

STADT VIERNHEIM

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 291
"ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN"**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

JUNI 2020

INHALT

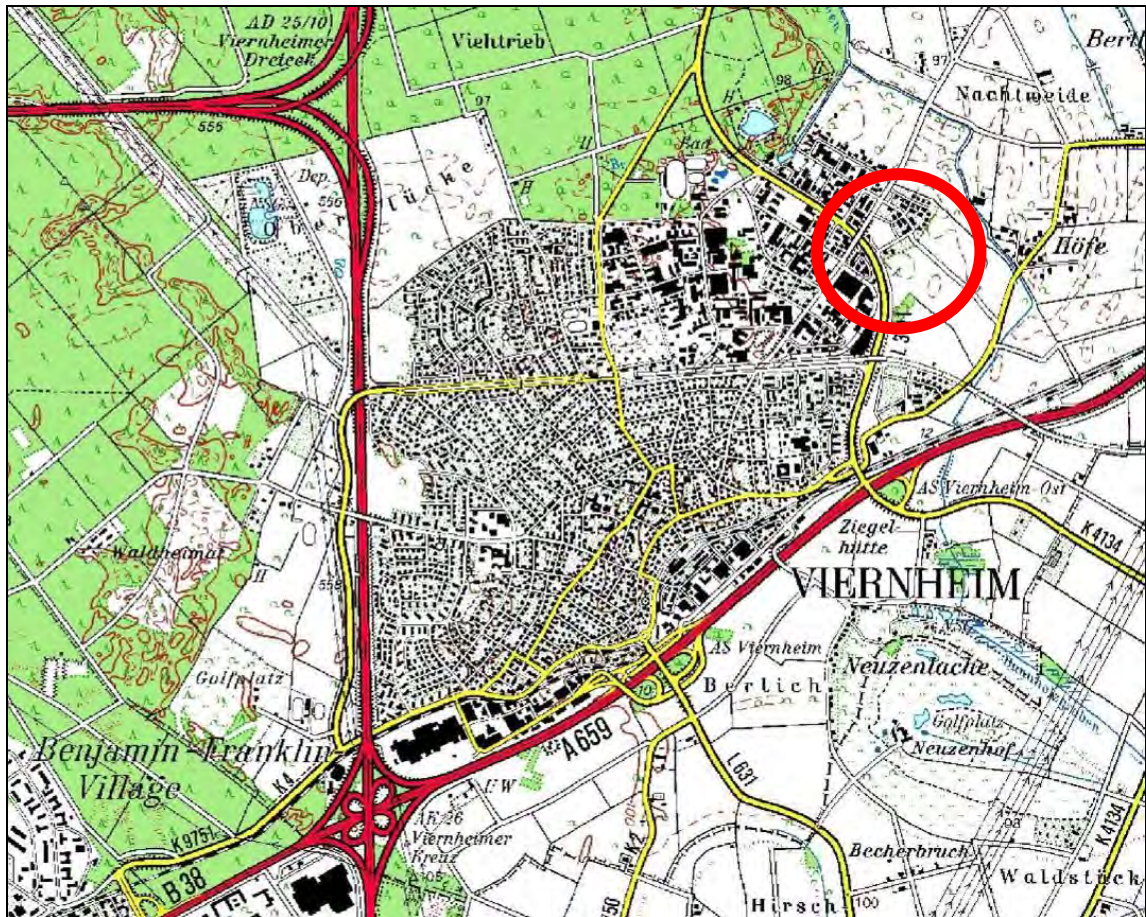
| | |
|--|---|
| 1. Allgemeines | 3 |
| 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 3 |
| 3. Zielsetzung der Planung..... | 3 |
| 4. Berücksichtigung der Umweltbelange | 4 |
| 5. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 4 |
| 6. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten | 5 |

1. Allgemeines

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Viernheim und umfasst eine 5,3 ha große Fläche südöstlich der Jakob-Beikert-Straße. Im Norden, Süden und Westen schließt sich Wohnbebauung der Stadt Viernheim an; im Osten folgen landwirtschaftliche Nutzflächen, der Bannholzgraben sowie Aussiedlerhöfe.



Lage im Raum

3. Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan dient der Vorbereitung einer Erweiterung des Baugebiets Bannholzgraben um ca. 5,3 ha. Es werden die planungsrechtlichen Voraus-

setzungen für eine verdichtete Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen. Hierzu wurde parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden insbesondere dadurch berücksichtigt, dass für die weitere wohnbauliche Entwicklung eine Flächenvorgesehen wird, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Begrünung innerhalb des Planungsgebiets wurden zudem die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des künftigen Baugebiets gemindert. Zur Kompensation der verbleibenden Ausgleichserfordernisse wurde dem Baugebiet eine extern gelegene Ausgleichsfläche zugeordnet. Weiterhin wurden außerhalb des Bebauungsplansangebiets Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergriffen bzw. vertraglich gesichert.

5. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden vornehmlich Anregungen zu den Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Wohnbebauung in Hinblick auf eine Veränderung der bisherigen Ortsrandlage und die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung vorgetragen. Kritisch hinterfragt wurde auch der Anteil an Mehrfamilienhäusern. Weiterhin wurden Bedenken aufgrund der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers geäußert. Angeregt wurde neben einem Verzicht auf die Planung die Freihaltung von Grünzonen zur bestehenden Bebauung sowie eine vom bisherigen Verkehrsnetz unabhängige Erschließung der Bauflächen zumindest für die Dauer der Bauzeit.

Aufgrund dieser Anregungen wurde in Verkehrsgutachten zur Prüfung der Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz eingeholt. Im Ergebnis wurde entschieden, dass das geplante Baugebiet an zwei Stellen an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden soll, dass aber eine Durchfahrt durch das Baugebiet durch Einbauten im Straßenraum bzw. durch verkehrsrechtliche Maßnahmen unterbunden werden soll. Die sich unter Berücksichtigung dieser Trennung des Baugebiets in zwei Erschließungsbereiche sich ergebenden Verkehrsmengen können vom bestehenden Straßennetz ohne weiters aufgenommen werden. Eine Überprüfung der durch die zusätzlichen Verkehre zu erwartenden zusätzlichen Lärmimmissionen hat ergeben, dass diese sich in einem Rahmen bewegen, der von den Anwohnern hinzunehmen ist.

Eine ergänzende Erschließung von außen wurde näher geprüft; jedoch im Ergebnis aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der hohen Kosten und der damit für andere Grundstücke verbundenen zusätzlichen Belastungen nicht weiter verfolgt.

Weiterhin wurde auf mögliche Emissionen durch die nördlich angrenzenden Reiterhöfe bzw. Flächen des Reitvereins hingewiesen. Diese Stellungnahme

wurde durch die Einholung von Fachgutachten zu den Themen Schall- und Geruchsimmissionen Rechnung getragen.

Im Ergebnis wurden aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligungen mehrere Modifikationen der Planung vorgenommen, um die Auswirkungen auf die angrenzend bestehende Bebauung zu mindern. Grundsätzlich wurde jedoch aufgrund des erheblichen Wohnungsbedarfs in Viernheim an der Planung festgehalten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurde zunächst seitens des Regierungspräsidiums und der Kreisverwaltung ein Nachweis der Erforderlichkeit der Planung sowie eine Darlegung der Übereinstimmung der Planung mit den raumordnerischen Vorgaben gefordert. Diese Nachweise wurden erbracht.

Weiterhin wurde auf naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange und die hieraus sich ergebenden Erfordernisse für Maßnahmen innerhalb des Baugebiets sowie für naturschutzrechtliche und vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und deren rechtliche Sicherung hingewiesen. Diesen Erfordernissen wurde im Rahmen der Planung Rechnung getragen.

Seitens des Landesamts für Denkmalpflege wurde auf mögliche archäologische Fundstellen hingewiesen. Aufgrund dieses Hinweises wurde eine entsprechende Untersuchung veranlasst, die im Ergebnis gezeigt hat, dass nicht mit Grabungsfunden zu rechnen ist.

Im Übrigen wurden jedoch keine Belange vorgetragen, die grundsätzlich gegen die Planung gesprochen hätten.

6. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung nicht geprüft, da es einerseits Ziel der Planung ist, Wohnbauflächen zu entwickeln und andererseits eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung für das Planungsgebiet angesichts der gegebenen Erschließungssituation und der Nachbarschaft zu einem Wohngebiet nicht in Betracht kommt.

Grundsätzliche Standortalternativen

Standortalternativen für die geplanten Nutzungen wurden im Vorfeld der Flächenauswahl betrachtet.

Bedarfsdeckung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung im Innenbereich wurden im „Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030“ (Georg Consulting, August 2017) sowie gesondert nochmals im Januar 2019 durch die Stadtverwaltung eingehend untersucht. Im Ergebnis kann von einer möglichen Bedarfsdeckung durch Maßnahmen der Innenentwicklung von ca. 5,7 ha

(STEK Viernheim 2030) bzw. 4,9 ha (Stadtverwaltung Viernheim, Januar 2019) ausgegangen werden.

Bedarfsdeckung durch sonstige im Regionalplan ausgewiesene "Vorranggebiete Siedlung, Planung"

Im Regionalplan Südhessen sind für die Gemarkung der Stadt Viernheim noch folgende, bislang noch nicht durch Bebauungspläne überplante "Vorranggebiete Siedlung, Planung" enthalten:

- Nordweststadt II

Die Baufläche „Nordweststadt II“ umfasst ca. 23 ha und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim bereits als geplante Baufläche enthalten. Zu dieser Fläche wurde im März 2018 eine „Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen“, erstellt durch die Bauland-Offensive Hessen GmbH, vorgelegt.

Das Untersuchungsgebiet setzt sich zusammen aus insgesamt 92 Flurstücken. Nur 24 Flurstücke, überwiegend im südlichen und mittleren Teil des Untersuchungsgebietes gelegen, befinden sich im Eigentum der Stadt Viernheim. Drei weitere Grundstücke gehören dem Land Hessen (Domänenverwaltung). Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich demnach in Privateigentum. Die Eigentumsverhältnisse des Untersuchungsgebietes stellen sich folglich laut Machbarkeitsstudie äußerst differenziert dar.

- Erweiterung Bannholzgraben Ost

Die Baufläche „Bannholzgraben Ost“ umfasst ca. 11 ha und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim bislang noch nicht als geplante Baufläche enthalten.

Die Baufläche umfasst – neben einigen Wegeparzellen – 14 Flurstücke, die sich in Privateigentum befinden. Die Baufläche unterliegt nicht unerheblichen Verkehrslärmimmissionen durch die südlich verlaufende Autobahn A 659.

Die beiden Bauflächen „Nordweststadt“ und „Bannholzgraben Ost“ mit zusammen ca. 34 ha reichen nicht aus, um – gemeinsam mit Maßnahmen der Innenentwicklung - den regionalplanerisch zugestandenen Entwicklungsbedarf von 58 ha zu decken. Beiden Flächen ist zugleich gemein, dass sich erhebliche Teilflächen in privatem Eigentum befinden. Die Flächen, die durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans überplant werden sollen, befinden sich jedoch vollständig in städtischem Eigentum.

Nachdem ohnehin zusätzliche Bauflächen zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden müssen und zugleich eine Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Viernheim in Hinblick auf

- eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnbauland
- die Schaffung preisgünstigen Wohnraums sowie
- eine zeitnahe und vollständige Umsetzung der Bebauung, z.B. durch in den privatrechtlichen Kaufverträgen verankerte Bauverpflichtungen

nur auf Flächen gewährleistet werden kann, die sich im Eigentum der Stadt befinden, wird ein Vorziehen einer zusätzlichen Baufläche vor den bereits im Regionalplan verankerten Flächen seitens der Stadt Viernheim einerseits als vertretbar, andererseits aber auch als städtebaulich geboten erachtet.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen handelt es sich bei der durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans und dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Fläche um eine ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die anderen beiden potenziellen Wohnbauflächen werden ebenfalls weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Jedoch finden sich in beiden Flächen noch einzelne Feldgehölzbereiche bzw. Grabelandflächen. Zudem unterliegen die beiden anderen Flächen in weitaus stärkerem Maß Verkehrslärmimmissionen.

Sonstige Neuausweisungen von Flächen im Westen und Süden der Stadt scheiden aufgrund der dort verlaufenden Autobahnen aus. Im Norden bildet der Wald eine Siedlungsgrenze. Daher ist eine weitere bauliche Entwicklung über die Fläche „Nordweststadt II“ hinaus nur im Osten der Stadt möglich.

Kleinräumig wären auch andere Flächen am östlichen Stadtrand als Flächenalternativen denkbar. Jedoch führen diese Flächen nicht zu geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Flächen unterliegen jedoch höheren Belastungen durch Verkehrsimmissionen.

Viernheim, den

Bürgermeister