einschließlich der Vegetation im Randbereich des Plangebietes)
- 3) Entwässerungskonzept (Klärung der beabsichtigten Entwässerung/Versickerung)
- 4) Archäologisch geophysikalische Prospektion (Forderung der Denkmalbehörde im Rahmen der Offenlage)
- 4a) Auswertung der Ergebnisse und Untersuchung der gefundenen magnetometerprospektivischen Anomalien unter dem Gesichtspunkt der Kampfmittelerkundung
- 5) Artenschutz (Erweiterung auf die Begutachtung möglicher Erschließungsvarianten)
- 6) Verkehrsgutachten (Ergänzung und Konkretisierung)
- 7) Schallgutachten (Anlagenlärm, hier: Pferdehaltung, Bewertung Verkehrslärm – Berücksichtigung der Anregungen zur Offenlage)
- 8) Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Ausgleichsplanung



# Konkretisierung der Planungsidee / Erarbeitung des Entwurfs

In der Sitzung am 14.08.2018 wurde dem Bauausschuss zwei Konzepte zur Konkretisierung vorgestellt + städtebauliche Kennziffern erörtert.



**LEGENDE**

- MEHRFAMILIENHÄUSER
- HAUSGRUPPEN
- DOPPELHAUSHÄLFTEN
- EINZELHÄUSER
- ÖFFENTLICHES GRÜN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

	Anschluss West		Anschluss Ost		Gesamt	
Gesamtzahl WE/ Flächenanteil	102	63%	60	37%	162	100%
Hausform						
Einzelhaus (1,5)	22	10%	7	3%	29	13%
Doppelhaushälfte (1,2)	12	7%	17	9%	29	16%
Hausgruppe/ Reihenhaus	12	8%	12	8%	24	16%
Mehrfamilienhaus	56	38%	24	15%	80	53%

Variante 1  
ca. 38 WE/ ha

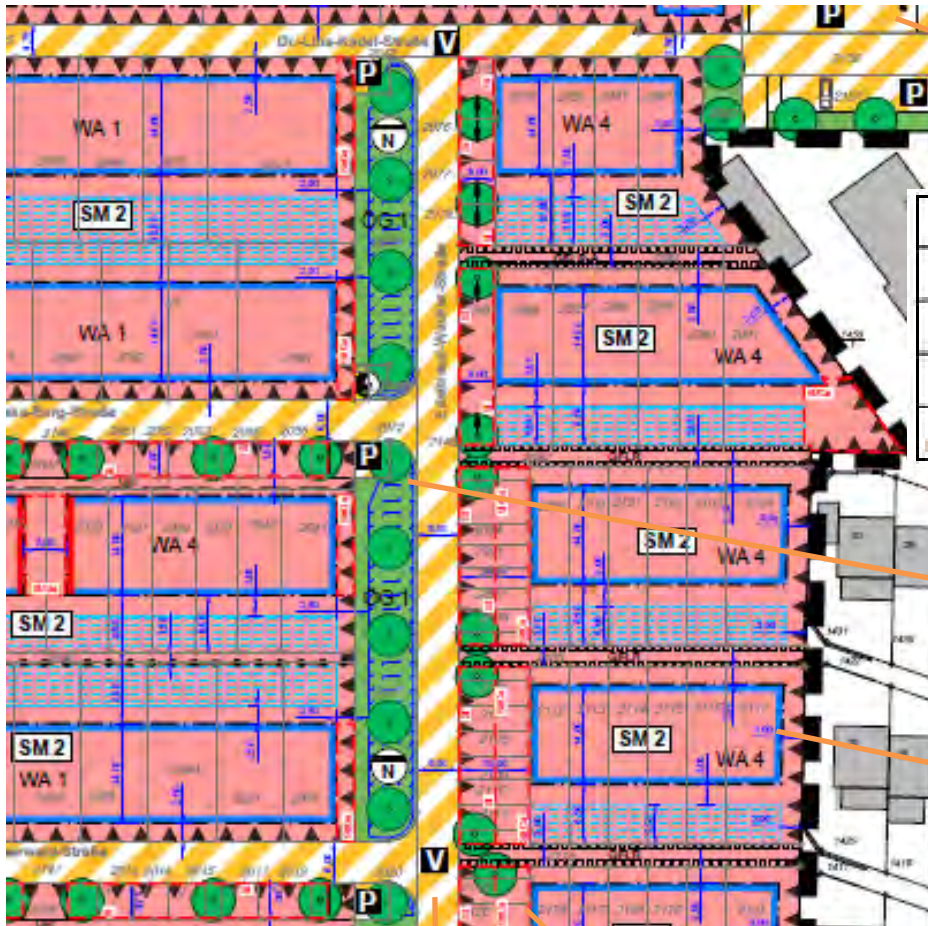
	Anschluss West		Anschluss Ost		Gesamt	
Gesamtzahl WE/ Flächenanteil	110	64%	60	36%	170	100%
Hausform						
Einzelhaus (1,5)	15	6%	5	1%	20	7%
Doppelhaushälfte (1,2)	22	11%	14	8%	36	19%
Hausgruppe/ Reihenhaus	25	16%	17	11%	42	27%
Mehrfamilienhaus	48	31%	24	16%	72	47%

Variante 2  
ca. 40 WE/ ha



# Konkretisierung der Planungsidee / Erarbeitung des Entwurfs

Der fertige Entwurf zum Bebauungsplan enthält u.a. dann, hier beispielhaft am Bebauungsplan zum Baugebiet Schmittsberg II dargestellt:



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkplätze

WA 4	Ⓜ
0,4	WH max. 7,00
0	OK max. 12,00
180 - DN max. PD/VD - DN max. 15°	

Nutzungsschablone mit Art und Maß der baulichen Nutzung

Grünflächen, hier: mit Versickerungsfunktion

Baugrenze (bis dahin darf, muss aber nicht gebaut werden)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich

Fläche für Nebengebäude, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen



## Erschließung

Die Stadtverordnetenversammlung hat der zwischenzeitlich in ihrer Sitzung am 17.08.2018 beschlossen, das das zukünftige Baugebiet über zwei Stichstraßen an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird. Hierbei wird durch die Anordnung der Gebäudetypen planerisch eine Aufteilung der Verkehre erfolgen so dass 1/3 über den Micheal-Ende-Weg und 2/3 des Verkehrs über die Dina-Weißmann-Allee erfolgen wird.

Weiterhin wurde festgelegt, die Erschließung während der Bauzeit über eine zusätzliche Baustraße abzuwickeln. Für die Baustraßen wurden verschiedene Varianten zur Prüfung aufgenommen. Aufgrund dieser Beschlussfassung wird die Prüfung nun separat zum Bauleitplanverfahren bearbeitet.

In der Sitzung der Stadtverordneten am 14.09.2018 wurde explizit die Aufnahme der Variante 3a in die Prüfung der Alternativen für eine Baustraße beschlossen. Somit befinden sich 3 Varianten einer möglichen zusätzlichen Baustraße in der Prüfung.

Die die bereits in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen und auch die im Nachgang erfolgten Äußerungen zur Erschließung werden sachgerecht geprüft und fachlich bewertet.

Die Prüfung der Varianten erfolgt hinsichtlich aller zu berücksichtigten Belange.

**Dieses sind u.a. Naturschutz, Artenschutz, Verkehrsmenge und Verteilung, Schallschutz, Landwirtschaft, die Betroffenheit der Anlieger, Kosten, Realisierbarkeit etc.**

Die Ergebnisse sollen in Form einer gegenüberstellenden tabellarischen Bewertung des Gremien zur Beratung vorgelegt werden.





# Abschätzung des Baustellenverkehrs für das Baugebiet (Büro von Mörner, Darmstadt)

Bau- und Realisierungszeitraum ca. 5 Jahre - hier muss unterschieden werden in  
ca. 2 Jahre für Erschließung und Versorgung als Grundlage der nachfolgenden Bebauung und  
ca. 3 Jahre Bautätigkeit - Erstellung der Wohnbebauung.

## ERSCHLIESSUNG

Für alle damit einhergehenden Arbeitsschritte im Gesamtgebiet, wie Abschieben Mutterboden, Straßenaufbau (Schotter, Splitt, Pflaster, Borde), Versorgung und sonstiges wurde eine Summe von 400 Lkw ermittelt.

Verteilung auf eine realistisch abgeschätzte Bauzeit von 18 Monaten ergibt einen durchschnittlichen Lkw-Verkehr von 23 Lkw/Monat, bzw. 6 Lkw/Woche oder 1-2 Lkw/Tag;  
mögliche Spitzen: - z.B. beim Abtransport des Mutterbodens (Dauer ca. 2 Wochen) oder der Anlieferung des Schotters (voraussichtlich abschnittsweiser Einbau) etc., so dass realistisch in den Spitzen von bis zu 20 Lkw/Tag ausgegangen werden kann - das durchschnittliche Aufkommen ist auf bis zu 5 Lkw pro Tag zu begrenzen.  
Transporter der Bauwerker mit jeweils 4 Fahrten am Tag (hin und zurück und i.d.R. eine weitere Versorgungsfahrt hin und zurück) - hier ist mit bis zu 20 Fahrten am Tag zu rechnen.

**Zusammenfassung:** Erschließung mit bis zu 5 Lkw am Tag (hin und zurück 10 Fahrten) und 20 Transporterfahrten am Tag zu rechnen ist. In Spitzen, (ca. 60 Tage in 2 Jahren) ist ein erhöhtes Lkw-Aufkommen zu erwarten mit maximal bis zu 20 Lkw am Tag (entsprechend hin und zurück 40 Lkw-Fahrten).

### Anmerkung:

(In der Phase der Erschließung kann der Lkw-Verkehr weiter reduziert werden, wenn der Mutterboden und weiterer Aushub für Straßen- und Kanalbau vor Ort wieder eingebaut werden kann; in der obigen Berechnung wurde davon ausgegangen, dass diese Böden abtransportiert werden)

## BAUPHASE – WOHNGEBÄUDE

Für alle damit einhergehenden Arbeitsschritte im Gesamtgebiet, wie entstehen Lieferungen für den Rohbau (Beton, Fertigdecken, Wandmaterialien, Fenster, Dachstuhl, Ziegel), je nach Größe des Einzelbauwerks 10-15 Lkw.

Bei ca. 100 Gebäuden (200 WE) fallen 1.500 Lkw insgesamt an; bezogen auf 3 Jahre Bautätigkeit ergeben sich im Mittel ca. 10 Lkw/Woche.  
Spitzen möglich, nicht so ausgeprägt sind wie in der Phase der Erschließung. Im Extremfall ist mit 10 Lkw am Tag (20 Lkw-Fahrten) zu rechnen.  
Zusätzlich sind die Transporter der Handwerker aus den unterschiedlichen Gewerken zu berücksichtigen - hier ist mit 25-30 Transportern am Tag zu rechnen (entsprechend 100-120 Fahrten am Tag).

**Zusammenfassung:** Lkw-Aufkommen im Zuge des Hausbaus in der Spitze geringer, dafür aber regelmäßig über den avisierten Zeitraum von 3 Jahren Transporterfahrten durch Handwerker

**Fazit: Aus verkehrlicher Sicht können alle diese Fahrten vertraglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden.**

**Heruntergebrochen auf die Spitzenstunde als Bemessungsverkehrsstärke ist während der Bauphase mit bis zu 4 Lkw/h in der Spitzenzeit und mit 1 Lkw/h in der Normalzeit zu rechnen. Die Transporterfahrten konzentrieren sich auf Arbeitsbeginn und -Ende und die Vormittags- bzw. Mittagszeit.**





Geschotterter Feldweg eine Gewinn tiefe nördlich zum Quartier 1, direkte Anbindung an den Wiesenweg, bis Bannholzgraben, dann unbefestigter Feldweg nicht ausgebaut, für Verbindung zum Gebiet Neuanlage durch Gewinn erforderlich Länge: ca. 505 m

2a  
Beton-Weg zum alten Weinheimer Weg Länge: ca. 345 m

3a

3

Anbindung über Michael-Ende-Weg & Schwester-Paterna-Allee/ Dina-Weißmann-Allee, Erschließungsführung erfolgt in 2 separaten Stichen, Notverbindung für Rettungsfahrzeuge mit Poller.

Feldweg rückwärtig zum Quartier 1, direkte Anbindung an den Wiesenweg, Feldweg nicht ausgebaut Länge: ca. 250 m

