

DZ.:Ba./oh.

AZ.:61.217

**Erläuterungsbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Änderung geschieht in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 "Westliche Heidelberger Straße". In die Änderungsfläche miteinbezogen wird gleichzeitig das westlich angrenzende Gebiet das identisch ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 "Gewerbegebiet Am Viernheimer Kreuz" und im wesentlichen von dem Rhein-Neckar-Einkaufszentrum und seinem Parkplatz genutzt wird.

Die Fläche der Änderung wird begrenzt im Norden durch die Mannheimerstraße und der Bahnlinie der OEG, im Westen durch den BAB-Anschluß Viernheim-Mitte, im Süden durch die A 659 und im Westen durch die A 6.

Das Stadtgebiet in der Nähe des Viernheimer Kreuzes zwischen Mannheimerstraße sowie der Linie der OEG und die Autobahn A 659, ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde zuletzt in der umfassenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1975 bestätigt. Zu diesem Zeitpunkt war bereits das Rhein-Neckar-Einkaufszentrum im Entstehen. Jedoch ergab sich aus der damals geltenden Baunutzungsverordnung nicht die Notwendigkeit der Ausweisung eines Sonderbaugebietes. Auch war man damals der Meinung, daß auf der östlich anschließenden Fläche ein Gewerbegebiet entstehen würde.

Ausgelöst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 für den östlichen Teil der o.g. Fläche, ergibt sich nunmehr die Notwendigkeit einer weiteren Änderung des Flächennutzungsplanes, damit sich der neue Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

Die Fläche des Rhein-Neckar-Einkaufszentrums ist heute eindeutig Sondergebietsfläche im Sinne des § 11 BauNVO. Auch in den übrigen Flächen des zur Änderung anstehenden Gebietes haben sich seit 1975 in starkem Maß Betriebe angesiedelt, die nur in Sonderbaugebieten zulässig sind. Der geringe Rest der Fläche ist mit Gewerbebetrieben besetzt und wird entsprechend durch den Bebauungsplan Nr. 217 gesichert. Man muß also zwei Arten von Nutzungsausweisungen unterscheiden:

- Westlich der Robert-Schuhmann-Straße ausschließlich Sonderbaugebiet
- Östlich der Robert-Schuhmann-Straße eine Mischung aus Sonderbaugebietsflächen und Gewerbeflächen.

So bedeutend diese Ausweisung auch im Sinne der Raumordnung ist, muß doch festgestellt werden, daß durch die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich die stattgefundene und schon fast abgeschlossene Entwicklung durch die Bauleitplanung dokumentiert wird.

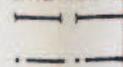
Der Raumordnungsplan differenziert in seiner zeichnerischen Darstellung nur sehr grob und weist Sondergebietsflächen nicht besonders aus. Im textlichen Teil des Planes ist die Entwicklung in diesem Teil der Viernheimer Gemarkung berücksichtigt.

  
(Dr. Ing. Kissel)  
-Amtsleiter-

# LEGENDE

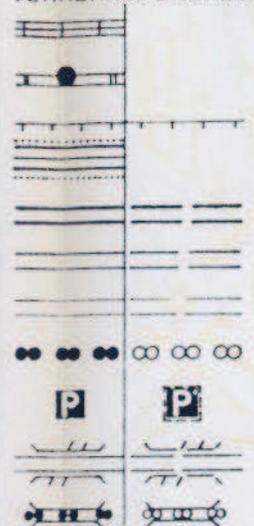
vorhanden | geplant

## GRENZEN



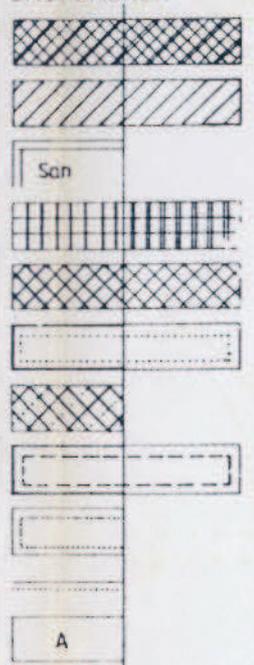
LANDESGRENZE  
GEMEINDEGRENZE

## VERKEHRSFLÄCHEN



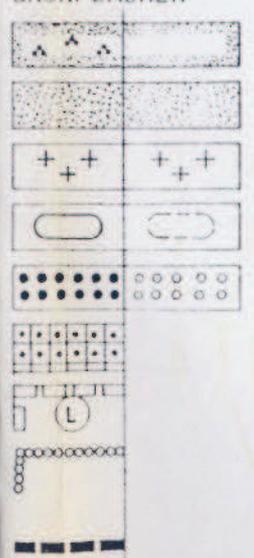
EINGLEISIGE EISENBAHN  
ÜBERLANDSTRASSENBAHN (OEG)  
MIT HALTEPUNKT  
INDUSTRIEANSCHLUSSGLEIS  
AUTOBAHN  
BUNDESSTRASSE  
LANDESSTRASSE  
KREISSTRASSE  
FUSSGÄNGERVERBINDUNG  
PARKPLATZ  
STRASSE ÜBER BZW.  
UNTERFÜHRUNG  
FUSSGÄNGERÜBERFÜHRUNG

## BAUFLÄCHEN



KERNGEBIET  
WOHNBAUFLÄCHE/WB = BESONDERES  
WOHNGEBIET GEM. § 4a BauNVO  
SANIERUNGSGEBIET  
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE  
GEMISCHTE BAUFLÄCHE  
FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF  
DORFGEBIET  
SONDERBAUFLÄCHE  
SPLITTERBEBAUUNG  
BAUSCHUTZZONE  
AUSWEISUNG

## GRÜNFLÄCHEN



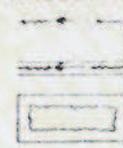
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, PARK  
GEBÜSCH, GRÜNVERBINDUNG  
FRIEDHOF  
SPORTFLÄCHE  
ERWERBSGÄRNEREI  
KLEINGÄRTEN, HAUSGÄRTEN  
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET  
GRABUNGSSCHUTZGEBIET  
GRENZE DES RÄUML. GELTUNGS-  
BEREICHES DER FNP-ÄNDERUNG



Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe  
§ 11 Abs. 3 BauNVO  
u. sonstige gewerbliche Nutzung

vorhanden | geplant

## WASSERFLÄCHEN



GRABEN  
BACH  
WASSEROBERFLÄCHE

## FORSTFLÄCHEN



WALD, FORST

## LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN



ACKERFLÄCHE  
WIESE, WEIDE  
AUSSIEDLUNGSFLÄCHE

## ABBAUFLÄCHEN



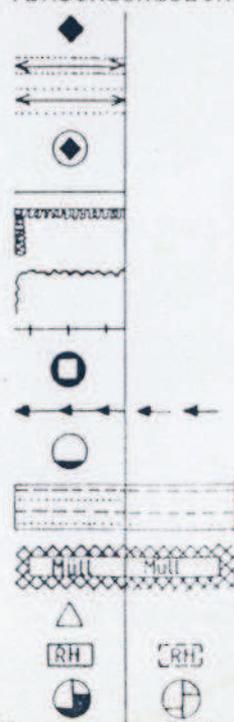
KIES, SAND

## GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN



VERWALTUNGSGEBÄUDE  
SCHULE  
KINDERGARTEN  
KIRCHE  
KRANKENHAUS  
ALTERSHEIM/ALTENWOHNHEIM  
KINDERSPIELPLATZ  
FEUERWEHR  
TURNHALLE  
SCHWIMMBAD  
HALLENBACH  
POST  
JUGENDHEIM

## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN



TRAFOSTATION  
ELIFREILEITUNG 110-380 kV  
ELIFREILEITUNG 20 kV M. SCHUTZZ.  
UMSPANNWERK  
HAUPTWASSERLEITUNG  
WASSERGWINNUNGS-  
GEBIET ENGERE SCHUTZ-  
ZONE  
WASSERGWINNUNGS-  
GEBIET WEITERE SCHUTZ-  
ZONE  
HAUPTGASLEITUNG/FERGAS 5 m SCHUTZ-  
ZONE BEIDSEITIG  
GASBEHÄLTER  
HAUPTABWASSERLEITUNG  
KLÄRANLAGE  
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSEINRICHTG.  
MÜLLAGERFLÄCHE  
GASREGELSTATION  
RÜCKHALTEBECKEN FÜR REGENWASSER  
HEBEWERK



Sondergebiet für ein Einkaufszentrum  
§ 11 Abs. 3 BauNVO