

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 282-1
„Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“

Stand: **Satzung**

P. WAGNER– 20/01/2017
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) § 9 ABS. 1 BAUGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch)

Die Art der Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist im Planteil festgesetzt.

Durch Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Gebietes zugeordnet sind, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 10% zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika des Gebäudes bezogen. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,00 m durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen und Lüftungsanlagen sind zulässig.

2.3 Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt ist die Kanaldeckelhöhe in der Einmündung Walter-Oehmichen-Straße/Walter-Gropius-Allee der im Planteil dargestellt ist.

3 Nebenanlagen, Stellplätze

3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, die der Betreuung von Kindern und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Art der Maßnahme
<p><u>Tötungs- Beschädigungsverbot/Vermeidungsmaßnahme:</u> Maßnahmen der Baufeldvorbereitung und Freimachung oder Gehölzrückschnitte sind im Einklang mit der gesetzl. Brut-/Aufzuchtzeiten-Ausschlußfrist (BNatSchG § 39 (5) Nr. 2) nur zwischen 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Um auszuschließen, dass sich bis zum Zeitpunkt des Abrisses der Halle Fledermäuse in der Halle angesiedelt haben, ist unmittelbar vor Abriss die Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person nachzuweisen.</p>
<p><u>Tötungsvermeidung:</u> Sollten während der Baumaßnahmen geschützte Arten auftreten, ist deren Schonung und ggf. fachlich durchgeführtes Umsetzen an sichere Standorte oder Ersatzhabitate notwendig (nach vorheriger Beratung und Genehmigung durch die UNB).</p>
<p><u>Ausgleichsmaßnahme/Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:</u> Wg. Dem Abriss der landwirtschaftlichen Halle sind am Neubau - 3 Fledermausdachsteine an den Dachflächen oder 4 Fledermausnisthilfen an den Wandfrontseiten anzubringen (Abb. 5a/b Artenschutzrechtlicher Beitrag) - Zusätzlich sind 1 Sperlingskasten und 4 Wandbausteine (Abb. 4a/b Artenschutzrechtlicher Beitrag)</p>
<p><u>Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:</u> Die alten Pflaumenbäume der südlichen Feldflur (siehe nachrichtliche Übernahme im Plan- teil) sind als Habitatbäume vor der Bautätigkeit zu schützen.</p>
<p>Bei der Einfriedung des Kindergartens ist ein ausreichender Bodenabstand min. 10cm zu gewährleisten.</p>
<p>Es ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Kaltlichtlampen) zu verwenden.</p>

4.2 Oberflächenbefestigung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser direkt über den Belag versickern kann (z.B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen). Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsleistung von mindestens 250 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

4.3 Bodenschutz

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baufeldes z.B. zum Massenausgleich oder zur Geländemodellierung, darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ober- und Unterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Modellierungen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Es ist darauf zu achten, dass anfallender Oberboden nicht überschüttet sondern separat gelagert wird.

5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß DIN 18005 gibt es keine schalltechnischen Anforderungen für Nutzung "Kindergarten". Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Autobahn A695 und Bahnlinie) wird im Ergebnis einer schalltechnischen Einschätzung zum Schutz vor den Lärmimmissionen folgendes festgesetzt:

Aktiver Schallschutz:

- zum Schutz des Aussenbereichs/ Freigeländes ist nach Süden hin, entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Planzeichnung Hecke A2) über eine Tiefe von min. 4m ein Erdwall von mindestens 2m Höhe aufzuschütten (siehe erg. Textliche Festsetzung A 6.2)

Passiver Schallschutz:

- für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist innerhalb des Geltungsbereiches der Lärmpegelbereich III (Tabelle) zu Grunde zu legen

Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf.Rw,res (Wohnräume)	Rw, Wand	Rw Fenster,	Schallschutzklasse der Fenster
61-65 dB(A)	35	40	30	2

- für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

6.1 Eingrünung des Plangebietes nach Osten - Hecke A1

Die östliche Grenze des Plangebietes, Hecke A1 ist zur Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen gem. der Pflanzliste zu begrünen.

6.2 Eingrünung des Plangebietes nach Süden - Hecke A2

Die südliche Grundstücksgrenze, Hecke A2 ist über eine Tiefe von min. 4m zu modellieren (Gestaltung mit einer Aufschüttung /einem Erdwall von mindestens 2m Höhe). Dieser Wall ist auf der der Autobahn zugewandten Südseite dicht, auf der nordexponierten Seite locker mit heimischen Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.

6.3 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen (Großbaumeinheiten – GBE)

Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung sind folgende Pflanzbindungen zu beachten.

Je 150 m² Grundstücksfreifläche sind

1 großkroniger Laubbaum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenliste) oder

2 mittelkronige Laubbäume (MB) oder

5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Laubbäume (KB)

20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (Mindesthöhe 1,5 m)

30 lfdm. begrünzte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder

eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzenlisten zu pflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm

- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Spielplätzen und Kinderspielflächen zu achten.

6.4 Private Stellplätze

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu untergliedern. Für Anlage und Anzahl sind die Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu Grunde zu legen.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

6.5 Dachbegrünung/ Fassadenbegrünung

Für den Geltungsbereich ist ein max. Maß der baulichen Nutzung von 1000 m² GF festgesetzt. Wird eine Grundfläche von 800 m² überschritten sind diese Dachflächenteile mit einer dauerhaften extensiven Begrünung (Trockenrasengesellschaften) entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau) in einer Mindeststärke von 10 cm zu versehen und zu erhalten.

Bei einer geringen Überschreitung bis zu 30 m² kann ein gleichwertiger Ausgleich durch Fassadenbegrünung erbracht werden. Dieser ist im Freiflächenplan zum Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 5 UND 6 BAUGESETZBUCH (BAUGB))

Vernässungsgefährdeter Bereich – Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet ist eine vernässungsgefährdete Fläche. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind auf Basis von kleinräumigen hydrogeologischen Gutachten die notwendigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen.

Es gelten die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S.1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz.: 28/2009 S. 1537). Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Es besteht der begründete Verdacht, dass die im Umfeld bekannten Bodendenkmäler (Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Satz 2 und § 19 HDSchG) bis in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreichen. Um eine mögliche Zerstörung zu verhindern, wird eine sogenannte archäologische Baubegleitung während des Mutterbodenabtrages zur Baustelleneinrichtung gefordert. Hierzu zählen alle Flächen, die im Rahmen des Bauvorhabens abgeschoben würden - also die Baufenster sowie die vorübergehend in Nutzung genommenen Flächen und Leitungsgräben. Der Mutterboden muss mit dem Bagger heruntergezogen werden und bei Auftreten von archäologischen Befunden ist der Archäologischen Grabungsfirma genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG die Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. Dieses Vorgehen ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 16 Abs. 1 HDSchG vor dem Hintergrund der konkreten Bauplanung zu präzisieren.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.

C HINWEISE

Artenschutz

Es wird allgemein auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG hingewiesen. Bei sämtlichen Baumaßnahmen und baulichen Eingriffen (Neubau, Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten usw.) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Bodenschutz/ Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Kampfmittel

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

Erdwärmenutzung

Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Durch die Lage in Zone III b des Wasserschutzgebietes "Mannheim-Käfertal" unterliegt die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet als wasserwirtschaftlich ungünstigem Gebiet Einschränkungen. Auf Grund der aktuellen Erlasslage ist zusätzlich zum Antrag eine hydrogeologische Stellungnahme erforderlich, Erdwärmesonden dürfen nur mit Wasser betrieben werden und die Tiefe der Bohrung ist auf den Oberen Ton (OZH) zu beschränken.

Grundwasserhaltungen

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

Heizöl/ Lagerung wassergefährdender Stoffe

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasserversickerung

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone

möglich. Eingriffe in den Boden, verbunden mit einer Verringerung der schützenden Deckschichten sind nicht zulässig. Für die Niederschlagswasserversickerung benötigte Flächen sollten frühestmöglich berechnet und in der Planung berücksichtigt werden. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Gefahrenabwehr

Löschwasserversorgung:

Zur Löschwasserversorgung im Brandfall muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Der Mindestdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr:

Bezüglich der Zufahrt ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten und anzuwenden.

D ARTENAUSWAHLLISTEN

Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	MB
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	GB
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare', 'Cleveland' oder	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
<i>Amelanchier spec.</i>	Felsenbirne	NS
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	GB
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	MB
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	NS
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	GS
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	GS
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	GS
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn	GS
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	GS
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	GS
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	GB
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	GB
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	MB
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	GS
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	NS
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	KB
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	MB
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	MB
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	GS
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	GS
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	NS
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	MB
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	GB
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	GB
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	NS
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	NS
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	NS
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	NS
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	NS
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	GS
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	GS
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	GS
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	KB

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	KB
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	MB
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	MB
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	GB
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	GB
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme	GB
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	GS
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	GS

Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	MB
<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	MB
<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink',	Esche	MB
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	MB
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'	Wildbirne	MB
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	GB
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo' oder 'Green-spire'	Winterlinde	MB

Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestr.</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)

MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)

KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)

GS = Großstrauch

NS = Normalstrauch



Begründung/ Erläuterungsbericht

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

Verfahrensstand: Satzung

STADT VIERNHEIM

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

Begründung/Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung...	4
2	Variantenprüfung, Standortabwägung	4
3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
4	Vorgaben übergeordneter Planungen	9
4.1	Regionalplan Südhessen	9
4.2	Einheitlicher Regionalplan	10
5	Schutzgebiete	10
6	Bisheriges Planungsrecht	11
6.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	11
6.2	Bestehende Bebauungspläne.....	11
6.3	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes / Parallelverfahren	11
7	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation – Ableitung von Planungszielen für den Bebauungsplan	12
7.1	Vorhandene Nutzungen.....	12
7.2	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	14
7.3	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	15
7.4	Bodenschutz	16
7.5	Grundwasserschutz	16
7.6	Kampfmittel	17
7.7	Immissionsschutz	17
7.8	Denkmalschutz	19
8	Inhalte des Bebauungsplanes	19
8.1	Art der baulichen Nutzung	19
8.2	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	19
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
8.4	Flächen für Stellplätze	20
9	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	20
10	Artenschutz.....	22
11	Klimaschutz	22
12	Bodenordnung	23

13	Umweltbericht	23
13.1	Beschreibung des Vorhabens.....	23
13.2	Rechtliche Restriktionen und übergeordnete Planungen	23
13.3	Bestandsanalyse	24
13.4	Auswirkungsanalyse	26
13.5	Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
13.6	Wechselwirkungen, Kumulation.....	28
13.7	Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen	28
13.8	Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser	29
13.9	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
13.10	Hinweis zum Monitoring.....	30
13.11	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	30
13.12	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	30
13.13	Zusammenfassung	30

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau der Kindertagesstätte. Der Planungsträger für die Planung ist die Stadt Viernheim. Vorgesehen ist der Neubau des Kindergartens auf einer Grundstücksfläche die der Stadt Viernheim kurzfristig zur Verfügung steht.

Aufgrund steigender Geburtenzahlen kann in Verbindung mit der Bereitstellung von Integrationsplätzen der Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung für Kinder ab 3 Jahren nicht über das gesamte Jahr gewährleistet werden. In einer Information des Sozialamtes wurde zudem auf den bestehenden Bedarf an mehr Ganztagsplätzen und Betreuungsangeboten im U3 Bereich hingewiesen. Die neue Kindertagesstätte sollte zur Deckung des Bedarfs nach Möglichkeit zum 01. September 2017 in Betrieb gehen können.

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung am 07.09.2015 mit dem Sachverhalt befasst und die Verwaltung beauftragt, einen Vorschlag zum Neubau einer Kindertagesstätte zu unterbreiten (Baugrundstück und Bauart). Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat im Vermerk vom 01.03.2012 mögliche Standorte für den Bau einer Kindertagesstätte unter verschiedenen Aspekten eingeschätzt. Unter Würdigung der fachlichen Beurteilung wurde der gegenständliche Standort ausgewählt.

2 Variantenprüfung, Standortabwägung

Ziel des Bebauungsplanes ist die zeitnahe Realisierung einer kombinierten Kindertagesstätte/U3 Einrichtung. Benötigt werden etwa 2.500 - 3000 m² Fläche. Da die Realisierung bereits 2017 erfolgen soll wurden für die durchgeführte Alternativprüfung nur Standorte aufgeführt, die diese Flächengröße aufweisen und zeitnah verfügbar sind. Der Bedarf ergibt sich aus der Gesamtstadt. Im Zuge der demografischen Entwicklung sind im Stadtgebiet Verteilungseffekte zu erwarten, daher wird bei der Standort-suche insbesondere auch der Aspekt der *gesamträumlichen Abdeckung* für das Stadtgebiet berücksichtigt. Da ein kleinräumiges Vorhabenbezogenes Baurecht geschaffen wird, werden seitens der Stadt keine regionalplanerischen Auswirkungen erwartet. Die räumliche Einbindung in die im Regionalplan ausgewiesenen Zuwachsflächen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Bestand und der derzeit veranlassten planerischen Voruntersuchungen (Wohn- und Gewerbeentwicklungskonzept) zeitnah nicht zu realisieren.

Entsprechend der Standorteigenschaften sind die einzelnen Flächen in der Tabelle 1 aufgeführt und bewertet. Entscheidend für eine positive Bewertung sind hierbei die Eigenschaften: Einbindung in die Stadt (Erreichbarkeit), Erschließung, Nutzungsträgigkeit, räumliche Abdeckung, Flächenverfügbarkeit und Baurechtsschaffung.

Insgesamt wurden 5 Standorte untersucht. (siehe Abb.1)

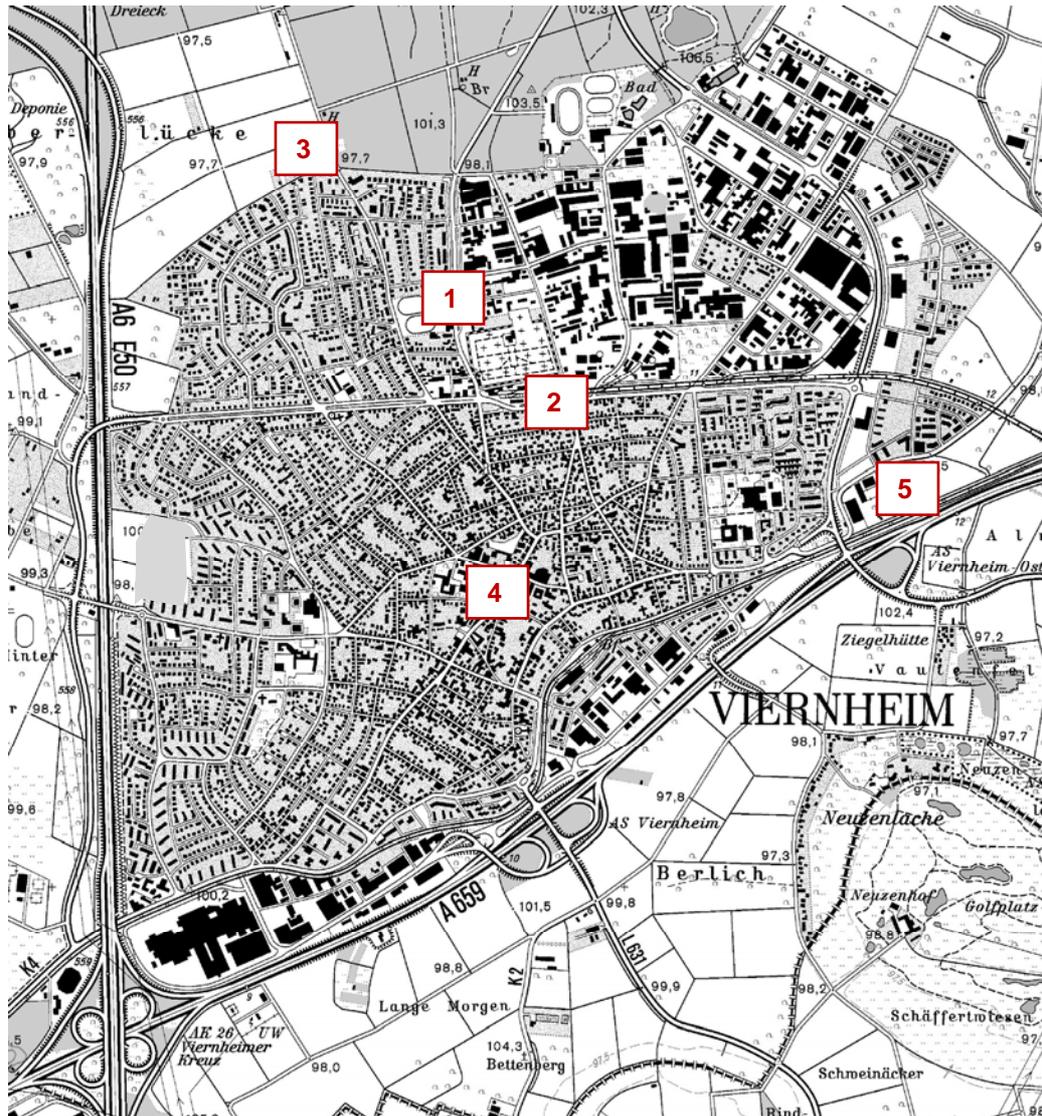


Abb. 1: Übersicht zur Lage der Standorte

Im Ergebnis der Standortvergleiche (Tabelle 1) wurde der Standort 1) insgesamt am besten bewertet. Allerdings ist aufgrund des Zeitdrucks eine verträgliche Lösung für die Vereinsnutzung schwer möglich. Grundsätzlich möchte man auch den wohnortnahen weitgehend akzeptierten Standort in seiner Gesamtheit erhalten.

Daher wurde für den Standort 5) nochmals eine Verschiebung hin zur Walter-Gropius Allee untersucht, um die Auswirkungen der Autobahn A659 zu minimieren. Hier konnte in mit den Eigentümern eine entsprechende Vereinbarung erreicht werden. Der nun geplante Standort direkt südlich an der Walter-Gropius Allee erreicht in Bezug auf die angrenzenden und bestehenden Nutzungen ebenfalls eine positive Bewertung. Er wurde daher abschließend ausgewählt, auch wenn er eine städtebauliche Randlage darstellt.

Die mögliche Alternative einer 0 Variante, dem Verzicht auf das Vorhaben besteht nicht, da die Stadt Viernheim die gesetzlichen Verpflichtungen zur Bereitstellung von entsprechenden Betreuungsplätzen im Bereich Kindergarten/ U3 erfüllen muss und will. Eine Erweiterung bestehender Einrichtungen kommt aufgrund der Lage, Ausnutzung der Grundstücke und Anzahl der Gruppen in den bestehenden Kindergärten nicht in Betracht.

Tabelle 1: Standorte und Bewertung

	1) Grundstück Gelände TSV (Anschluss Ru- dolf-Harbig-Halle)	2) Grundstück TiB-Gelände und Kreisel Wasserstraße	3) Bereich neuer Friedhof, Flur 18 Nr. 193/1,	4) Pfarrgarten St. Aposteln	5) Bereich Eissporthalle, Flur 62 Nr. 50
Größe	2.500m	2.500m ²	3.184 m ²	2.500m ²	3.300 m ²
Lage in der Stadt/ Erschließung	Integrierte Lage, sehr gute Erschließung	Integrierte Lage, sehr gute Erschließung, leichte Erreichbarkeit allgemein	Stadtrandlage, Erschließung durch Wohnsammelstraße	Kernstadt, eingeschränkte Anbindung für den Individualverkehr und begrenzte Parkmöglichkeiten	Stadtrandlage, sehr gute Erschließung ÖPNV, Erschließung über den städt. Parkplatz vor der Eissporthalle sowie den hinteren Bereich der MIS erfolgen
soziale Aspekte, wie altersgerechte fußläufige Erreichbarkeit	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) aufgrund der Lage im Wohngebiet gegeben	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) durch Lage an der Friedrich-Ebert-Straße (Haupterschließung) eingeschränkt	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) aus dem Wohngebiet Viernheim West gegeben	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) Lage in der Fußgängerzone gut, Andienung Pkw (Kinder U3 Bereich) nicht möglich	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) aus dem Wohngebiet Bannholzgraben gegeben
räumliche Gesamtabdeckung	gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets/ Überschneidung Kita Kirschenstraße	Sehr gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets	räumliche Nähe zu den Kindertagesstätten Kirschenstraße 79 und Kinderdörfel Überschneidung	Nachbarschaft zur Kindertagesstätte Johannes XXIII. (je 3 Gruppen Kita/U3), Nähe Maria Ward	Sehr gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets
Angrenzende und bestehende Nutzungen	Nutzungsverträglichkeit mit der Nachbarschaft Wohngebiet und Sportverein Bestand; Hartplatz	Nutzungsverträglichkeit mit Treff im Bahnhof (TiB), nördlich angrenzend Gewerbegebiet und südl. Friedrich-Ebert-Straße ggf. Einschränkungen baul. Aufwendungen notwendig	Aufgrund der Nähe zum Wald ergeben sich besondere Möglichkeiten für den Betrieb, Nachbarschaft Friedhof, Friedhofsruhe Bestand; Grünfläche	Nutzungsverträglichkeit mit der Nachbarschaft Kernstadt und Kirche Bestand; wichtiger Grünbereich in der Innenstadt, alter Baumbestand	Nähe zur BAB A 659 hohe Lärmbelastung, ggf. Einschränkungen bei der Ausrichtung des Gebäudes Bestand; ehem. Standort Wohncontainer
Verfügbarkeit	Grundstück nicht im städtischen Eigentum, langfristige Pacht für bestehende Vereinsnutzung	Grundstück nicht im städtischen Eigentum, in Standortplanung Stadtwerke Viernheim GmbH eingebunden	In Standortplanung der Stadtbetriebe Viernheim (SVD) eingebunden, Eigentum SVD	Grundstück Eigentum der Kirche, Abstimmung zu Bau und Betrieb erforderlich	Grundstück nicht im städtischen Eigentum, Grundstück ist langfristig gepachtet für soziale Nutzungen, sofort verfügbar
Baurecht/ zeitnahe Realisierung	Innenbereich	Innenbereich	Bebauungsplan Nr.287, Festlegung „friedhofsnahes Gewerbe“, Änderung erforderlich	Bebauungsplan Nr. 248, Fläche für Gemeinbedarf“	Außenbereich, Flächennutzungsplan Sonderbaufläche „Sport & Erholung“, Anpassung FNP & B-Plan erforderlich
Gesamteinschätzung	++++ -,-	+++ -,-,-	+++ -,-,-	+++ -,- (+/-)	+++ -,-,-

Seitens des Landkreises durch die Fachbehörde Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht wurde angeregt, in die Alternativenprüfung noch weitere Belange wie z. B. die der Landwirtschaft, den Naturschutzes, des Verkehrs, sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung und der Stadtentwicklung aufzunehmen.

Die genannten Belange sind bereits in die Vorüberlegungen zur Standortwahl eingeflossen und sind teilweise in der Tabelle zusammengefasst dargestellt. Die nachfolgenden Aspekte werden hiermit ergänzt bzw. vertieft:

Naturschutz:

Bereits in den Vorüberlegungen wurden Standorte ausgeschlossen, gegen die offensichtlich Bedenken aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bestanden. In der Beschreibung des Bestandes (Tabelle 1) wurde ggf. auf Aspekte des Naturschutzes hingewiesen.

Landwirtschaft:

In die Betrachtung wurden nur Standorte einbezogen, welche bereits durch ihre Lage oder die vorbereitende Bauleitplanung für eine bauliche Nutzung vorbereitet wurden. Bereits mit der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Viernheim und der Ausweisung als „Sonderbaufläche Sport- & Erholung“ wurde für den Bereich einer anderen Nutzung Vorrang gegeben.

Stadtentwicklung:

Die Realisierung eines möglichen Standorts im Rahmen der von der Stadt anvisierten Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Bannholzgraben (dargestellte Zuwachsfächen Wohnen im Regionalplan) wurde ebenfalls im Vorfeld geprüft. Die Einbindung in die Gesamtplanung des Bereiches und die Schaffung der erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen sind in dem bestehenden engen Zeitrahmen nicht möglich. Die Stadt verfügt zwar an der Gebrüder Grimm-Allee über ein Grundstück, jedoch bedingt eine Anordnung direkt an der vorhandenen Infrastruktur Schwester-Paterna-Allee die enge Nachbarschaft zur bestehenden Kindertagesstätte Gänseblümchen mit 80 Plätzen. Sowohl hinsichtlich der angestrebten gesamträumlichen Abdeckung als auch in Bezug auf die Ballung des zu erwartenden motorisierten Verkehrs ist diese Lage nicht zu befürworten. Weiterhin ist für diesen Bereich auch die verkehrliche Anbindung möglicher Zuwachsfächen zu prüfen. Der Standort wurde aufgrund der benannten Einschränkungen nicht in die tabellarische Auflistung übernommen.

Verkehr:

Seitens der Fachbehörde wurde weiterhin angemerkt, dass aufgrund der Lage am Ortsrand durch den Besuch der Kindertagesstätte erheblicher motorisierter Verkehr ausgelöst wird. Hierzu ist folgendes anzumerken; die Stadt Viernheim besitzt ein sehr kompaktes Siedlungsgefüge. Legt man die reine Wegstrecke zu Grunde sind daher fast alle Wege per Rad zu bewältigen. Berücksichtigt man nun die Nutzung-Kindertagesstätte (4 Gruppen Ü3/ 2 Gruppen U3), so ist für Altersgruppe U3 grundsätzlich mehr motorisierter Verkehr zu erwarten. Eltern die eine U3 Betreuung für ihre Kinder wahrnehmen, verbinden das Hinbringen/Abholen überwiegend mit der Fahrt zur Arbeit. Empirisch belegt ist ein hoher Pendlerüberschuss für die Stadt Viernheim. Dieses Einbinden in die Tagesverkehre steigert auch den Anteil des motorisierten Verkehrs bei der Altersgruppe U3. Der zu erwartende motorisierte Verkehr ist somit

überwiegend bedingt durch die Art der Nutzung und weniger durch die Lage im Stadtgebiet. Ein positiver Aspekt des gewählten Standortes ist die sehr gute Lage im Bezug auf die Abwicklung des zu erwartenden motorisierten Verkehrs und der Nutzung des öffentlichen Verkehrs für die notwendigen Anschlussfahrten. Der geplante Standort ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Andienung durch den motorisierten Verkehr ist unabhängig vom angrenzenden Wohngebiet Bannholzgraben über die Straße „Am alten Weinheimer Weg“ möglich. Zusätzlich können die Stellplätze an der Haltestelle des RNV genutzt werden. Von dort führt ein Fußweg zum geplanten Standort.

Die zu erwartenden Verkehre sind zeitlich begrenzt. Die besonders geschützten Nachtzeiträume sind nicht betroffen.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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 folgen die Bahnlinie der RNV (ehemals OEG) und im Westen schließen die Gebäude und Freiflächen der Metropolitan International School (MIS) und die Eissporthalle an.



Abb.2: Lage im Luftbild (Plangebiet rot umrandet)

Der Geltungsbereich wird begrenzt
Im Norden durch die Straßenparzelle der Walter-Gropius-Straße Flur 62, Nr. 383/7

Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 62, Nr. 53.

Im Süden die gedachte Fortführung der südlichen Grenze des Flurstücks Flur 62, Nr. 48/1 bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks Flur 62, Nr. 53.

Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Flur 62, Nr. 48/1.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Viernheim, Flur 62 die Flurstücke 51 und 52 (jeweils teilweise).

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Nach Grundsatz G10.1-11 ist in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind – möglich. Da für den Bereich der Stadt Viernheim entsprechende Flächen im Kartenteil dargestellt sind, wäre eine Abweichung vom Regionalplan erforderlich.

Nach Prüfung der Aktenlage kann die Stadt Viernheim nachweisen, dass Sie für diesen Bereich bereits am 31.8.1981 mit Geschäftszeichen VI A4-93b02/05 (291)-1227/81 beim hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten eine Abweichung vom Regionalplan für die Darstellung einer Sonderbaufläche „Sport & Erholung“ (Sportzentrum östlich der L3111, Fläche 2) erwirkt hat.

„Für die in beiliegender Kartenskizze dargestellten Flächen 1-3 wird die Zulassung einer Abweichung vom RPS-Plan erklärt“. (Bescheid VI A4-93b02/05 (291)-1227/81, Plananlage Abb.3)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt Stellung genommen. Aktuell konnte das Zustandekommen der unterschiedlichen Darstellungen nicht nachvollzogen bzw. geklärt werden. Die Behörde hat daher die Darstellung im RPS/RegFNP 2010 für die Beurteilung zugrunde gelegt. Auf Grund der Lage zu den ausgewiesenen Zuwachsf lächen und der Nähe zum Wohngebiet Bannholzgraben werden die Bedenken wegen des nicht erfüllten Ausnahmetatbestandes zugunsten des Standortes seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt zurückgestellt. Der Landkreis Bergstraße kommt in seiner Einschätzung zu einem ähnlichen Ergebnis.

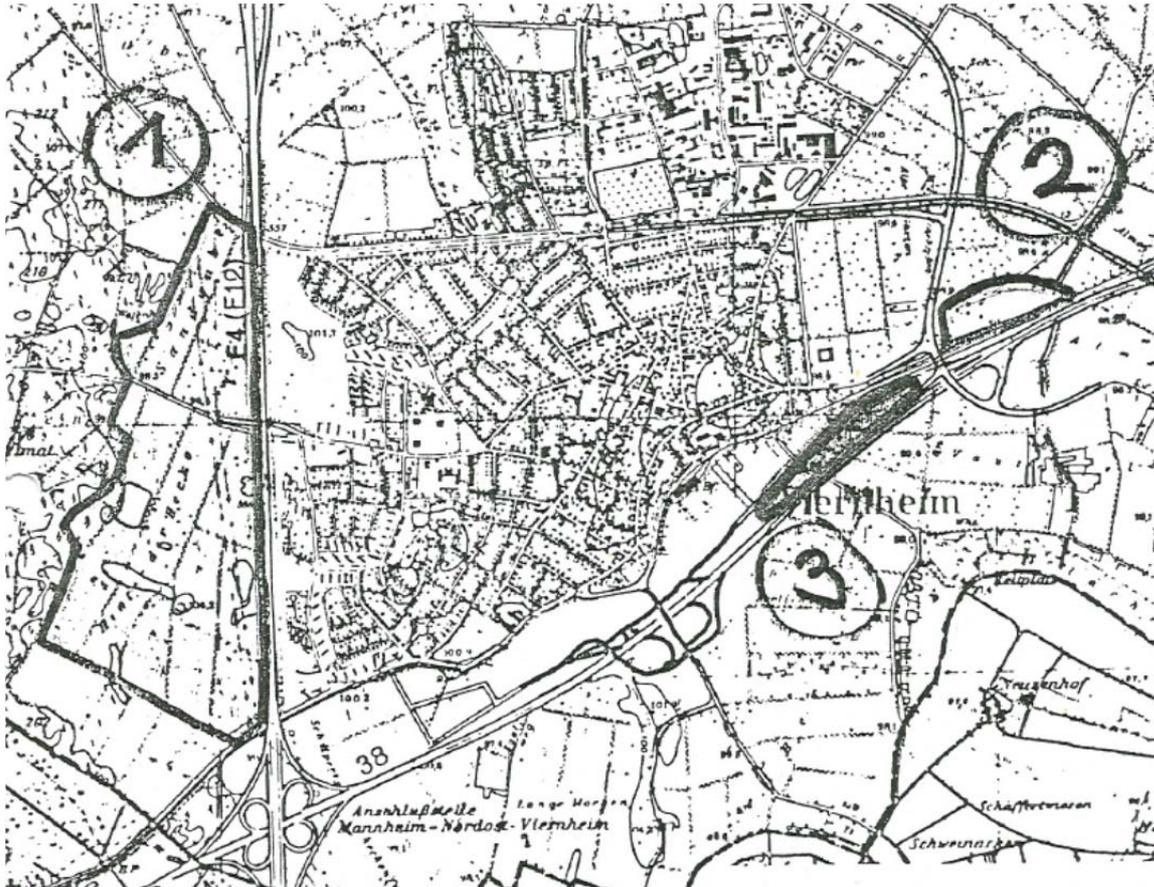


Abb.3:Kartenskizze Bestandteil des Bescheids

4.2 Einheitlicher Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Die Aufstellung erfolgt in inhaltlicher Abstimmung auf den Regionalplan Südhessen; die Darstellung ist für den Bereich identisch.

5 Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zur Tierhaltung und landwirtschaftlichen Nutzung – insbesondere zur Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln –, zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die beabsichtigte Nutzung des Planungsgebiets als Fläche für Gemeinbedarf. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

6 Bisheriges Planungsrecht

6.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim, 3. Änderung von Teilbereichen aus dem Jahr 1982 ist das Plangebiet selbst sowie die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen als Sonderbaufläche für Sport- und Erholung dargestellt.

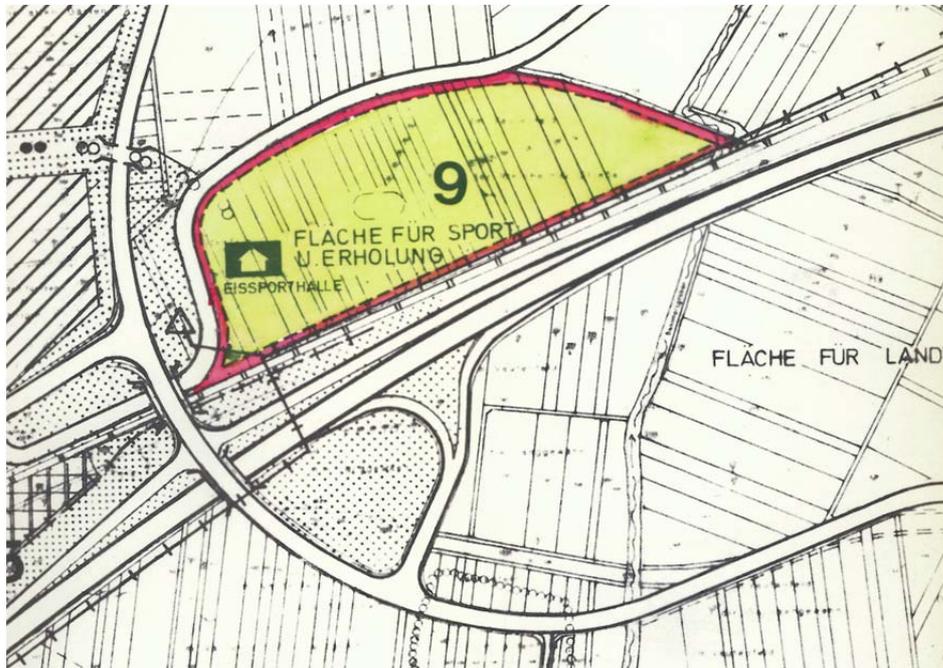


Abb.5: Darstellung FNP

In der Plandarstellung wurden die zwischenzeitlich rechtswirksame 2., 3, 11. und 13 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Viernheim zur Verbesserung der Übersichtlichkeit zeichnerisch zusammengeführt.

Da die Fläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Sport & Erholung“ dargestellt ist und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zur Umsetzung der Planungsabsicht der Stadt Viernheim neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

6.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Es ist zwar im Norden und Westen von Bebauung begrenzt, diese ist aber nicht so prägend, dass die Grundstücke dem Innenbereich zugerechnet werden können.

6.3 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes / Parallelverfahren

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt.

10.06.2016: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 282-1 mit der Bezeichnung „Kindergarten Walter-Gropius-Allee“ in der Gemarkung Viernheim (Aufstellungsbeschluss) und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.

02.07.2016: Ortsübliche Bekanntmachung des vorstehenden Beschlusses.

12.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb der obigen Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

28.08.2016: Ende der Frist zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden

13.10.2016: Anerkennung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Beschlussfassung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung durch Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB.

22.10.2016: Ortsübliche Bekanntmachung des vorstehenden Beschlusses.

01.11.2016 bis einschließlich 30.11.2016: Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes. Die Unterlagen wurden durch Aushang im Rathaus und der Möglichkeit des Downloads auf der Homepage der Stadt Viernheim der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage keine Anregungen vorgebracht.

30.11.2016: Ende der Frist zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden im Rahmen der Offenlage

7 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation – Ableitung von Planungszielen für den Bebauungsplan

7.1 Vorhandene Nutzungen

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Baugebiets Bannholzgraben am Ortsrand. Östlich der Walter-Oehmichen-Straße ist dort bereits eine viergeschossige Wohnbebauung realisiert. Westlich der Walter-Oehmichen-Straße gegenüber dem ehemaligen Tennis/Racket Center ist Mischbebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer maximalen Außenwandhöhe von 14,0 m bei maximal vier Geschossen vorgesehen. Hier ist zwischenzeitlich ein Medizinisches Dienstleistungszentrum entstanden.

Im Westen ist die Südseite des Alten Weinheimer Weges bereits bebaut. Hier liegen die Gebäude des ehemaligen Tennis / Racket-Center, bestehend aus zwei Sporthallen welche durch die Metropolen International School (MIS) genutzt und baulich erweitert wurden sowie weiter westlich die Eissporthalle. Zwischen den Gebäuden verläuft ein Rad- und Fußweg von der RNV Bahnhaltestelle bzw. dem Radweg im Süden zum Wohngebiet Bannholzgraben.

Im Südwesten zwischen Eissporthalle und Bahnlinie liegt mit Zufahrt vom Alten Weinheimer Weg der Park & Ride-Parkplatz mit 35 - 40 Stellplätzen an der dortigen Haltestelle.

Im Süden verlaufen die ehemalige OEG-Trasse (heute RNV) und parallel dazu der Radweg von Weinheim nach Viernheim. Auf dessen Nordseite befindet sich eine Gasleitung mit entsprechendem Schutzstreifen (beidseitig 4 m), der nicht überbaut und nicht mit Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden darf. Noch weiter südlich verläuft die BAB mit der dortigen Abfahrt. Das Plangebiet liegt außerhalb der 40 m tiefen Bauverbotszone entlang der Autobahn. Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme „Bannholzgraben“ wurde an der BAB eine ca. 6 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Gleichwohl sind projektbezogene Sensibilitäten der künftigen Nutzung zu berücksichtigen.

Im Osten des Plangebietes liegen Ackerflächen, die weiter östlich an eine bereits umgesetzte große Ausgleichsfläche des Baugebietes Bannholzgraben angrenzen.

Das Plangebiet selbst ist bis auf eine alte Scheune und einem Silo baulich nicht genutzt. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden derzeit zu 2/3 landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Diese Nutzung schließt bereits seit längerem nicht mehr die ursprünglich privilegiert entstandenen baulichen Anlagen (Scheune, Silo) ein. Die Restflächen sind stark verdichtet und dienen als Zufahrt oder sind durch die angrenzenden Nutzungen überprägt.

Abb.6: Fotos Bestand

	
<p>Blick von Osten auf das Plangebiet</p>	<p>Blick auf die angrenzende Nutzung der MIS nach Westen</p>
	
<p>Ortseingang zum Wohngebiet Bannholzgraben</p>	<p>Blick auf das Plangebiet von Süden</p>

Abgeleitete Planungsziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Neubau einer Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauung soll harmonisch in den baulichen Bestand einfügen, die Gebäudehöhe soll begrenzt werden. Die Nutzung wird den neuen Ortsrand bilden, eine entsprechende Eingrünung ist vorgesehen. Die bauliche Beanspruchung der Flächen wird auf den Bedarf begrenzt. Die verbleibenden Flächen sollen in Ab-

stimmung mit der Nutzung als Außengelände der Kindertagesstätte ökologisch in Wert gesetzt werden. Die ackerbauliche Nutzung der angrenzenden Flächen soll weiterhin möglich sein.

7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung

- **Straßenverkehr**

Verkehrstechnisch liegt das Plangebiet sehr günstig. Es liegt unmittelbar am Autobahnanschluss Viernheim-Ost am Schnittpunkt der L 3111 und der BAB 659 Mannheim/Weinheim. Es ist damit außergewöhnlich gut überörtlich angebunden. Über den Alten Weinheimer Weg der im Süden auch unter der L 3111 durchführt und in die Weinheimer Straße mündet besteht auch eine gute Anbindung an die Viernheimer Innenstadt.

Auch eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist bereits vorhanden. Eine Haltestelle der Buslinie 611 liegt an der Ecke Walter-Oehmichen-Straße / Walter-Gropius-Allee direkt gegenüber dem Eingangsbereich des Medizinischen Dienstleistungszentrums. Darüber hinaus liegt in fußläufiger Entfernung des Plangebiets die RNV Haltestelle „Eissporthalle“, so dass auch ein Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV vorhanden ist.

Parallel zur ehemaligen OEG-Linie (heute RNV) verläuft eine der Hauptachsen des Radwegenetzes, die sich hier nach Osten als überörtlicher Fahrradweg nach Weinheim fortsetzt. Von diesem zweigt in Höhe der Haltestelle ein neuer Radweg mit Fußweg ab, der zwischen Eissporthalle und Racket-Center hindurch nach Norden zum Alten Weinheimer Weg bzw. zum Wohngebiet Bannholzgraben führt.

An der Haltestelle südlich der Eissporthalle befindet sich ein Parkplatz mit 35 – 40 öffentlichen Parkständen, der als Park & Ride-Parkplatz an der RNV-Haltestelle dient.

Die unmittelbar angrenzende Erschließungsstraße Walter-Gropius-Allee ist in diesem Bereich einseitig ausgebaut und bietet auf der Nordseite im Straßenraum öffentliche Stellplätze. Sie ist als Zone 30 Bereich ausgewiesen.

Abgeleitete Planungsziele

Berücksichtigt man die Art der Nutzung als Kindertagesstätte (4 Gruppen Ü3/ 2 Gruppen U3), so wird durch die Planung Verkehr induziert. Hierbei ist auch ein hoher Anteil an motorisiertem Verkehr zu erwarten. Da das Hinbringen/Abholen mit notwendigen Anschlussfahrten, wie dem Weg zur Arbeit verbunden wird. Ein positiver Aspekt des gewählten Standortes ist die sehr gute Lage im Bezug auf die Abwicklung des zu erwartenden motorisierten Verkehrs. Die Andienung durch den motorisierten Verkehr ist unabhängig vom angrenzenden Wohngebiet Bannholzgraben über die Straße „Am alten Weinheimer Weg“ möglich.

Positive Auswirkungen auf die Verkehrsmittelwahl der Nutzer/innen der geplanten Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee hat die gute Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV. Die geplante Kita liegt im fußläufigen Einzugsbereich (250 m-Radius) zur Bushaltestelle der Stadtbuslinie 611 und im fußläufigen Einzugsbereich (350 m-Radius) der RNV Stadtbahn Haltestelle „Eishalle“ an der ehemaligen OEG Bahn. Die gute Vernetzung des Plangebietes mit dem Rad- und Fußwegnetz der

Stadt Viernheim wird ebenfalls positive Effekte auf den Modal Split zugunsten der Verkehrsträger des Umweltverbundes bewirken.

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus. Zusätzlich können die Stellplätze an der Haltestelle des RNV genutzt werden. Von dort führt ein Fußweg zum geplanten Standort. Ziel der Planung ist die weitgehende Lenkung der Verkehrsströme.

Der ruhende Verkehr soll so angeordnet werden, dass die Wege auf dem Grundstück durch Ein- und Ausfahren bzw. Wendevorgänge nicht beeinträchtigt werden.

- Technische Infrastruktur

Das Grundstück ist derzeit nicht erschlossen. Aufgrund der Lage am Alten Weinheimer Weg und in der Nachbarschaft vorhandener Bebauung lässt es sich allerdings ohne großen Aufwand an das Gas-, Strom, Wasser- und Abwassernetz anschließen. Der Anschluss an das Abwassernetz kann über die Walter-Oemichen-Straße an das Baugebiet Bannholzgraben erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben die Stadtwerke die Angaben wie folgt ergänzt:

Die Walter-Oehmichen-Straße, Flurstück 374/1, ist kanalisiert. Der Schacht 2564 liegt in einer Entfernung von ca. 10 bis 15 m vom Flurstück 51 entfernt. Die Anfangshaltung vom Schacht 2564 nach 2567 hat einen Durchmesser von 300 mm und sollte ausreichend sein für den Anschluß der Kindertagesstätte mit Schmutzwasser. Regenwasser darf nicht angeschlossen werden.

Für den Anschluß der Kindertagesstätte muß der Schacht 2564 ausgebaut werden und durch einen Schacht ersetzt werden, der entsprechend der gültigen DIN-Normen und des DWA-Regelwerkes geplant und gebaut wird, um die bereits jetzt nicht fachgerechte angeschlossene Straßenentwässerung und die geplante Schmutzwasserentwässerung ordnungsgemäß entsorgen zu können.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Viernheim. Durch die beabsichtigte Nutzung wird keine wesentliche Erhöhung des Wasserbedarfs ausgelöst. In einer vergleichbaren Einrichtung am Kapellenberg in Viernheim liegt der Wasserverbrauch bei maximal rund 500m³ pro Jahr.

Abgeleitete Planungsziele des Bebauungsplanes

Aufgrund der angespannten Kanalnetzsituation in Viernheim ist eine zusätzliche Belastung durch verstärkte Einleitungen von Niederschlagswasser zu vermeiden. Das Niederschlagswasser soll daher vor Ort versickert werden.

7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Landschaftsästhetisch oder für die naturnahe Erholung im Sinne des Naturschutzrechts sind das Plangebiet und auch seine Umgebung kaum relevant, da es bereits stark siedlungstechnisch überprägt bzw. von Straßen und Bauflächen eingefasst ist.

Bezüglich der vertiefenden Darstellung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft und der sich daraus ergebenden Anforderungen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan (Kapitel 12) verwiesen.

Abgeleitete Planungsziele des Bebauungsplanes

Grundsätzliches Planungsziel ist es, in Abstimmung mit der Nutzung eine Aufwertung von Natur und Landschaft zu erreichen. Die in den angrenzenden Bereichen vorhandenen wertvollen Strukturen Habitatbäume und Hecken sollen durch die Planung und Ihre Umsetzung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

7.4 Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Abgeleitete Planungsziele

Die Stadt Viernheim muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies gilt grundsätzlich auch gegenüber schädlichen Bodenveränderungen.

Auch wenn keine konkreten Hinweise gegeben sind, sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

7.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist eine vernässungsgefährdete Fläche. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. In Nassperioden besteht der Vernässungsgefahr und in Trockenperioden die Gefahr von Setzrissschäden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Es gelten die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S.1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Abgeleitete Planungsziele

Die Stadt Viernheim muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies gilt grundsätzlich auch gegenüber Vernässungsgefahren.

Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Ebenso wurde ein Hinweis auf mögliche Grundwasseraufspiegelungen

in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Auf empfohlene Vorsorgemaßnahmen wird hingewiesen.

Der aktuelle bzw. der anzunehmende Höchstgrundwasserstand im Plangebiet bedeuten aber, dass ein großflächiges Bauen in größere Tiefen vermieden werden muss. Die vorgesehenen Versickerungsanlagen müssen so angelegt werden, dass noch eine ausreichend dicke Bodenschicht als Filterstrecke zur Verfügung steht.

7.6 Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan/der Flächennutzungsplanänderung wurde die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt/Kampfmittelräumdienst, angefragt. Die zuständige Fachbehörde beurteilt die Situation wie folgt;

„über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“

7.7 Immissionsschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Gelände des geplanten Kindergartens befindet sich im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Geräuschquellen. Zu nennen sind hier umliegende, z.T. stark frequentierten Straßenverkehrswege sowie eine Bahntrasse der RNV. Die Geräuscheinwirkungen am Plangebiet werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehrslärm bestimmt, Hauptschallquelle ist die südlich gelegene Autobahn A 659. Daher ist der geplante Standort für den Kindergarten geräuschvorbelastet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Betreiber der Stadtbahn, die Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH zur Planung Stellung genommen. Der RNV begrüßt die Empfehlung zur Errichtung eines ca. 2m hohen Lärmschutzwalls zum Schutz des Außenbereiches/Freigeländes vor Außenlärm.

Aufgrund der bestehenden Stadtbahntrasse der Linie 5 entlang des „Am Alten Weinheimer Wegs“ und des südlich gelegenen Radwegs, machen wir Sie darauf aufmerksam, dass infolge des Stadtbahnbetriebes mit diversen Begleiterscheinungen zu rechnen ist. Hierzu weisen sie insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahrten und Kurvenquietschen hin.

Des Weiteren können während Ruhezeiten von zu- und abgehenden sowie an der Haltestelle wartenden Fahrgästen akustische und sonstige Störungen ausgehen. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Bahnverkehr zu rechnen.

Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Bei der Berücksichtigung des Schallschutzes ist im vorliegenden Fall grundsätzlich die Möglichkeit des Einhaltens von Mindestabständen (Abrücken der schutzwürdigen Nutzung) zur Hauptschallquelle zu prüfen. Bereits im Rahmen der Standortauswahl wurde das Plangebiet so angeordnet, dass auch für den Bereich der Freianlagen ein Abstand von ca. 135 m zur Autobahn A695 eingehalten wird. Zum Gebäude beträgt der Abstand ca. 170 m.

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.

Die für die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmimmissionen maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002

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 vorzusehen.

Abgeleitete Planungsziele

Die Stadt Viernheim muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies gilt grundsätzlich auch gegenüber Verkehrslärm.

Die Maßnahmen zum Schallschutz werden verbindlich in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Ruhezeiten im Kindergartenbetrieb sind somit gewährleistet. Der Betrieb ist auf die Tageszeiten begrenzt, Einflüsse zu späteren Uhrzeiten tangieren ihn nicht.

Abschließend wird auf die Einschätzung des Regierungspräsidiums, Abt.: Immissionsschutz verwiesen: *„Eine Vor-Ort-Begehung hat ergeben, dass die Einwirkungen durch die A 695 und OEG (jetzt RNV) ausreichend genau beschrieben sind. Sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, wird ein zusätzliches Gutachten nicht erforderlich sein.“*

7.8 Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens HessenArchäologie Hinweise zu den Belangen der Bodendenkmale gegeben. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Satz 2 und § 19 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, da nach Aktenlage im Umfeld Bodendenkmale bekannt sind. Um eine mögliche Zerstörung zu verhindern, wird eine sogenannte archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten gefordert, d. h. das Abziehen des Oberbodens mittels eines Baggers mit scharfem (ungezähntem) Schild wird von einer archäologisch versierten Person überwacht. Beim Auftreten von Bodendenkmälern ist genügend Zeit zur Dokumentation und Bergung einzuräumen.

Abgeleitete Planungsziele

Den Belangen der Bodendenkmale sollte Rechnung getragen werden. Ein entsprechender Verweis auf das Landesrecht (Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG)) wird in den Entwurf aufgenommen.

8 Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Zulässig sind hier Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und die mit der Zweckbestimmung verbundenen Nebenanlagen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.300 m².

Geplant ist eine Einrichtung für etwa 100 Kinder in 6 Gruppen. Es sind 2 Gruppen für Kinder unter 3 Jahre und 4 Gruppen für Kinder ab 3 Jahren vorgesehen. Das Gebäude wird etwa eine Grundfläche von 1.000 m² einnehmen. Im Zuge der fortgeschrittenen Überlegungen und der Konkretisierung des Raumprogramms nach den Vorgaben der Förderrichtlinien wird nun auch die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes erwogen. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse. Bei einer zweigeschossigen Bauweise reduziert sich die erforderliche Grundfläche auf ca. 800 m².

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster ist in seiner Größe auf die Planung abgestimmt. Die bestehende Bebauung weist zur Walter-Gropius-Allee einen Abstand von ca. 10 m 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.

Für die Gebäude und Anlagen, die dem Hauptnutzungszweck des Kindergartens dienen, wird kein städtebaulicher Handlungsbedarf zur lagemäßigen Fixierung gesehen. Daher werden zugehörigen Nebenanlagen allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Begrenzung des Umfangs dieser Gebäude erfolgt durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

8.4 Flächen für Stellplätze

Die Andienung durch den motorisierten Verkehr ist unabhängig vom angrenzenden Wohngebiet Bannholzgraben über die Straße „Am alten Weinheimer Weg“ möglich. Der ruhende Verkehr soll so angeordnet werden, dass die Wege auf dem Grundstück, durch Ein- und Ausfahrten bzw. Wendevorgänge nicht beeinträchtigt werden. Durch die Festlegung einer straßenparallel angeordneten Fläche für Stellplätze wird eine Senkrechtaufstellung und somit die direkte Zufahrt von der Straße ermöglicht. Die rückwärtig angrenzende Grundstücksfläche wird vom Individualverkehr frei gehalten. Hier befinden sich neben dem zurückversetzten Gehweg und den Zuwegungen auch die Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, Fahrradanhängern etc..

9 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Der zu erwartende Eingriff ist bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, Durchgrünung und versickerungsfähige Beläge) ohne externe Maßnahmen weitgehend kompensierbar.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche begrenzt. Für eine Grundfläche von mehr als 800 m² wird Dachbegrünung festgesetzt.
- Unter Berücksichtigung der Planungsziele zur landschaftlichen Einbindung des Neubaus und Schaffung eines Ortsrandes werden Vorgaben zur Eingrünung des Plangebietes nach Osten und Süden gemacht. Im Planteil ist das Planzeichen zum „Anpflanzen von Sträuchern“ gewählt, welches durch die textlichen Festsetzungen ergänzt wird.
- Um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen, werden Vorgaben zur Mindestbepflanzung je Fläche gemacht. Ergänzend werden Pflanzqualitäten festgesetzt.
- Eine Untergliederung der Stellplätze durch Bäume wird vorgegeben.

- Für alle vorzunehmenden Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- Oberflächenbefestigungen sind wasserdurchlässig durchzuführen.

Tabelle 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Biotop-/Nutzungstypen Wert / m2	Bestand		Planung	
	Größe	Wertigkeit	Größe	Wertigkeit
befestigte, begrünte, versickerungsfähige Parkplätze Typ 10.540 = 7 Pkt/ m2			302	2.114
Schotter-, Kies- und Sandwege Typ 10.530 = 6 Pkt/m2	282	1.692		
Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession) Typ 10.720 = 19 Pkt / m2			200	3.800
Gebäude ohne Dachbegrünung, Regenwasserversickerung Typ 10.715 = 6 Pkt / m2	300	1.800	800	4.800
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Aussengelände Typ 11.221 = 14 Pkt / m2, 4 Pkt Aufwertung da Vorgaben für strukturreiche Mindestbegrünung *1			1.825	32.850
Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten Typ 02.100 = 36 Pkt / m2 5 Pkt Abzug da enorme Störeinflüsse, Artenarmer Unterwuchs *2	25	775		
Heckenpflanzung Neuanlage Randeingrünung Typ 02.400 = 27 Pkt / m2			280	7.560
Kurzlebige Ruderalflur/Trittpflanzengesellsch. Typ 09.120 = 23 Pkt / m2 2 Pkt Abzug da artenarm u. Störeinflüsse *3	445	9.345		
Äcker Typ 11.191 = 16 Pkt / m2	2.355	37.680		
	3.407	51.292	3.407	51.124
Differenz	-168			

*1 Der Biotoptyp 11.221 = 14 Pkt / m2 beschreibt gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, welche eher arm an Bewuchs und Bäumen sind. Ihm wird in der Bilanzierung das Aussengelände der Kita zugeordnet. Die Bewertung wird um 4 Pkt aufgewertet, da umfangreiche Vorgaben für strukturreiche Mindestbegrünung in den textlichen Festsetzungen enthalten sind.

*2 Der Biotoptyp beschreibt Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten – entlang der Grenze, auf dem Grundstück der MIS wurde seinerzeit zum Sichtschutz eine Heckenpflanzung angelegt. Diese hat sich zu einem Gehölzbestand aus Weißdorn, Holunder und Brombeere entwickelt. In

diesen Bestand wird nicht eingegriffen. Im Vorfeld der Gehölzgruppe hat sich die Brombeere ausgebreitet deren Rückschnitt als auch als Pflegemaßnahme in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu bewerten ist. Nur diese Fläche wird hier dem Biototyp zugeordnet. Aufgrund der Störung durch die Bewirtschaftung und die Artenszusammensetzung wird der Biototyp um 5 Punkte abgewertet.

*3 Kurzlebige Ruderalflur/Trittpflanzengesellschaften – diesem Biotyp wird die Lagerfläche im Vorfeld der Scheune zugeordnet. Die Fläche ist durch Störeinflüsse wie Bodenablagerungen, Verdichtungen und Fahrspuren überprägt. Sie wird daher um 2 Punkte abgewertet.

Die Wertigkeit der Ausgangssituation beträgt 51.292 Punkte und die der Planungssituation gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 51.124 Punkte.

Das Defizit beträgt somit 168 Punkte und ist als gering einzustufen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist trotz des geringen Defizits als ausgeglichen anzusehen.

10 Artenschutz

Die Flächen des Geltungsbereichs wurde im Mai/Juni von Dipl. Biologe Dr. Hans-Georg Fritz (Ökoplanung Darmstadt) begangen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stand 10.08.2016) liegt der Begründung/ dem Erläuterungsbericht als Anlage bei.

Der Fachbeitrag trifft folgendes Fazit:

Im Vorhabengebiet sind drei gefährdete Vogelarten besonders relevant, Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz – als Gast kommt noch der bereits in der Vorwarnliste geführte Haussperling dazu. Ferner ist zeitweilig auch mit der Zwergfledermaus in Spalten an der Halle zu rechnen.

Im Vorhabenbereich sind für die betroffenen Arten Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Satz 1 (Tötung/Verletzung) und Satz 2 (erhebliche Störung bei kumulativer Wirkung mit anderen Planungen der Sonderbaufläche) sowie Satz 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten) BNatSchG notwendig.

Notwendige Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet. Sie werden als Bestandteil in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Insgesamt handelt es sich dabei um heute übliche und notwendige Maßnahmen der Verbotsvermeidung und Lebensraumsicherung geschützter Arten als Bausteine des Erhalts biologischer Vielfalt.

11 Klimaschutz

Die für Klima/Luft zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Flächeninanspruchnahme sind gering, da das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für Austauschvorgänge bzw. für das Stadtklima hat und die Inanspruchnahme sehr gering ist. Es werden keine problematischen Emissionen erzeugt und die Wärmeinselintensität wird durch die Ein- bzw. Durchgrünung gemindert.

12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

13 Umweltbericht

13.1 Beschreibung des Vorhabens

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens

Vorhaben	<ul style="list-style-type: none">• Bebauungsplan Nr. 282-1 "Kindergarten Walter-Gropius-Allee" & 23. Änderung Flächennutzungsplan, Stadt Viernheim, Gemarkung Viernheim
Wesentliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none">• Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude: Kindergarten) GF 1000m², Neuplanung
Umfang	<ul style="list-style-type: none">• Geltungsbereich des Bebauungsplans 0,3 ha
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none">• niedrige Gebäudehöhe der neuen Kita (max. zweigeschossig)• Verwendung von durchlässigen Flächenbefestigungen bei Stellplätzen und Wegflächen der Kita• Auffangen des Niederschlagwassers, das auf den Dachflächen auftrifft, Versickerung auf dem Grundstück• Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden• Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Außenanlage• Anlage einer Heckenpflanzung entlang der Ostseite zur Eingrünung• Anlage eines Erdwalls und Heckenpflanzung entlang der Südseite hin zur Autobahn zur Eingrünung und als Lärmschutz
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none">• Begrünung der Außenanlage der Kita mit Bäumen, Sträuchern und Rasenfläche• Eingrünung

13.2 Rechtliche Restriktionen und übergeordnete Planungen

Schutzgebiete in Form von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Bereich des Planungsgebietes oder in dessen Umfeld nicht vorhanden. Es sind auch keine Natura-2000 Schutzgebiete (FFH- oder VSG-Gebiete), Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile von der Planung betroffen. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist sowohl bezogen auf das nächstgelegene FFH-, als auch VSG-Gebiet auf Grund der räumlichen Distanz ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz.: 28/2009 S. 1537).

Landschaftsplan der Stadt Viernheim

Der Landschaftsplan der Stadt Viernheim wurde von der BMH Planungsgesellschaft mbH erstellt und am 09.03.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.



(Plangebiet gelb umrandet)

Im Maßnahmenplan zum Landschaftsplan ist das Plangebiet überwiegend dem Bestand zugeordnet und teilweise als „Konzentrationszone für gebäudegebundene Erholungseinrichtungen“ ausgewiesen. Im Bestand sieht der Maßnahmenplan eine Aufwertung durch Dachbegrünung, Regenwasserversickerung oder Rückhaltung vor.

Abb.4: Auszug aus dem Maßnahmenplan, Landschaftsplan der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, März 2012)

Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen gelten hier ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, landschaftsgerechte Einbindung und bioökologische Verzahnung.

Die mit der Bauleitplanung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht widerspricht den Zielen des Landschaftsplans nicht, da er gebäudegebundene Einrichtungen und somit eine bauliche Nutzung des angrenzenden und tangierten Bereiches vorsieht. Der beanspruchte Teil ist minimal, so dass auf der verbleibenden Fläche die dargestellten Flächenzuweisungen „Konzentrationszone für gebäudegebundene Erholungseinrichtungen“ weiterhin bei Bedarf umgesetzt werden kann.

Den im Landschaftsplan dargelegten Ziele, Erfordernissen und Maßnahmen wird entsprochen.

13.3 Bestandsanalyse

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter gemäß §1 (6) 7 BauGB aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bestandssituation bewertet. Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Landschaftsplans der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, März 2012).

Tabelle 3: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Bestandsbewertung
Mensch	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliche Nutzfläche in unmittelbarer Siedlungsnähe (Teilbereich der zukünftigen Nutzung als Kita)
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> KFZ-Verkehr in Verbindung mit der Nutzung der Scheune und der angrenzenden Siedlung
Boden	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> Die Böden im Planungsgebiet sind gemäß Landschaftsplan Böden der Niederterasse. Es werden Braunerde-Gley und Pseudogley-Braunerde-Gley genannt. Als Bodenart im Hessenviewer ist lehmiger Sand angegeben. Sie werden im südlichen Bereich im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung im Bodenviewer Hessen der Kategorie 3 (mittel) und im östlichen Bereich der Kategorie 2 (gering) zugeordnet. Die Empfindlichkeit jedes natürlichen Bodens ist gegenüber Versiegelung sehr hoch.
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> Zum Teil sind bereits Gebäude in Form der Scheune und des Silos sowie ein verdichteter Abstellplatz vorhanden Im östlichen und südlichen Teilbereich liegt eine Ackernutzung vor, die durch das regelmäßige Freilegen der Bodenkrume, die Bearbeitung und Befahrung mit Maschinen zu Belastungen in Relation zur natürlichen Bodenentwicklung führt.
Wasser	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> Grundwassernaher Standort mit potenziell hoher Verschmutzungsempfindlichkeit Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Gebietes teilweise durch Versiegelung, der Versiegelungsgrad ist allerdings eher gering
Klima, Luft	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> Kaltluftentstehung und Kaltluftbahn entlang des äußeren Grüngürtels, Hohe Empfindlichkeit der klimawirksamen Bereiche gegenüber der Versiegelung und Bebauung
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> die angrenzende bebaute Ortslage von Viernheim und die Fläche selbst weisen eine hohe Wärmebelastung auf
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> überwiegend Biotopstrukturen mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum ausgehend von den vorhandenen Nutzungen nur eingeschränktes floristisches und faunistisches Artenspektrum mit überwiegend häufigen und störungstoleranten Arten in den Randbereichen Strukturen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung als Fortpflanzungs- und Interaktionsflächen für Vögel

	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, die wenig Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere bieten
Landschaftsbild	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> vorhandene Grün- und Offenlandflächen am Ortsrand, die eine Grünstreifen in der bebauten Ortslage darstellen
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> Siedlungsbedingte Beeinflussung des Erscheinungsbildes durch zweiseitig umgebende Bebauung
Kultur- und Sachgüter	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> Verdacht auf Bodendenkmale daher hohe Empfindlichkeit
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> nicht relevant

13.4 Auswirkungsanalyse

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und ihre Erheblichkeit festgestellt. Die Auswirkungsanalyse enthält eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Den jeweiligen Auswirkungen werden tabellarisch die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in das jeweilige Schutzgut gegenübergestellt. Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Umweltauswirkungen leisten. Werden trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert, ist zu prüfen, ob die erwarteten Defizite im Rahmen des Bebauungsplanes durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

Neben den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene, Pflanzen/Tiere/Lebensräume und Landschaftsbild werden mögliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Kultur- und Sachgüter bewertet. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden sowohl Lärm- und Schadstoff-Immissionen als auch Einschränkungen der Erholungsnutzung geprüft. Außerdem werden Aussagen zum Umgang mit Abfall und Abwasser, Energie und sparsamen Umgang mit Boden getroffen.

Tabelle 4: Auswirkungsanalyse Planungsfall

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Flächenmäßiger Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche im unmittelbaren Wohnumfeld. höheres Verkehrsaufkommen insbesondere in der Straße "Walter-Gropius-Allee" durch Ziel- und Quellverkehr mit höheren Emissionen insbesondere in Form von Straßenlärm. 	<ul style="list-style-type: none"> ausschließliche Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf Die Gebäudehöhe der neuen Kita ist niedrig (max. zweigeschossig). Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes zur gestalterischen Aufwertung. 	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes durch Bebauung in Form der Kita, zusätzliche Versiegelung von ca. 1.000 m² Fläche durch die Kita, aufgrund der Einstufung 2-3 (gering/mittel) in der Bodenfunktionsbewertung im Bodenviewer ist eine nur geringe Erheblichkeit gegeben. Der betroffene Boden ist aufgrund der Vorbelastungen nur teilweise bewertet. 	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung auf das unabdingbare Maß Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Wege- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze der Kita. 	gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung von ca. 1.000 m² Fläche durch die Kita und 1.400 m² Fläche durch die mögliche Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Stellplätze Rückhalt, Speicherung, Nutzung und/oder Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der jeweiligen Grundstücksfläche. 	unerheblich
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Kaltluftentstehungsfläche durch zusätzliche Versiegelung von ca. 1.000 m² Fläche in Verbindung mit der Kita. 	<ul style="list-style-type: none"> Ein- und Durchgrünung der neuen Außenanlage zur Reduzierung von Überwärmungseffekten. Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung auf 1.000 m² bezogen auf die Kita 	unerheblich
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung durch Versiegelung von ca. 1.000 m² Fläche in Verbindung mit der Kita. 	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Außenanlagen Artenschutzmaßnahmen – Anbringen von Dachsteinen und Nisthilfen, keine Beeinträchtigung der südwestlich angrenzenden Strukturen 	Gering/ erheblich

13.5 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Wie aus der Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet bereits Vorbelastungen, die in erster Linie aus der bestehenden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Lagerfläche herrühren. In der nachfolgenden Tabelle wird zusammengestellt, welche Vorbelastungen fortauern und welche Auswirkungen nicht zum Tragen kommen, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. dem Bau der Kita verzichtet würde.

Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Nullvariante

Schutzgut	Auswirkungsprognose im Vergleich zum Planungsfall
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Fläche
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von unversiegelter Nutzfläche (+ca. 1.000 m²), damit Erhalt der produktiven Funktion des Bodens zur Herstellung von Lebensmitteln (+ ca. 2.000m²) • Erhalt der Belastung durch Ackernutzung (zeitweises Freilegen der Bodenkrume, Bearbeitung und Befahrung mit Maschinen sowie Düngung) in Relation zu einer natürlichen Bodenentwicklung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung des Wasserhaushalts durch die landwirtschaftliche Nutzung, durch Eintrag von Düngemitteln. • höherer Anteil versickerungsfähiger Flächen (+1.000 m²)
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung • höherer Anteil unversiegelter Flächen, die der Kaltluftentstehung dienen (ca. +1.000 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche)
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Höherer Anteil an Biotopstrukturen (+1.000 m²) mit geringer Bedeutung (landwirtschaftlich genutzte Bereiche)
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Höherer Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild haben.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beeinträchtigung möglicher Bodendenkmale

13.6 Wechselwirkungen, Kumulation

Zwischen den einzelnen Landschaftsfunktionen und Schutzgütern bestehen naturgemäß Wechsel- und Austauschbeziehungen. Diese Wechselwirkungen wurden in der vorstehenden Auswirkungsanalyse berücksichtigt, in dem die jeweiligen Beeinträchtigungen ggf. bei mehreren Schutzgütern behandelt werden. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

13.7 Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Wie aus der vorstehenden Tabelle 4 ersichtlich ist, können fast alle Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden, da der Ausgangszustand bereits vorbelastet ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Hierzu zählen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Als Umweltauswirkungen sind auch bei Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Eingriffe in den Boden zu benennen, diese sind im Bereich der geplanten Kita aufgrund der Einstufung im Bodenviewer (Kategorie 3) als gering einzustufen.

Als erhebliche Umwelteinwirkungen in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensräume ist die Ausweitung des Eingriffs in angrenzende Habitatstrukturen zu benennen. Hier ist große Sorgfalt auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verwenden. Auch im Bauablauf sind die angrenzenden Bereiche zu schützen.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

13.8 Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser

Emissionen

Zusätzliche Emissionen sind durch ein höheres Verkehrsaufkommen im Bereich der Straße "Walter-Gropius-Allee" zu erwarten, dies resultiert aus der Nutzung als Kita und dem hiermit in Verbindung stehenden Ziel- und Quellverkehr. Allerdings beschränkt sich dieser Verkehr weitgehend auf die Zeiten, in denen die Kinder gebracht und abgeholt werden, so dass in den besonders ruhebedürftigen Stunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine zusätzlichen Emissionen insbesondere in Form von Lärm zu erwarten sind. Darüber hinaus ist auch die zusätzliche Verkehrsanzahl gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr als vernachlässigbar einzustufen.

Die Zunahme von Emissionen durch Heizbrennstoffe wird aufgrund der relativ geringfügigen städtebaulichen Erweiterung und der einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, die insbesondere durch die Bundesimmissionsschutz-Verordnungen normiert sind, als unerheblich eingestuft.

Abfall

Mit dem neuen Kindergartenstandort sind zusätzlich anfallende Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung im Bereich der Stadt Viernheim erfolgt getrennt nach Biomüll, Restmüll, Wert- und Schadstoffen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

Abwasser

Mit dem neuen Kita-Standort erhöht sich der Trinkwasserbedarf, der Oberflächenabfluss und die Menge des anfallenden Abwassers. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Durch die Wiederverwendung von Regenwasser können Grundwasserentnahmen reduziert werden. Durch Rückhalt, Nutzung und/oder Versickerung von Dachflächenwasser reduziert sich außerdem der abzuleitende Oberflächenabfluss. Das Schmutzwasser kann der vorhandenen und punktuell auszubauenden Kanalisation und der ausreichend dimensionierten Kläranlage der Stadt Viernheim zugeführt werden. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind hinsichtlich des Umgangs mit Abwasser vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

13.9 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine relativ geringfügige Erweiterung von Gemeinbedarfsfläche angrenzend an bereits vorhandene Siedlungsflächen. Eine gleichermaßen gute Anbindung an bestehende bauliche Strukturen bei gleichzeitig gegebener Möglichkeit der Anknüpfung an das bereits bestehende Straßennetz ist an anderer Stelle in Viernheim unter Berücksichtigung des engen Planungszeitraums

nicht gegeben. Die Kindertagesstätte ergänzt zudem durch ihre räumliche Lage den Bedarf der umliegenden Wohngebiete. Zudem muss sie sehr zeitnah zur Verfügung stehen, was die Auswahl an Standortalternativen stark einschränkt. Standort- und Nutzungsalternativen wurden im Vorfeld geprüft, wie im Kapitel 2 der Begründung dargestellt.

13.10 Hinweis zum Monitoring

Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung der Planung zu überwachen. Dabei ist zu prüfen, ob sich die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Voraussetzungen ändern und aus den Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Außerdem ist die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen zu überwachen.

Die Überwachung der Planung auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauantrag) und der Realisierung wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. die beteiligten Fachbehörden gewährleistet. Bei der Kindertagesstätte handelt es sich zudem um ein städtisches Bauvorhaben, bei denen durch die Bediensteten der Stadtverwaltung sichergestellt wird, dass die durch den Bebauungsplan gegebenen Festsetzungen eingehalten werden.

13.11 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden nicht benötigt.

13.12 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Aus Sicht der Bearbeiter des Umweltberichts sind die vorliegenden Datengrundlagen ausreichend zur Beurteilung der Umweltauswirkungen, es bestehen keine Datenlücken. Angesichts der gegebenen Situation vor Ort bestehen keine relevanten Unsicherheiten bei der Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

13.13 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 282-1 "Kindergarten Walter-Gropius-Allee"/23. Änderung Flächennutzungsplan ermöglicht den Neubau einer Kindertagesstätte. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei 0,3 ha.

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Es liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG. Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes.

Im Rahmen der Prüfung wurden zunächst Umweltauswirkungen nur für das Schutzgut Boden (durch die Versiegelung) festgestellt. Diese sind allerdings gering, da Böden betroffen sind, die in der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers der Kategorie 2/3 (gering/mittel) zugewiesen sind. Die Überbauung in diesem Bereich durch die Kita (Gebäude und versiegelte Wege- und Stellplatzflächen) bleibt allerdings auf maximal 1.000 m² beschränkt.

Im Geltungsbereich sieht die Planung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich vor. Die Kompensation des Eingriffs kann durch Aufwertung im Plangebiet erfolgen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann bezogen auf alle Schutzgüter die Beeinträchtigung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle abgesenkt werden.

Eine andere gleichermaßen gut geeignete und gleich große Fläche für die Errichtung einer Kita steht innerhalb von Viernheim zeitnah nicht zur Verfügung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz/ Darmstadt
Bestandsplan (Biotoptypenkartierung) und Entwicklungskarte

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan/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.

1. Zielsetzung der Planung

Die Änderung zum Flächennutzungsplan dient der Vorbereitung der parallel durchgeführten Schaffung von Planungsrecht für einen städtischen Kindergarten durch einen Bebauungsplan. Durch die Änderung der Flächendarstellung von „Sportfläche“ in eine Fläche für Gemeinbedarf erfolgt die erforderliche Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft. Hinsichtlich der bestehenden Zweckbestimmung Sonderbaufläche „Sport“ stellt die FNP-Änderung einen geringen Eingriff dar. Berücksichtigt man die Veränderung der bestehenden Situation, so wird ackerbaulich genutzte Fläche bebaut und als Freigelände genutzt. Die Ebene des Flächennutzungsplanes ist durch das Parallelverfahren kaum vom Bebauungsplan zu trennen. Mögliche Umweltauswirkungen wurden durch Bepflanzungsvorgaben und Eingrünung des Vorhabens berücksichtigt.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Untere Naturschutzbehörde Anregungen zur Thematik des Eingriffsausgleichs gegeben, welche berücksichtigt wurden. Das Amt Hessenarchäologie Darmstadt hat Anregungen zu den Belangen Bodendenkmal gegeben, diese konnte durch entsprechende Hinweise zum Bauablauf gewürdigt werden. Die Hinweise der Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH und von Hessenmobil zu den benachbarten regionalen und überregionalen Verkehrsachsen wurden durch den festgesetzten Wall mit Eingrünung an der südlichen Grundstücksgrenze und die Einhaltung eines entsprechenden Abstands im Ergebnis der schallgutachterlichen Beurteilung berücksichtigt.

Weitere, für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes relevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung bestehender Einrichtungen in der benötigten Größenordnung wurde geprüft und ist nicht möglich. Bereits im Vorfeld der Planung wurden der Standort- und Nutzungsalternativen geprüft, die insbesondere die Grundvoraussetzung der zeitnahen Verfügbarkeit erfüllen. In der weiteren Prüfung wurden besonders nutzungsbedingte Kriterien, wie die Erreichbarkeit, Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen und räumliche Abdeckung des Gesamtstadtgebietes betrachtet. Nach Abwägung aller relevanten Belange wurde die gegenständliche Fläche ausgewählt.

Viernheim, den 31.03.2017