Stadt Viernheim
Bebauungsplan Nr. 221 „Mannheimer Straße – Stadteingang Südwest“

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Stand: 05.06.2012

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos
- Sexshops
- Videotheken
- Prostitutionsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Wettbüros

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Bodenfunktionszahl gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d. h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,7.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,6.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel – mit einem Faktor von 0,3.
5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird –

sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt – mit einem Faktor von 0,15.

Für die unter Nummer 2, 3 und 4 genannten Dach- und Wegeflächen wird bei Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um den Faktor von 0,15 erhöht, z. B. 0,85 statt 0,7.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

3. Werbeanlagen

3.1. Die maximal zulässige Größe einer Werbeanlage beträgt 10 m². Werbeanlagen sind, soweit sie nicht unmittelbar an der Gebäudefassade angebracht sind, nur bis zu einer Höhe von maximal 10 m über Geländeoberkante zulässig.

3.2. Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer sind nicht zulässig.

HINWEISE

Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan „Mannheimer Straße – Stadteingang Südwest“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 34 BauGB.

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz) zu informieren.

Für das Anwesen Mannheimer Straße 127; Flurstück 1544/1 ist eine Altfläche (Altstandort) mit dem Status „Fläche nicht bewertet“, die in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erfasst. Es handelt sich um ehemalige Betriebe zur Autopflege bzw. KFZ-Handel, die in der Mannheimer Straße 127 von 1980 bis 1997 betrieben wurden.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz) zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auflistung der Altflächen nicht vollständig ist, da die Erfassung der Daten in der Altflächendatei nicht flächendeckend und aktuell ist.

Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

a. Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Dazu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.
b. Erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung.
c. Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.
d. Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Niederschlagswasser

Gemäß dem Gebot des § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Für die Niederschlagswasserversickerung gewerblich genutzter Anwesen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Nutzung von Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserhörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Grundsätzlich ist die Nutzung von Geothermie zwar möglich, sie ist allerdings auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies führt zu einer Beschränkung der Bohrtiefe. Interessenten sollten sich daher frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.

Löschwasser

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge von 192 m³ / h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzstelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Hochwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Risiko-Überschwemmungs-Gebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins und seiner Nebengewässer kann es, insbesondere bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen, zu einer Überflutung des Planungsgebietes kommen.

Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten tech-

nischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA, der Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV, festgesetzt durch Rechtsverordnung „ zur Neufestsetzung der Verordnung vom 03. März 1978 (StAnz. S. 691 ff.), zuletzt geändert am 16. Februar 1994(St. Anz. S. 924 ff.) zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ vom 25.05.2009. Die Verbote der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

Die Rechtsverordnung kann bei der Verwaltung der Stadt Viernheim eingesehen werden.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung zur Lagerung wassergefährdender Stoffe einzuhalten.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

PLANUNGSBÜRO
PISKE
RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT
STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 221 „MANNHEIMER STRASSE – STADTEINGANG SÜDWEST“

BEGRÜNDUNG

Juni 2012

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.ING. LARS PISKE
DIPL.KFM. SVEN PISKE

P4, 1-3 (PLANKEN)
D-68161 MANNHEIM
TEL. 06 21/1 23 49 68

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43
FAX 0 62 38/98 94 44

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
TEL. 06 21/54 50 31
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

INHALT

1. Allgemeines ... 3
1.1. Angaben zur Gemeinde ... 3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 3
1.3. Eigentumsverhältnisse ... 4
2. Angaben zum Bebauungsplan ... 4
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ... 4
2.2. Verfahrensart ... 5
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6
4. Ursprüngliches Baurecht ... 6
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele ... 7
5.1. Vorhandene bauliche Nutzung ... 7
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur ... 8
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft ... 9
5.4. Bodenschutz ... 10
5.5. Immissionsschutz ... 11
5.6. Denkmalschutz ... 12
5.7. Klimaschutzes und Klimaanpassung ... 12
6. Planung ... 13
6.1. Städtebauliche Konzeption ... 13
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 13
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 16
6.4. Grünordnung ... 16
6.5. Ver- und Entsorgung ... 16
7. Bodenordnung ... 16

1. Allgemeines

1.1. Angaben zur Gemeinde

Viernheim liegt in der Oberrheinischen Tiefebene und befindet sich im Wirtschafts- und Ballungsraum Rhein-Neckar-Dreieck zwischen den Städten Mannheim und Weinheim. Sie ist die zweitgrößte Stadt im Kreis Bergstraße. Viernheim liegt in Hessen, grenzt aber im Westen, im Süden und im Osten an Baden-Württemberg an. Nördlich des Viernheimer Walds, in Lampertheim, beginnt das Hessische Ried. Östlich von Viernheim liegt die Stadt Weinheim. Dort beginnen die Bergstraße sowie der Odenwald.

Die Gemarkung Viernheim beträgt rund 4.841 ha, hiervon sind rund 21,1% Landwirtschaft, 56,8% Waldfläche, 11,1% Gebäude- und Freifläche, 7,9% Verkehrsfläche und 3,1 % sonstige Flächen. Mit rund 32.542 Einwohnern weist Viernheim eine Siedlungsdichte von 672 Einwohnern pro km² auf.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand der Stadt Viernheim. Es umfasst ca. 1,5 ha Fläche.

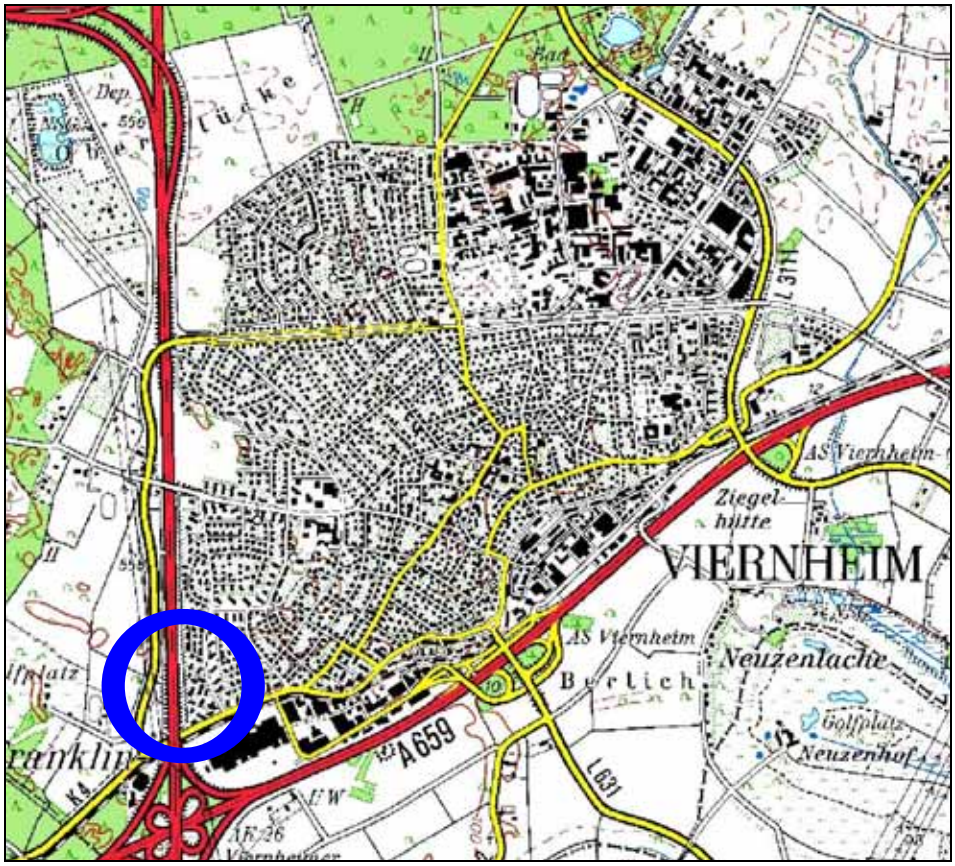
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1543/8, 1543/9, 1546/3, 1546/4, 1546/5, 1546/6, 1546/14, 1546/15, 1546/16 und 17/3
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des bestehenden Wegeflurstücks
- im Süden durch die Mannheimer Straße (Kreisstraße 4)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

19, 20 und 1544/1.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.



Lage des Plangebiets

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 20 in Privateigentum. Das Flurstück 20 befindet sich im Eigentum der Stadt Viernheim, es ist jedoch im Wege des Erbbaurechts bis zum 31.10.2048 zum Bau und Betrieb eines Blumenshops vergeben.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Viernheim und in unmittelbarer Nähe des Rhein-Neckar Zentrums. Das Planungsgebiet und sein Umfeld sind durch eine unausgewogene Mischung unterschiedlicher baulicher Nutzungen gekennzeichnet. Während im Umfeld vorwiegend Wohngebäude, aber auch ein leer stehendes Hotel mit Gaststätte, eine Tankstelle sowie ein Bürogebäude vorhanden sind, befinden sich im Planungsgebiet selbst zwei Einzelhandelsbetriebe.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Lage am südwestlichen Stadteingang sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum Rhein-Neckar-Zentrum eine gewisse Lagegunst für publikumsintensive Nutzungen. Zugleich ist das Planungsgebiet gerade aufgrund der Lage am südwestlichen Stadteingang stadtgestalterisch sensibel.

Aufgrund der Lagegunst besteht die Gefahr, dass im Plangebiet bzw. seinem Umfeld ein sogenannter „Trading-down-Effekt“ eintritt, mit dem sich städtebaulich unerwünschter Folgenutzungen im Plangebiet ansiedeln. Der

Trading-down-Effekt ist eine städtebauliche Auswirkung, die dann eintritt, wenn bestimmte Geschäftssparten, die in der Lage sind, höhere Mietpreise zu zahlen, den Einzelhandel oder sonstige Gewerbebetriebe verdrängen und/oder durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihren Zweck zu einer Niveauabsenkung einer Gebietsstruktur führen, die erwünschte Käufer- und Bevölkerungsgruppen abwandern lässt, was wiederum zur Schließung traditioneller Betriebe führt, bis schließlich ein Gebiet entweder zum reinen Vergnügungsviertel „umkippt“ oder aber auch durch unattraktive Nutzungen seine Attraktivität für die Mehrzahl der Kunden und Anwohner einbüßt.

Dieser Effekt setzt eine Abwertung von Geschäfts- und Wohnlagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Gebietsstrukturen in Gang und verwehrt somit langfristig nachhaltige städtebauliche Entwicklungsperspektiven.

In letzter Zeit sind verschiedentlich bereits Bauabsichten für Spielhallen und anderen Formen von Vergnügungsstätten bekannt geworden, die bei einer Realisierung die beschriebene Abwertung der städtebaulichen Qualität im Gebiet befürchten lassen.

Damit würde sich diese städtebaulich exponierte Lage, die den südwestlichen Stadteingang bildet, nicht mehr angemessen repräsentativ darstellen und ein inadäquates Stadtbild bieten. Zielsetzung ist es daher, die Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Umnutzung des Gebäudebestandes zu sichern.

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB kann derzeit die Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Nutzungsformen nicht erfolgreich verhindert werden. Es besteht daher die Gefahr, dass Fehlentwicklungen eintreten, die insgesamt zu einer Abwertung der städtebaulichen Qualität im Gebiet führt. Um einen „Trading-down-Effekt“ im Plangebiet zu vermeiden und die städtebauliche Qualität des südwestlichen Stadteingangs zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, indem er die Voraussetzungen für eine städtebaulich annehmbare Umnutzung des bisherigen Gebäudebestandes sichert
- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- **Regionalplan Südhessen 2010**

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist der Bereich des Planungsgebiets „Mannheimer Straße – Stadteingang Südwest“ als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet im Bereich „Mannheimer Straße – Stadteingang Südwest“ als gemischte Baufläche dar. Im Süden des Plangebiets verläuft laut FNP eine Hauptwasserleitung, am östlichen Rand eine Hauptabwasserleitung und im Westen eine Hauptgasleitung.

Da im Bebauungsplan auf einer Teilfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, kann der Bebauungsplan „Mannheimer Straße – Stadteingang Südwest“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 13a Abs. 2 BauGB kann jedoch im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Von einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an Stelle eines Mischgebietes nicht auszugehen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Ursprüngliches Baurecht

Für die Flächen des Plangebietes wurden bislang keine Bebauungspläne aufgestellt. Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet mit seinem Umfeld zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, z.T. mit wohnähnlichem Charakter (Hotel), aus. Damit besitzt das Plangebiet eine Prägung, die entweder als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO oder als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO eingestuft werden kann. Neben den nach der Baunutzungsverordnung in einem Mischgebiet oder einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, zu denen auch Nutzungen gehören, die im Einzelfall ein Störpotenzial für die umgebend angrenzende Wohnnutzung besitzen können (z. B. Schank- und Speisewirtschaften sowie „das Wohnen nicht wesentlich

störende bzw. nicht erheblich belästigende Handwerks- und Gewerbebetriebe“) sind somit auch Vergnügungsstätten in allen Teilen des Plangebiets zulässig.

Es kann damit nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Nutzungen angesiedelt werden, die nicht in Einklang mit der vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung des Planungsgebietes stehen und weitere Beeinträchtigungen der städtebaulichen Qualität des Standorts hervorrufen.

Zur Steuerung einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung erweist sich die bisherige planungsrechtliche Grundlage des § 34 BauGB als ein unzureichendes Steuerungsinstrument.

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

5.1. Vorhandene bauliche Nutzung

Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen baulichen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet und seinem Umfeld ist durch stark unterschiedliche Nutzungsintensitäten gekennzeichnet. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich gewerbliche Betriebe. Es handelt sind hierbei insbesondere um ein Gartencenter, ein Gastronomiebetrieb sowie einen Lebensmitteldiscounter mit integrierter Bäckerei.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich vorwiegend Wohnnutzung. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Zeile Reihenhäuser. Ansonsten herrscht im näheren Umfeld eine mehrgeschossige Wohnbebauung vor.

Östlich angrenzend befindet sich neben einer Tankstelle ein mehrgeschossiges Hotelgebäude mit einem Anbau, in dem sich ein Restaurant befand. In der Verlängerung des betreffenden Grundstückshofes befindet sich ein weiteres Gebäude, das Flächen für Büroräume bot. Der gesamte Gebäudekomplex steht derzeit leer und ist mittlerweile in seiner Bausubstanz grundlegend erneuerungsbedürftig.

Südlich der Mannheimer Straße ist ein Einkaufszentrum (Rhein-Neckar-Zentrum) angesiedelt. Daneben befinden sich im näheren Umkreis des Plangebiets vereinzelt einzelhandelsnahe Dienstleistungseinrichtungen (Kosmetik- und Nagelstudios, Kiosk) sowie Hotels in Verbindung mit Restaurants.

Nicht nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besitzt das Planungsgebiet mit seinem Umfeld eine sehr heterogene Bebauungsstruktur. Neben dem mehrgeschossigen Hotelgebäude stehen ansonsten nur eingeschossige Gewerbegebäuden. Gemeinsam ist dem Planungsgebiet und seinem Umfeld allerdings der hohe Versiegelungsgrad bei gleichzeitig verhältnismäßig geringem Freiflächenanteil, der insbesondere aufgrund des durch die Nutzungen bedingten Bedarfs an Stellplatzflächen begründet ist.

Insgesamt besitzt die Bebauungsstruktur nicht die erforderliche städtebauliche Qualität, die einem Stadteingang beizumessen wäre. Zwar hat das leer stehende Hotelgebäude eine städtebaulich dominante Wirkung. Die Bebauung an der Mannheimer Straße besitzt jedoch die städtebauliche Gestaltungsqualität eines Gewerbegebietes, was dazu führt, dass sich die Stadt Viernheim an ihrem Stadteingang im Südwesten heute schon nicht angemessen präsentiert. Eine Umnutzung des Gebäudebestandes in städtebaulich wenig nachhaltige und konfliktträchtige Nutzungsformen hätte einen weiteren Qualitätsverlust des ohnehin schon beeinträchtigten Gebietscharakters zur Folge. Damit würde das Gebiet seiner städtebaulichen Funktion als Stadteingang auch langfristig nicht mehr gerecht werden können.

Abgeleitete Planungsziele

Vorrangiges Ziel für die Entwicklung des Plangebiets ist es, das Eintreten eines „Trading-down-Effektes“ zu vermeiden. Zu diesem Zweck sollen städtebaulich unerwünschte Nutzung ausgeschlossen werden, damit sich keine weitere qualitative Verschlechterung des Gebietscharakters einstellt und eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden kann. Hierüber soll langfristig eine angemessene städtebauliche Qualität gesichert werden.

Die vorhandene Nutzungsmischung im Gebiet besitzt vorwiegend eine gewerbliche Prägung. Diese gilt es langfristig so zu entwickeln, dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung durch die Gewerbebetriebe auch künftig vermieden wird. Demnach sollen Betriebe und Nutzungen mit erheblichem Störpotenzial für das Wohnen ausgeschlossen werden.

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die vorhandene Bebauung und die möglichen baulichen Erweiterungen bzw. Veränderungen wird die vorhandene Erschließung und die vorhandene technische Infrastruktur im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Erschließung sowie der bestehenden technischen Infrastruktur erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

- Straßenverkehr

Die zentrale Anbindung des Bebauungsplangebietes „Mannheimer Straße – Stadteingang Südwest“ an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die südlich des Gebiets verlaufende Mannheimer Straße (K 4). Das überregionale Straßennetz kann über diese Straße auf kurzem Wege erreicht werden. Direkt neben dem Plangebiet verläuft zudem der Autobahnhochdamm der BAB 6.

Die Gewerbegrundstücke sind direkt von der Mannheimer Straße aus anfahrbar.

Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken gedeckt. Entsprechende Stellplatzflächen sind vorhanden. Insgesamt ergibt sich eine ausreichende Stellplatzsituation.

- Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Ebenso ausreichend sind die Entsorgungsleitungen.

Abgeleitete Planungsziele

Die vorhandene verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Infrastruktur ist für eine Erschließung des Plangebietes ausreichend. Daher wird kein Bedarf für eine Anpassung dieser Strukturen gesehen.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Abwägungserheblichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund bereits bestehender Konflikte wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich nur punktuell kleinflächige private Ziergrünflächen, die mit biotoptyptypischer Vegetation ausgestattet sind. Diese wurden im Plangebiet vorwiegend als Randbegrünung zur Abgrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum oder zu benachbarten Grundstücken angelegt. Auf den Parkplätzen der Gewerbebetriebe wurden zum Teil Bäume zwischen den Stellplatzreihen gepflanzt.

Der nicht unerhebliche Versiegelungsanteil der privaten Grundstücksflächen hat eine vergleichsweise stärkere örtliche Aufheizung und eine Minderung der Luft-Austauschbeziehungen zur Folge. Diese Austauschbeziehungen werden ohnehin durch den westlich des Plangebiets verlaufenden Autobahnhochdamm der BAB 6 gestört, der hierbei einen Riegel für Luftbewegungen darstellt.

Des Weiteren mindert der höhere Versiegelungsgrad eine Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den Grundstücksflächen und erhöht das abzuleitende Regenwasservolumen.

Der gesamte Bereich der Innenstadt von Viernheim befindet sich in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet. Zudem ist der gesamte Siedlungsbereich der Stadt durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet.

Abgeleitete Planungsziele

Der Versiegelungsgrad ist im Plangebiet insgesamt auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen. Die bestehenden Freiflächen sind nach Möglichkeit in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichs- und Versickerungsfläche zu erhalten. Mit Festlegung eines von Versiegelung frei zu haltenden Flächenanteils kann einer weiteren örtlichen Aufheizung und Verminderung der Luft-Austauschbeziehungen entgegengewirkt und eine Versickerungsmöglichkeit für die anfallenden Niederschläge gewahrt werden.

5.4. Bodenschutz

Abwägungserheblichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund zu erwartender bereits bestehender Konflikte werden vorhandene Bodenbelastungen im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der Bodensituation im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Altfläche (Altstandort) mit dem Status „Fläche nicht bewertet“, die in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erfasst ist. Es handelt sich um ehemalige Betriebe zur Autopflege bzw. KFZ-Handel, die in der Mannheimer Straße 127 von 1980 bis 1997 betrieben wurden.

Zu konkreten schädlichen Bodenveränderungen liegen der Stadt Viernheim bzw. der zuständigen Behörde für den Bereich des Plangebiets "Mannheimer Straße - Stadteingang Südwest" jedoch keine Angaben vor. Aufgrund des Vorhandenseins einiger Gewerbebetriebe könnte es im Laufe der Jahre theoretisch zu punktuellem Schadstoffeintrag in den Boden gekommen sein. Die Struktur der vorhandenen Betriebe lässt jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden erwarten.

Abgeleitete Planungsziele

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

Nachdem es sich beim Planungsgebiet bereits um ein bebautes Bestandsgebiet handelt, ergibt sich die Erkundungspflicht durch die Stadt nur für die Konflikte, die durch den Bebauungsplan selbst ausgelöst werden. Eine Erkundungspflicht in Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen kommt daher nur zum Tragen, wenn gegenüber den bisher ohnehin bestehenden Baurechten neue Baurechte für sensiblere Nutzungen geschaffen werden würden.

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes reichen aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

5.5. Immissionsschutz

Abwägungserheblichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund zu erwartender bereits bestehender Konflikte wird die vorhandene Luft- und Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der bestehenden Luft- und Lärmsituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Untersuchungsgebiet stellt der Straßenverkehrslärm die maßgebliche Immissionsquelle dar. Dieser geht insbesondere von der stark frequentierten Mannheimer Straße südlich des Plangebiets aus, die eine über das eigentliche Plangebiet hinausreichende Erschließungsfunktion besitzt. Des Weiteren stellt die nahe gelegene Trasse der BAB 6 eine weitere Immissionsquelle dar. Diese ist mit einer Lärmschutzwand ausgestattet. Gemäß einer vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim durchgeführten schalltechnischen Untersuchung vom 24.01.2011 werden alleine durch die Autobahn Schallpegelwerte von bis zu 56 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bei Nacht erreicht (Immissionsort Pirmasenser Straße 2, 3. Obergeschoss; die darüber liegenden Geschosse wurden nicht untersucht). Der Autobahnlärm wird durch den Verkehrslärm der Mannheimer Straße sowie der OEG überlagert.

Zu den durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen kommen auch punktuell Emissionen der ansässigen Gewerbebetriebe hinzu. Die vorhandenen Betriebe stellen sich als nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne des § 6 BauNVO dar. Immissionen gehen dabei insbesondere vom Kundenverkehr des Discountmarktes aus.

Insgesamt besteht daher eine unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten als belastet anzusehende Situation im Plangebiet.

Abgeleitete Planungsziele

Analog zum Bodenschutz gilt auch zum Immissionsschutz, dass durch die Bauleitplanung im Vergleich zu den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB keine sensibleren Nutzungen zugelassen werden. Die bestehenden gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelungen (insbesondere TA Lärm, TA Luft, verschiedene Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz), die im Planungsgebiet auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden sind, reichen grundsätzlich aus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB sicher zu stellen. So müssen gemäß § 14 Abs. 2 HBO alle Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Diese Anforderung gilt generell und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mögliche Vollzugsdefizite in der Anwendung bestehenden Rechts können auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gemindert werden.

Darüber hinaus soll jedoch über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie durch den Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungsformen eine weitere Verschärfung der lärmbezogenen Konfliktsituation vermieden werden.

5.6. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Nach Aussage des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Daher ergeben sich diesbezüglich auch keine Planungsziele.

5.7. Klimaschutzes und Klimaanpassung

Abwägungserheblichkeit

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbebauten sowie von bestehender Wohnnutzung. Die Fläche ist bereits an die bestehenden Versorgungnetze angeschlossen und bietet für die Nutzung erneuerbarer Energien keine besondere Lagegunst.

Für aktive Maßnahmen zum Klimaschutz – wie sie gemäß der im Rahmen des „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erstmals zulässigen Festsetzungen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung möglich ist, wird daher keine Notwendigkeit gesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energieen oder der

Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans auch ohne gesonderte Festsetzung möglich.

Abgeleitete Planungsziele

Es werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Die Belange des Klimaschutzes werden indirekt befördert, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Fläche in der städtebaulich möglichst hochwertigen Nutzung gehalten wird und so die Energieintensive und damit klimabelastende Neuerschließung im Außenbereich im gleichen Umfang vermieden werden kann.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung eines qualitätsvollen Gebietscharakters am südwestlichen Stadteingang von Viernheim. In dem für die Stadt aufgrund der Lage am südwestlichen Stadteingang städtebaulich besonders sensiblen Gebiet soll daher mit Hilfe einer planerischen Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen ein „Trading-down-Effekt“ verhindert und die Planungssicherheit und –klarheit wiederhergestellt werden.

Hierbei gilt es für das Gebiet einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, der eine Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Nutzungen verhindert. Dadurch sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Gleichzeitig sollen jedoch noch genügend Entwicklungsmöglichkeiten für eine Ansiedlung hochwertiger Nutzungen im Plangebiet gewahrt bleiben.

Langfristig soll der Bereich des Plangebiets als Standort für Gewerbebetriebe dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insgesamt soll damit der Wohnraumentwicklung angrenzend an das Plangebiet eine langfristig orientierte Entwicklungsperspektive gegeben werden.

Diese Entwicklungsabsichten entsprechen den Zielvorstellungen der Stadt Viernheim nach einer städtebaulich angemessenen Strukturierung der Stadteingangssituation und stellen sich verträglich mit der Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets dar.

Gleichzeitig soll auch die klimaökologische Situation im Plangebiet, die sich vorwiegend über einen hohen Versiegelungsgrad auszeichnet, über geeignete Maßnahmen verbessert werden.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet aufbauend auf dem Bestand ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet ergibt sich auch aus der Planungsabsicht, die Entwicklung neuer immissionsschutzrechtlicher Konfliktbereiche zu vermeiden. Daher wird eine Wohnnutzung nur in dem Umfang, der allgemein für ein Gewerbegebiet gilt (nur ausnahmsweise und nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), zugelassen.

Aufgrund der nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbebauung erfolgt im Gewerbegebiet eine Einschränkung der dort zulässigen Betriebe hinsichtlich der Intensität der zulässigen Emissionen. Dies geschieht über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Betriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 BauNVO auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit wird eine möglichst immissionsverträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander gewährleistet.

Neben dem generellen Ausschluss von im Sinne von § 8 BauNVO „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ im eingeschränkten Gewerbegebiet werden im gesamten Planungsgebiet gezielt bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sexshops, Videotheken, Prostitutionsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wettbüros ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss ist erforderlich, da sich die genannten Nutzungen aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe in vielfältiger Hinsicht nachteilig auf die umgebende Nutzung auswirken können. Das Auftreten dieser Nutzungen kann einen Trading-down-Effekt auslösen, womit das gesamte Gebiet sowie das nähere Umfeld an Attraktivität verlieren kann. Durch diese Anlagen wird ganz besonders das städtebaulich im Umfeld erwünschte Wohnen gestört, bedingt durch die typischen atmosphärischen Begleiterscheinungen wie z. B. den Besucherverkehr, aber auch bedingt durch ein eventuell durch diese Anlagen hervorgerufenes (Angst-)Umfeld, das die Anlagen selbst aber nicht beeinflussen können (etwa eine Gefahr der Zunahme der Straßenprostitution). Sie sind auch dazu geeignet, das geschäftliche Niveau der umliegenden Quartiere abzusenken. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben, da sich ihre Kunden möglicherweise nicht gerne in der Nähe dieser Anlagen sehen lassen möchten oder aber auch auf Grund des möglicherweise entstehenden Umfelds ein Angstraum entsteht.

Aus eben diesen Gründen ist auch ein Hervorrufen des Trading-down-Effekts zu befürchten, da ein Milieu entstehen kann, welches das Umfeld des Gebiets als Wohnstandort unattraktiv macht und Kunden vom Einkaufsstandort fernhält.

Eine Zulässigkeit von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten, Sexshops, Videotheken, Prostitutionsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wettbüros an dieser Stelle ist daher nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Daher werden diese Betriebe ausgeschlossen.

Keine Erforderlichkeit wird für eine Regelung in Hinblick auf sonstige Einzelhandelsnutzungen gesehen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB beschränkt sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten ohnehin nur auf nicht-großflächige Märkte. Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an ausgedehnte Wohnbereiche der Stadt Viernheim kann dem Gebiet eine Versorgungsfunktion – wie derzeit bereits im Bestand gegeben – für die Wohnbevölkerung zukommen. Auch wenn der Standort als Einzelhandelsfläche nicht als integrierter Standort im engeren Sinne zu betrachten ist, ist eine ausreichende fußläufige Erreichbarkeit gegeben.

Ebenfalls keine Erforderlichkeit wird für einen Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gesehen, da diese Nutzungen dem Grunde nach mit der umgebenden Wohnbebauung verträglich sein können.

In Bezug auf die – ohnehin nur ausnahmsweise und nur auf einen bestimmten Nutzerkreis beschränkte - Zulässigkeit einer Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist sich die Stadt bewusst, dass aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege mit nicht unerheblichen Schallimmissionen zu rechnen ist. Dieser potenzielle Konflikt wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan neu aufgeworfen, da Wohnungen bereits bislang zulässig waren. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 14 Abs. 2 HBO. Nach dieser Bestimmung müssen alle Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Diese Anforderung gilt generell und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Es ist daher städtebaulich vertretbar, die Lösung gegebenenfalls bestehender schalltechnischer Konflikte auf das dem Bebauungsplan nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

Maß der baulichen Nutzung

Für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung besteht für den vorliegenden Planungsfall keine Erforderlichkeit. Innerhalb der bestehenden Struktur wurde bereits ein Maß an baulicher Nutzung erreicht, dass den gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO zulässigen Rahmen ausschöpft bzw. punktuell sogar überschreitet.

Es genügt daher, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 beurteilt wird. Der Bebauungsplan wird insoweit als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich über die Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (vgl. Kap. 6.4 Grünordnung) indirekt Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ergeben.

Bauweise , Überbaubare Grundstücksflächen

Analog zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aufgrund der vorgegebenen Strukturen keine Notwendigkeit, im Bebauungsplan gesonderte Regelungen zur überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise zu treffen.

Verkehrserschließung

Das gesamte Planungsgebiet ist bereits über die vorhandenen Straßen (Mannheimer Straße, Heinrich-Lanz-Ring) ausreichend erschlossen. Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßennetz sind nicht erforderlich.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Auswirkungen auf das Stadtbild möglichst gering zu halten, sind Werbeanlagen, sofern sie nicht unmittelbar an der Gebäudefassade angebracht sind, nur bis zu einer Maximalhöhe von 10 m und bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Mit dem Ausschluss von laufenden Schriften, bewegten, sich drehenden, blinkenden oder stark strahlenden Werbeanlagen einschließlich sog. Skybeamern sollen weiter Beeinträchtigungen des Stadtbildes vermieden werden.

6.4. Grünordnung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die maximal zulässigen Versiegelungsgrade eines Gewerbegebietes sind zumindest weitestgehend ausgeschöpft, zum Teil auch überschritten. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird der planungsrechtlich zulässige Rahmen hinsichtlich der möglichen Versiegelung nicht verändert. Der Bebauungsplan bereitet daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist das Planungsgebiet gekennzeichnet durch bestehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, wie insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad.

Im Bebauungsplan ist daher als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Bodenfunktionszahl (BFZ) festgesetzt. Sie gibt an den Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche an, auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist.

Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet. Die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,3 bedeutet, dass entweder 30% der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 30 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen.

Die Planung sichert über die Festsetzung der Bodenfunktionszahl ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen. Dies bewirkt eine Verringerung der Bodenversiegelung und -verdichtung in bislang fast vollständig versiegelten Bereichen.

6.5. Ver- und Entsorgung

Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich. Die bestehenden Strukturen und Einrichtungen im Gebiet sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnische Situation als ausreichend zu erachten.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.