



## **Flächennutzungsplan**

### **1. Berichtigung „OEG-Gelände“**

### **Begründung**

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Maßgabe  
des Bebauungsplanes Nr. 231-4 "OEG-Gelände",  
in Kraft gesetzt durch die Bekanntmachung  
des Satzungsbeschlusses vom 22.09.2007

Fassung vom 18. Dezember 2007

Sandra Brouër

**Anlass und Ziel**

Anlass der Planung ist eine beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des brachliegenden OEG (Oberrheinische Eisenbahn-Gesellschaft AG) Geländes am Stadtrand der Viernheimer Innenstadt. Mit einer Umnutzung des auf dem Gelände befindlichen denkmalgeschützten, aber leer stehenden Straßenbahndepots zu einem Dienstleistungsstandort und angrenzenden Wohnungsbauvorhaben sollen eine innerstädtische Brache wieder ins Stadtgefüge eingegliedert und dort vorhandene Flächenpotenziale nachhaltig erschlossen werden.

**Erfordernis der Berichtigung**

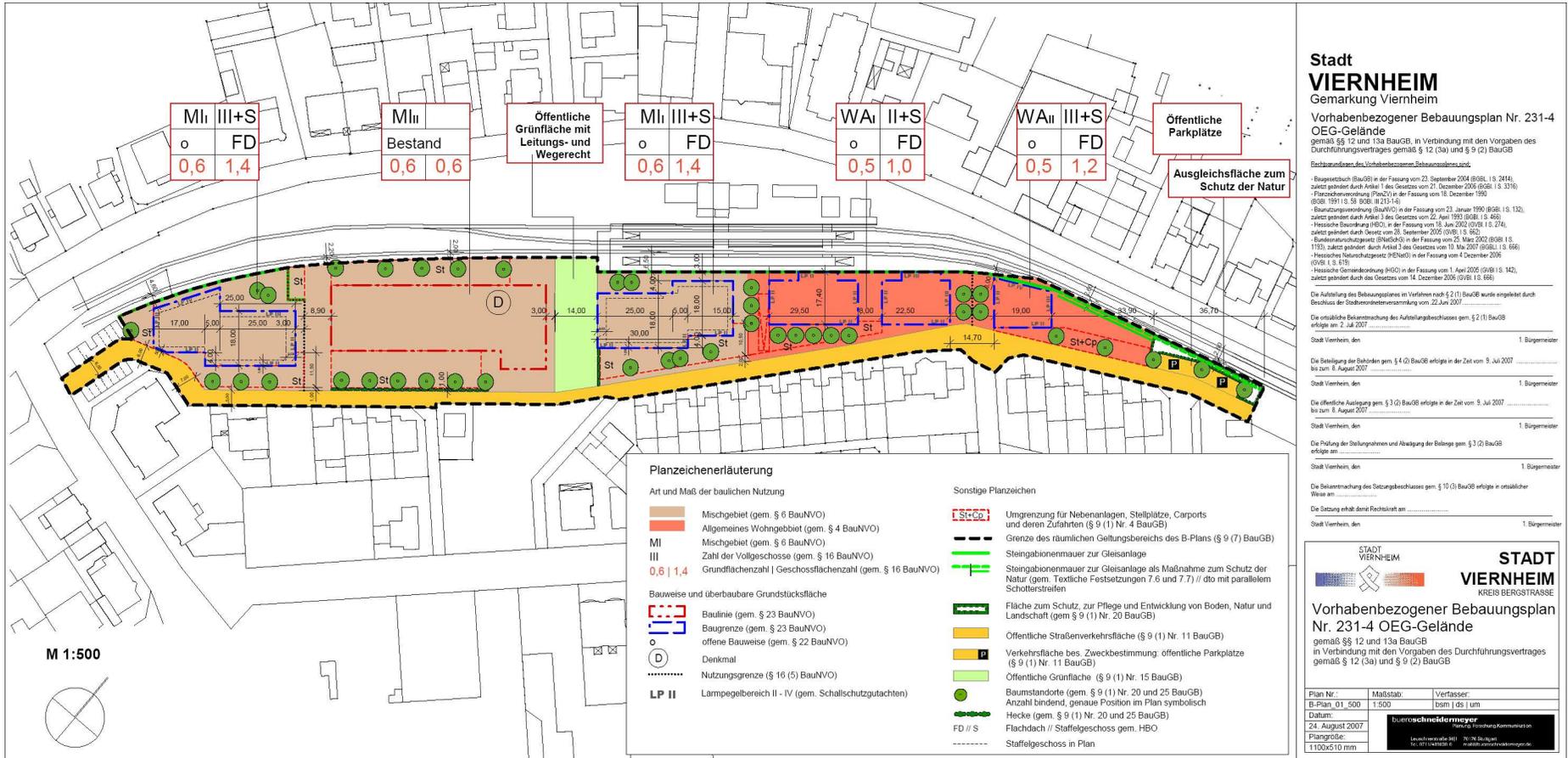
Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231-4 „OEG-Gelände“, der durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 22.09.2007 in Kraft gesetzt wurde. Im Bebauungsplan Nr. 231-4 „OEG-Gelände“ wird für die Flächen Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Öffentliche Grünfläche und Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Abbildung 1). Er widerspricht damit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Viernheim.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte der Bebauungsplan aufgestellt werden, obgleich er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan muss daraufhin im Wege einer Berichtigung angepasst werden. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist dabei nicht erforderlich.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (die Flurstücke Flur 8 Nr. 95, 96 und teilweise Nr. 39/1 der Gemarkung Viernheim) eine Vorbehaltsfläche für Straßen und Gleisbau dargestellt, welche eine Überlandstraßenbahn mit Haltepunkt beinhaltet (siehe Abbildung 2). Hinzu kommt das ehemalige Straßenbahndepot, welches als Museumsstandort eingetragen ist. Die Straße „Hinter den Zäunen“ ist als Mischbaufläche dargestellt. Südöstlich des Plangebietes grenzen zwei Mischbauflächen an, welche durch eine schmale ebenfalls außerhalb liegende Grünfläche getrennt sind. In dieser Grünfläche ist die Planung einer Fußgänger-Verbindung eingetragen, welche in der Verlängerung auch das Plangebiet in Südost-Nordwest-Richtung quert und eine Verbindung zur Innenstadt darstellt.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flächen durch die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Mischbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgesehene Wegeverbindung Richtung Innenstadt wird durch die festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit Wegerecht Rechnung getragen.

Abbildung 1: Bebauungsplan 231-4 „OEG-Gelände“ (ohne Maßstab)



**Stadt VIERNHEIM**  
Gemarkung Viernheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-4 OEG-Gelände

gemäß §§ 12 und 13a BauGB in Verbindung mit den Vorgaben des Durchführungsvertrages gemäß § 12 (3a) und § 9 (2) BauGB

**Rechtsgrundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3316)
- Flächennutzungsplanung (Flächennutzungsplan) in der Fassung vom 13. Dezember 1995 (BGBl. 1991 I S. 58; BGBl. II 215-1-6)
- Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 462)
- Heidesche Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 16. Juni 2002 (OVB I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (OVB I S. 92)
- Baumwurzelschutzgesetz (BauWuSchG) in der Fassung vom 22. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Heidesches Naturschutzgesetz (HNatSchG) in der Fassung vom 4. Dezember 2006 (OVB I S. 576)
- Heidesche Geräuschkennlinie (HKG) in der Fassung vom 1. Juni 2005 (OVB I S. 142), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 2006 (OVB I S. 666)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 2 (1) BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtratsversammlung vom 22. Juni 2007

Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 2. Juli 2007

Stadt Viernheim, den ..... 1. Bürgermeister

Die Stellung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 9. Juli 2007 bis zum 8. August 2007

Stadt Viernheim, den ..... 1. Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 9. Juli 2007 bis zum 8. August 2007

Stadt Viernheim, den ..... 1. Bürgermeister

Die Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der Belange gem. § 3 (2) BauGB erfolgte am .....

Stadt Viernheim, den ..... 1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am .....

Die Sitzung enthält damit Rechtskraft am .....

Stadt Viernheim, den ..... 1. Bürgermeister

---

**STADT VIERNHEIM**  
KREIS BERGSTRASSE

**STADT VIERNHEIM**  
KREIS BERGSTRASSE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-4 OEG-Gelände

gemäß §§ 12 und 13a BauGB in Verbindung mit den Vorgaben des Durchführungsvertrages gemäß § 12 (3a) und § 9 (2) BauGB

Plan Nr.:	Maßstab:	Verfasser:
B-Plan_01_500	1:500	bsm   ds   um
Datum:	24. August 2007	
Plangröße:	1100x510 mm	

**Überschnelldemeyer**  
Plan- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Inchhofstraße 111 | 69126 Heidelberg  
Tel.: 07141 44888-0 | www.überschnelldemeyer.de

Abbildung 2: Berichtigung Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

