

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 233-4

„BAUSTOFFGROßHANDEL“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**FASSUNG VOM
31. MAI 2012**

A	Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
	Mit den vorliegenden Festsetzungen treten im bezeichneten Geltungsbereich die nachfolgenden näher bezeichneten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.	
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1	Gewerbegebiet (GE)	§ 8 BauNVO
1.1.1	<u>Zulässige Nutzungen</u> In Verbindung mit § 9 Abs2 Nr. 2 BauGB sind im Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Wird der Vertrag nicht (fristgerecht) erfüllt gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.	§ 8 (2) BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 (2) Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO
2.1.1	Im Gewerbegebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,8	
2.2	Höhe baulicher Anlagen Die Maße beziehen sich jeweils auf aktuelle Höhen über Normalhöhennull (NHN, bezogen auf das UPM-System). Die Höhenlage der angrenzenden Straßen (Wiesenstraße und Industriestraße) ist durch die Angabe von NHN – Höhen im Rechtsplan nachrichtlich übernommen.	§ 16 (4) und (5) i. V. m. § 18 (1) BauNVO
2.2.1	<u>Wandhöhe (WH max.)</u> Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird gemäß Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.	
2.2.2	<u>Oberkante aller Bauteile (OK max.)</u> Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile (OK max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante aller Bauteile ist um höchstens 2,00 Meter durch technisch oder funktional bedingte Bauteile wie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Kamine oder Abluftanlagen zulässig.	
2.2.3	<u>Oberkante Regalsysteme (OK Regalsysteme max.)</u> Die maximal zulässige Oberkante aller Regalsysteme im Bereich offener Lagerflächen (OK Regalsysteme max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.	

- 3. BAUWEISE** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**
§ 22 (1) u. (2) BauNVO
- 3.1 Offene Bauweise**
Für das Baugebiet wird gemäß Planzeichnung eine offene Bauweise festgesetzt.
Gebäude sind abweichend von § 22(2) BauNVO bis zu einer Länge von 81 Meter zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 (1) i. V. m.**
§ 16 (5) BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- Nebenanlagen** **§ 14 (1) BauNVO**
i. V. m.
§ 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von §2 Abs. 2 HBO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Nebenanlagen/Stellplätzen zulässig.
- 5. GRÜNFLÄCHEN** **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünflächen**
Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.
Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Niederschlagswasserrückhaltung**
Das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten oder der Brauchwassernutzung zu zuführen. Die Errichtung von Zisternen z.B. für die Brauchwassernutzung, Rückhaltevolumen in Kanälen sowie die Herstellung von Bereichen für den oberflächigen Rückhalt des Niederschlagswassers ist zulässig. Zulässig ist der gedrosselte Anschluss der Grundstücksentwässerung bzw. der Überläufe der privaten Rückhaltung an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Wiesenstraße mit einer maximalen Abflussmenge von 235 l/s.
Sollte für Teilbereiche des Grundstückes ein Bodenaustausch stattfinden und damit eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf Teilflächen möglich sein, ist die Zulässigkeit einer Niederschlagswasserversickerung in einem Wasserrechtsverfahren zu klären. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

- 7. MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
Die gemäß Planzeichnung mit „GFR“ gekennzeichneten Flächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt, der Öffentlichkeit bzw. der Anlieger belastet.
Die gemäß Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger (Stadtwerke Viernheim) belastet.

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
8.1 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen (Großbauminheiten – GBE)
Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung sind folgende Pflanzbindungen zu beachten:

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 8.1.1 Je 250 m² privater Grundstücksfläche sind**
- 1 großkroniger Baum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenlisten) oder
 - 2 mittelkronige Bäume (MB) oder
 - 5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Bäume (KB) oder
 - 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder
 - 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
 - 100 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
 - eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Voll anrechenbar sind Pflanzen der Listen im Anhang und alle sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar.

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den nachfolgenden Punkten kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden. Wenn Bäume gepflanzt werden, sind dabei standortgerechte Hochstammlaubebäume aus der Pflanzenliste I mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen.

- 8.1.2 Private Stellplätze**

Für jeweils angefangene 5 Senkrechtstellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 3 angefangene Senkrechtstellplätze 1 mittelkroniger Baum mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu pflanzen.

Für jeweils 3 angefangene Längsstellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 2 Längsstellplätze 1 mittelkroniger Baum mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu pflanzen.

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

8.2 Mindestgrünflächen

8.2.1 Bodenfunktionszahl (BFZ)

Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima wird der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltender Grundstücksflächen durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Sie wird auf 0,30 festgelegt.

Erläuterung:

Eine BFZ von 0,30 bedeutet, dass 30 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine gleiche Wertigkeit entsteht. Auf die BFZ werden die Versickerungs- und Abflussintensitäten von verschiedenen Bodenbelagsarten, sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung folgendermaßen angerechnet:

	Wichtungsfaktor (WF)
• Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau	1,00
• Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenwabenplatten, Rasenfugenbelag, Schotterrasen)	0,60
• Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, offenfugiges Pflaster)	0,40
• Überbaute Fläche, Dach begrünt	0,60
• Überbaute Fläche, Dach begrünt (an Versickerung angeschlossen)	0,75
• Überbaute Fläche, Dach begrünt (an Rückhaltung angeschlossen)	0,70
• Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche an Rückhaltung angeschlossen)	0,10

Überdachungen und Dachüberstände ab 0,5 m sind wie überbaute Flächen zu bewerten.

8.2.3 Randeingrünungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum ist entlang der Grenze eine begrünte Zone („Vorgartenzone“) von 5 m Tiefe zu schaffen. Diese ist entsprechend der zeichnerischen Festlegungen als Vegetationsfläche anzulegen (vgl. Festsetzung 8.3 sowie 8.4). Ein Grundstückszugang für Fußgänger von der Wiesenstraße ist zulässig.

Zu sonstigen Nachbargrundstücken ist außer in den Abschnitten mit Grenzbebauung ein mind. 3,00 m breiter Pflanzstreifen mit Gehölzen der Pflanzenliste I ohne Kleinsträucher (KS) zu bepflanzen, Mindestpflanzdichte 1 Stck. / m².

8.3 Einzelbäume

Anzupflanzende Anzahl von Bäumen

Auf den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind nicht lagegenau im Plan festgelegt.

Es sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzenliste II (Bäume für Verkehrsanlagen) mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 - 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen.

8.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen.

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist als straßenbegleitende Grünfläche entlang der Industriestraße anzulegen und mit 18 Bäumen 1 bzw. 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste II (Bäume für Verkehrsanlagen) zu bepflanzen.

Auf der Fläche ist die Unterbringung von Versickerungsmulden oder Ableitungseinrichtungen für das Regenwasser zulässig

9. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Bäume ab 60 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 60 cm über dem Boden) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten, soweit sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern. Sofern der Erhalt nicht möglich ist, sind 2 standortgerechte Bäume gemäß der unter 8.3 genannten Pflanzenliste II und der dort genannten Qualitäten für einen zu entfernenden Altbaum zu pflanzen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Ziffern 3.5 und 3.7 bis 3.11 anzuwenden.

B	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO)
----------	--

1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1 Dachformen und -aufbauten

Dachformen: Im Gewerbegebiet sind Satteldächer, Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° festgesetzt.

1.2 Eindeckung und Dachbegrünung

Pult- oder Flachdächer sind in einem Anteil von mindestens 20% der Gesamtdachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.

1.3 Einfriedung und Sichtschutzelemente für Lagerflächen

Die Grundstückflächen ohne Wegrechte können mit einem Metallgitterzaun/Stabgitterzaun in grauen Standardfarben, bis zu einer Höhe von 2,40 eingefriedet werden. Zäune sind, um Kleinsäugern einen ungestörten Wechsel zu ermöglichen, mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

Im Bereich der Industriestraße sind Sichtschutzelemente aus Stahlblechen/ Aluminiumblechen in einer Höhe entsprechend Planeinschrieb (maximale Höhe Regalsysteme) vorzusehen, um die Lagerflächen optisch abzuschirmen. Die Anlagen sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen

1.4 Werbeanlagen

Selbstständige Werbeanlagen sind im Bereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze nicht zugelassen. Die Lage und Größe der Werbeanlagen wird entsprechend Vorhaben-Erschließungsplan (Freiflächenplan, Detail Werbeanlagen) und Durchführungsvertrag festgelegt. Die Anlagen sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.

C	HINWEISE
----------	-----------------

1. Bodenschutz / Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet ist nicht auszuschließen, dass Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. einer Altlast i. S. d. BBodSchG vorhanden sind. Im östlichen Teil des Werksgeländes der Fa. Rübelmann, auf den sich auch dieser Bebauungsplan bezieht, besteht eine Bleicherde-Altablagerung (ALTIS Nr. 431.020.000-000.016). Entsprechend der Risikobewertung der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft vom November 2002 liegen die Ablagerungen weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs. In einer Gefährdungsabschätzung wurde der Einfluss des Materials auf das Grundwasser untersucht (Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH 15.8.2008). Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bei RP Darmstadt kam zu dem Schluss, dass eine Grundwasserbeeinträchtigung nicht festzustellen ist. Im Falle der weiteren Umnutzung ist der Pfad Boden-Mensch nach BBodSchV zu bewerten und entsprechend der fachlichen Anforderungen zu planen.

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

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dez. IV/Da 41.5, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

2. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde keine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen zu benachrichtigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

3. Archäologische Bodenfunde

Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet vor. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 HDSchG).

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 HDSchG) wird hingewiesen.

4. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

6. Keller und Bauteile unter GOK

Bei der Anlage von Kellern oder anderen Bauteilen unter der Geländeoberkante ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasser bzw. Schichtwasserstände zu berücksichtigen.

7. Sicherung der Artenschutzbelange:

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits Baurecht. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind und auch vor einem Abriss von Gebäudeteilen Kontrollen erfolgen müssen. Durch die Wahl des geeigneten Zeitpunkts und ausreichend qualifiziertes Personal ist sicherzustellen, dass eine Kontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgen kann. Werden relevante Arten angetroffen, sind die sich hieraus ergebende Konsequenzen (z. B. zeitliche Verschiebungen, Umsiedlung) zu benennen. Die notwendigen Untersuchungen und ggf. erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstrasse durchzuführen.

8 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen:

Rodungen von Gehölzen dürfen nur innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

D ARTENAUSWAHLLISTEN

Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen

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

Sorbus torminalis	Elsbeere	MB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	GB
Tilia cordata	Winter-Linde	GB
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	GB
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen

	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	MB
	Acer platanoides 'Deborah'	Spitzahorn	GB
	Acer platanoides 'Columnare Ley II und III'	Spitzahorn	MB
	Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	MB
	Corylus columna	Baumhasel	MB
	Crataegus laevigata 'Pauls Scarlett'	Rotdorn	KB
	Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
	Liquidambar styraciflua	Amberbaum	GB
	Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Scheinakazie	MB
	Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Scheinakazie	MB
	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	KB
	Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere	KB
	Sorbus intermedia 'Brouwers'	Oxelbeere	KB
	Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho'	Winterlinde, Amerikanische Stadtlinde	MB
	Tilia intermedia	Holländische Linde	GB
	Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde	GB

Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

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

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

GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung) GS = Großstrauch
 MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) NS = Normalstrauch
 KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)



STADT VIERNHEIM

Bebauungsplan Nr. 233-4 „Baustoffgroßhandel“

Begründung

Fassung vom 31. Mai 2012

Projektnummer: KEP 941/01a
Projektbearbeitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektgestaltung: Horst Schulzki

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN
Besselstraße 14/16
68259 Mannheim
Tel.: 0621 - 87675 0
Fax.: 0621 - 87675 99
E-Mail: Mannheim@regioplan.com



INHALTSVERZEICHNIS Planungsbericht

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Rahmenbedingungen und Wahl des Verfahrens	3
2.1	Rahmenbedingungen	4
2.2	Geltungsbereich und Bestandssituation	6
3	Planungsinhalte des vorhabensbezogenen Bebauungsplans	9
3.1	Städtebauliches Konzept/ Vorhabensbeschreibung	10
3.2	Natur und Umweltbelange	13
3.3	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB	16
3.4	Begründung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	17
3.5	Hinweise und Kennzeichnungen	18
3.6	Flächenbilanz	20
	Anlagen	20

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Regionalplanentwurf Südhessen 2009

Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs

Abb. 3: Überlage des Geltungsbereichs mit dem Bebauungsplan 233

Abb. 4: Bestandsplan Gehölzstrukturen Bebauungsplan 233-4 (vor Rodung)

Abb. 5: Vorhabensplanung

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Viernheim beabsichtigt mit der Aufstellung eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplans für einen Teilbereich des Flurstücke 250/7 sowie das Flurstück 252 (sog. Rübelmannengelände) mit der Bezeichnung „Baustoffgroßhandel“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte bauliche Nutzbarkeit zu schaffen. Das Vorhaben folgt dem Ziel, die bereits ausgewiesene Gewerbebaufläche um bisher als private Grünflächen ausgewiesene Teilflächen entlang der Wiesenstraße (800 qm) geringfügig zu erweitern und gleichzeitig eine zusätzliche Erschließung von der Wiesenstrasse zu ermöglichen. Die wesentlichen Rahmensetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weitgehend unverändert aufgegriffen und sollen bis auf grünordnerische Verbesserungen (Dachbegrünung, Eingrünung, Festlegung einer BFZ etc.) erhalten bleiben.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (Bestand) enthalten. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Rahmenbedingungen und Wahl des Verfahrens

Seit Inkrafttreten des novellierte Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 können Bebauungspläne, die dem Wiedernutzbarmachen von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder ein Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Im vorliegenden Fall erstreckt sich der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung auf eine Fläche von ca. 1,5 ha, so dass die oben genannten Kriterien eingehalten werden können.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

2.1 Rahmenbedingungen

Gesetzesgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes vom 22.7.2011 BGBl. I S. 1509.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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. 466).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 22.7.2011 BGBl. I S. 1509.
- **Hessische Bauordnung (HBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548).

Regionalplan Südhessen 2000/2009

Laut Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 ist Viernheim ein „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“, das aufgrund seiner räumlichen, verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen besonders für eine weitergehende Siedlungstätigkeit geeignet ist. In der Teilkarte 3 des Regionalplans sind die Flächen im Plangebiet als „Bereich für Industrie und Gewerbe/Bestand“ dargestellt. Auch der RPS-Entwurf 2009 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dar.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind den Zielen der Raumordnung angepasst.

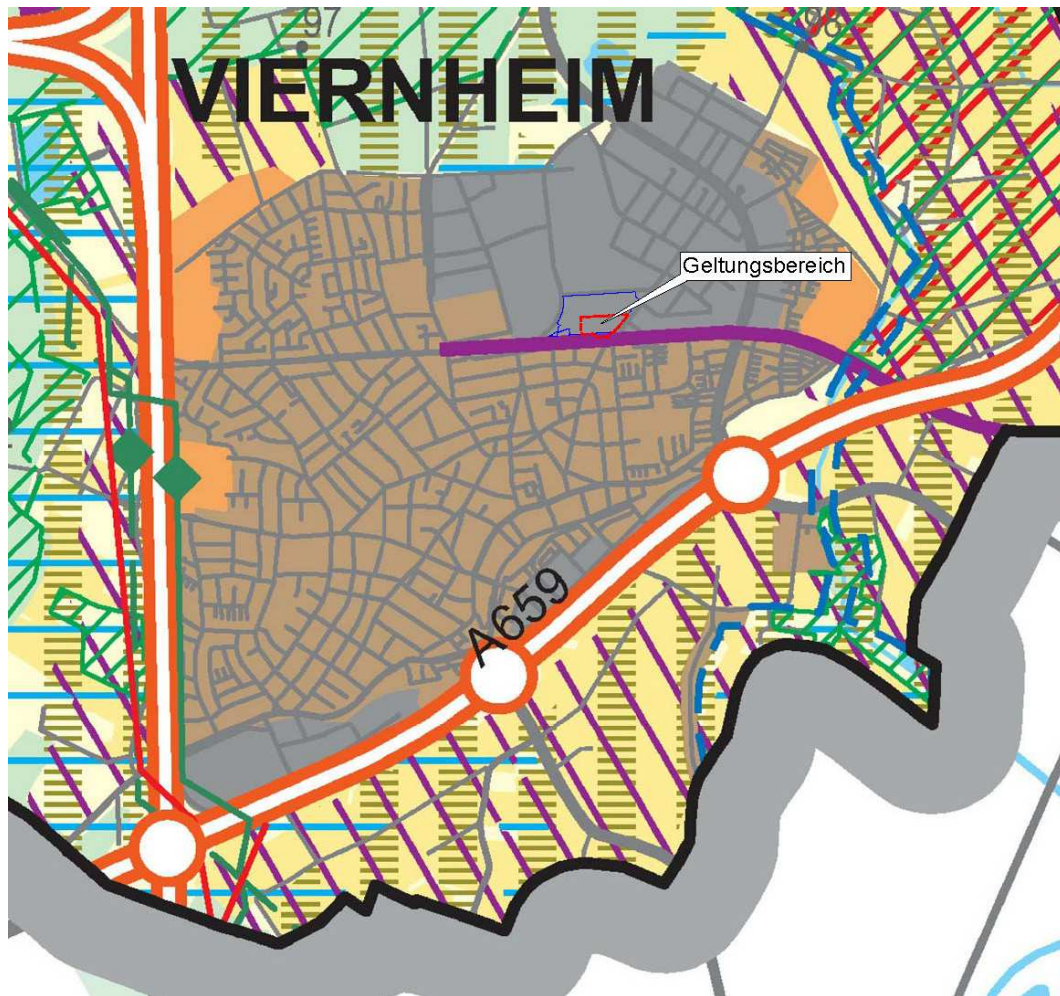


Abb. 1: Entwurf Regionalplan Südhessen 2009

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim (genehmigt am 3.11.1976, rechtskräftig seit dem 13.11.1976) eine Nutzung als Baufläche vorgesehen. Im Rechtsplan sind die Flächen als Gewerbebauflächen gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich liegt an der Südgrenze der gewerblichen Siedlungsflächen der Stadt. Im Süden befindet sich die Verkehrsflächen der Friedrich-Ebert-Strasse, im Westen und Norden grenzen gewerblich genutzte Grundstücksflächen des FLSt. 250/7 an, im Osten grenzt die Wiesenstraße und die östlich angrenzenden Gewerbefläche an (vgl. Abb. 1 und Abb. 2).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha im überplanten Innenbereich und besteht aus den Flurstücken Nr. 252 und 250/7 (teilweise) Flur 16, Gemarkung Viernheim.

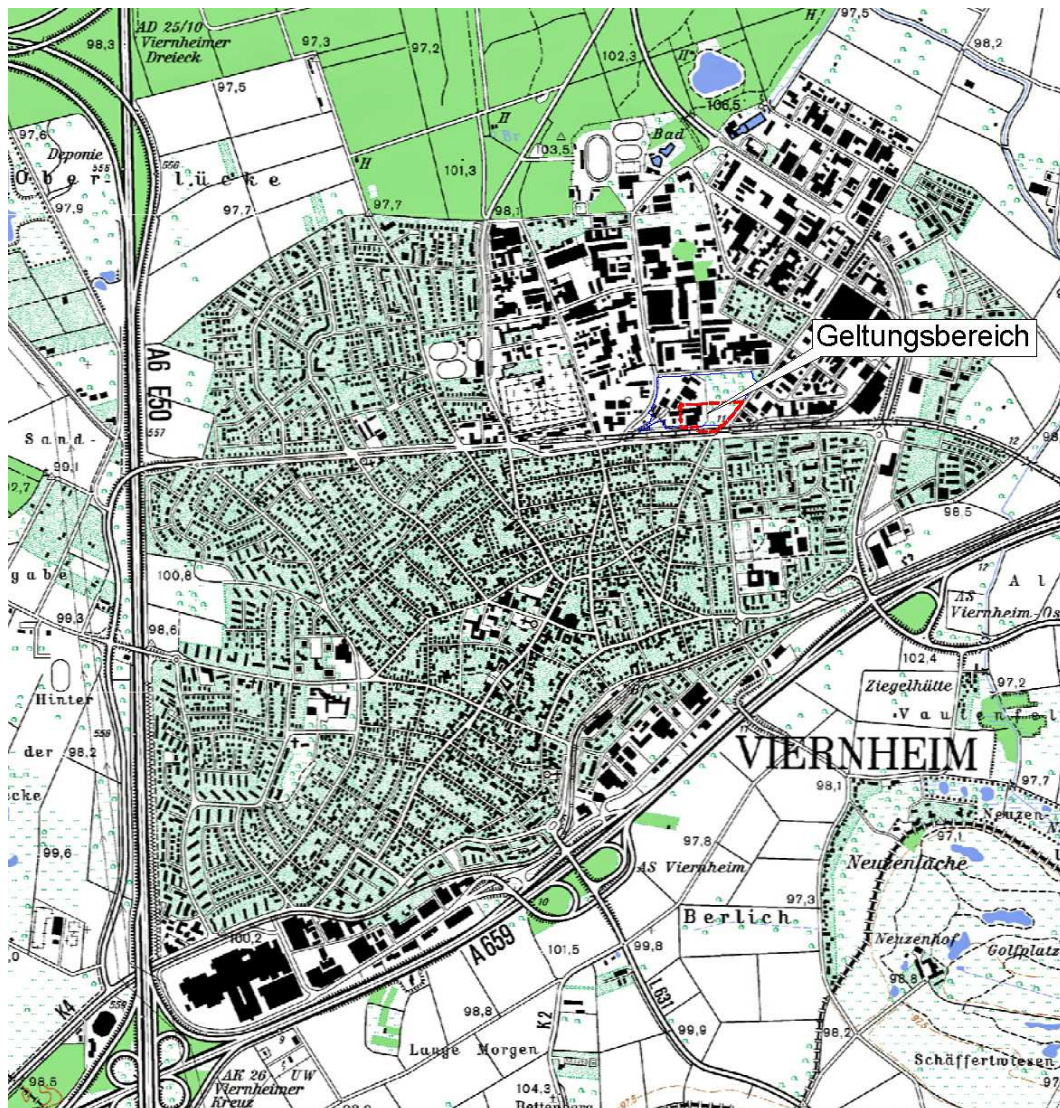


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord (März 1988)“. Eine Änderung der Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen hinsichtlich der bisher ausgewiesenen privaten Grünflächen, die für die Erschließung des Grundstücks um ca. 800 m² reduziert und unterbrochen werden müssen. Die südliche Grünfläche bleibt mit Ausnahme einer Grundstücksausfahrt auf die Industriestraße als nicht überbaubare Fläche innerhalb einer gewerblichen Baufläche erhalten. Im östlichen Bereich entlang der Wiesenstrasse soll eine 5 m breite Grünfläche – ebenfalls mit Ausnahme der Zufahrt erhalten bleiben. Hier wird die festgesetzte Grünfläche von der ursprünglichen Breite von 15 Meter auf eine Breite von 5 Meter reduziert. Auf der festgesetzten Grünfläche findet sich zusätzlich die Festlegung von Flächen zur Neuanlagen von Bepflanzungen. Jedoch kann die ursprüngliche Zielsetzung, auch innerhalb des Siedlungsbestands klimatisch wirksame Gehölzbestände zu erhalten bzw. zu entwickeln und Durchlüftungsschneisen zu erhalten, auch bei einer teilweisen Verringerung weitgehend gewahrt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nördlich angrenzend die Grünflächen entlang der Wiesenstrasse erhalten bleiben. Der Vorbereich der neuen Baustrukturen wird durch ergänzende Festlegungen wie z.B. für die Bepflanzung der Stellplatzflächen aufgewertet. Schließlich trägt auch der stufenweise Rücksprung der Baugrenzen und genutzten Flächen um weitere 10 Meter auf ca. 25 Meter Abstand zur Wiesenstraße dazu bei, dass klimatisch wertvolle Strukturen erhalten bleiben und keine Hindernisse für den kleinräumigen Luftaustausch entstehen.

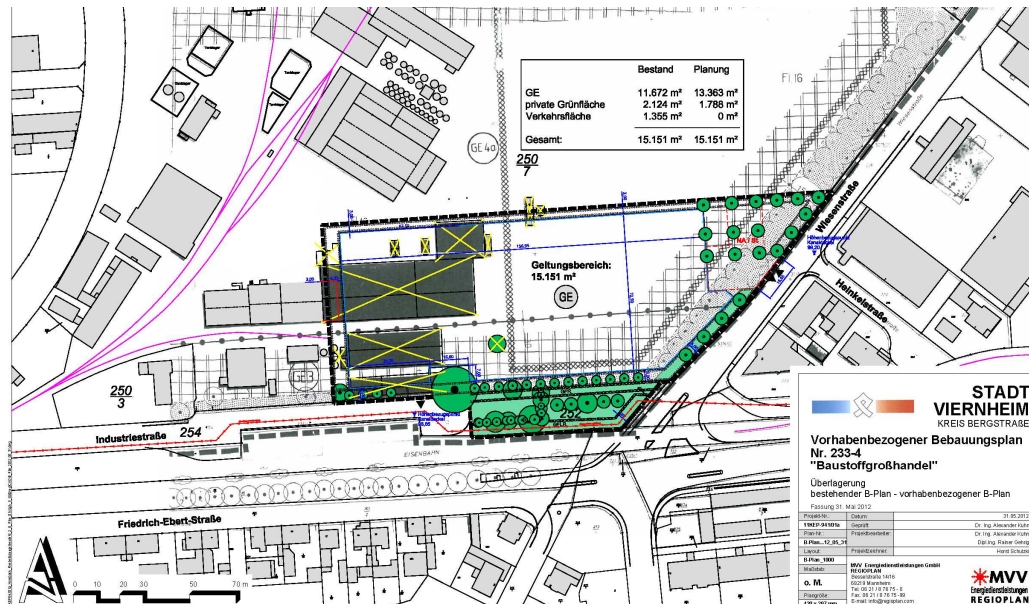


Abb. 3: Überlage des Geltungsbereichs mit dem Bebauungsplan 233

Für die Umsetzung der Neubebauung ist der Abbruch von gewerblich genutzten Bestandsgebäuden und baulichen Anlagen erforderlich. Diese sind in der Abbildung 3 mit einem gelben Kreuz als abzubrechende Gebäude dargestellt. Bedingt durch ihr Alter, die baulichen Strukturen und die bisherigen Nutzungen kommt es durch den Abbruch nicht zu Beeinträchtigungen. Die abzubrechenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Die Bestandssituation der überplanten Grundstücksteile von Flurstück Nr. 250/7 zeigt die nachfolgende Überlagerung von Luftbild und vermessungstechnischer Bestandserfassung vor Durchführung der Rodungsarbeiten im Winter 2011/2012 (vgl. Abb. 4). Das Umfeld der Bestandsgebäude ist geprägt von versiegelten Flächen. Diese Flächen erstrecken sich über eine Gesamtflächen von ca. 8.000 qm den Typen 10.510 (Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen) und 10.710 (Überbaute Flächen, Dachflächen nicht begrünt) zuzuordnen. Im Osten des Geltungsbereichs schließen die Zufahrtsbereiche (nahezu versiegelte Flächen bzw. Schotterflächen der Typen 10.520, 10.530) und Flächen der Bleicherden- und Erddeponien an. Hierauf hatten sich einerseits Pionier-Pflanzengesellschaften ausgehend von Rohbodenflächen und fortgeschrittene Gehölzsukzessionen entwickelt (rot schraffierte Bereiche). Diese sind analog zu dem nördlich des Geltungsbereichs vorhandenen Bestand den Biotoptypen „Rekultivierte Deponie mit Gehölzaufwuchs / Sukzession bis Verbuschung“ 09.270 bzw. 09.280 zuzuordnen. Die Randzonen insbesondere im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs (Flurstück Nr. 252) sind geprägt durch Gebüsch und höhere Gehölzbestände mit stadtraumtypischen aber standortfremden Baumarten, die erhalten werden. Die 15 Meter breite Randzone zur Wiesenstraße ist nur teilweise durch die planrechtlich geforderten zusammenhängenden Bepflanzungen bestanden. In diesem Bereich hat sich auf einem kleinen Erdwall ebenfalls ein Sukzessionsgehölz entwickelt. Im folgenden Plan sind die für die Bebauungsplan-Änderung erforderlichen Rodungen von Einzelbäumen und Gehölzflächen dargestellt. In der Überlagerung mit den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zeigt sich, dass die Mehrzahl der zu rodenden Einzelgehölze innerhalb der rechtskräftig ausgewiesenen Baufenster liegt. Die das Ortsbild prägenden Gehölze am Südrand bleiben erhalten. Lediglich 4 der kartierten größeren Laubgehölze liegend innerhalb des Pflanzstreifens entlang der Wiesenstraße. Die vorgesehenen Rodungen wurden im Vorfeld der Bebauungsplan-Rechtskraft innerhalb der gesetzlichen Fristen durchgeführt. Die folgende Abbildung zeigt den Zustand vor Rodung der Gehölze im Winter (Luftbild ca. Sommer 2011).



3 Planungsinhalte des vorhabensbezogenen Bebauungsplans

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Ferner ist festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Hierzu wurde bereits frühzeitig festgestellt (Scopingtermin am 22.11.2011), dass den Belangen des Immissionsschutzes aufgrund der nachbarrechtlichen und umweltschutzrechtlichen Situation keine besondere Bedeutung zukommt. Weiterhin wurde aufgrund der Lage im intensiv genutzten gewerblich genutzten Innenbereich sowie der Nutzung von Flächenteilen als bewachsene Bleicherdedeponie festgestellt, dass Belange des Arten- und Biotopschutzes nicht betroffen sind. Zwar finden sich im teilweise überplanten Randbereich zur Wiesenstraße Gehölzstrukturen, die jedoch nicht als relevante schützenswerte Gehölzbestände eingestuft werden können. Auch wenn für eine Zone von ca. 15 Meter im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche zum Erhalt von Gehölzen festgelegt ist, soll hier für Teilflächen eine bauliche Entwicklung zugelassen werden. Hierbei steht die Verfügbarkeit von Gewerbebauflächen im Innenbereich im Vordergrund, da hierdurch auch die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Unter Anwendung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ ist festzustellen, dass artenschutzrechtliche Gutachten für den Geltungsbereich nicht erforderlich sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Teil der Baufläche mit der Flächenkennzeichnung „Altlastenfläche“ im Sinne des BBodSchG ausgewiesen. Im östlichen Teil des Werksgeländes der Fa. Rübelmann, auf den sich auch dieser Bebauungsplan bezieht, besteht eine Bleicherde-Altablagerung (ALTIS Nr. 431.020.000-000.016). Entsprechend der Risikobewertung der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft vom November 2002 liegen nach einer räumlichen Erkundung die Ablagerungen weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs. Aufgrund der Beschränkung auf eine Teilfläche kommen verschiedene Sanierungsverfahren in Frage. Eine Sanierung erfolgt in Abstimmung zwischen Grundstückseigentümer, Stadt Viernheim, Bodenschutzbehörde und Investor unter gutachterlicher Beteiligung (Sanierungsvereinbarung). Es ist derzeit vorgesehen die für eine bauliche Nutzung (Gebäude und Lagerplätze) vorgesehenen Flächen im Hinblick auf die Erfordernisse der geplanten gewerblichen Nutzung durch Bodenaustausch zu sanieren. In einer Gefährdungsabschätzung wurde der Einfluss des Materials auf das Grundwasser untersucht (Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH 15.8.2008). Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bei RP Darmstadt kam zu dem Schluss, dass eine Grundwasserbeeinträchtigung nicht festzustellen ist. Damit kommt auch eine Umlagerung des Materials in Frage. Das Regierungspräsidium hat in einer früheren Stellungnahme (23.8.2007) auch festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich nicht zulässig ist, wenn nicht durch repräsentative Untersuchungen der Bodenaustausch durch Auffüllmaterial (Qualitätsanforderungen nach LAGA-Zuordnung Bodenklasse Z O) nachgewiesen wird. Im Falle der weiteren Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich wird der Pfad Boden-Mensch nach BBodSchV bewertet und die Sanierung ist entsprechend der fachlichen Anforderungen zu planen. Bei allen Maßnahmen, die

einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, wird umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 informiert.

3.1 Städtebauliches Konzept/ Vorhabensbeschreibung

Der bestehende Baustoffgroßhandel (ehemals Teil der Kühner Baumarkt GmbH) Ecke Wiesenstrasse/Max-Planck Strasse soll auf ein Teilgelände der Firma Rübelmann in südlicher Richtung verlegt werden. Hauptzielgruppe des Baustoffgroßhandels sind Betriebe des Bauhaupt- und Nebengewerbes ohne Fliesenleger. Im Bestand machen Umsätze mit Privatkunden lediglich etwa 14 % des Gesamtumsatzes aus. Das Sortiment umfasst alle Materialien, die von diesen Hauptzielgruppen verarbeitet werden: Baustoffe für Hoch- und Tiefbau, Gartengestaltung, Putze und Trockenausbau, Dämmstoffe sowie Randsortimente wie Werkzeuge und Maschinen, Farben und Eisenwaren.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Vorhaben entwickelt, dass sich in seinen wesentlichen Grundzügen an den Rahmensetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes orientiert. Das Konzept sieht jedoch an der westlichen Gebietsgrenze zunächst eine schmalere private Grünzone mit einer Reihe von Einzelbäumen, daran anschließend Ausstellungsflächen, Stellplätze, neue Zufahrt vor. Zurückgesetzt folgen die Gebäude und Lagerflächen. Im Norden des Grundstücks finden sich die erforderlichen Außenlagerflächen. Entlang der Friedrich-Ebert-Strasse wird die Grünfläche erhalten, von der Industriestraße werden die baulichen Anlagen durch eine 5 Meter breite Grünzone getrennt. Die Lagerflächen werden durch ein verkleidetes Kragarmregal zur Strasse nach Süden hin baulich gefasst. Für diese Verkleidung sowie für Werbeelemente entlang der Friedrich-Ebert-Straße/ Industriestraße werden gestalterische Auflagen getroffen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld der südlich der Friedrich-Ebert-Strasse angrenzenden Wohnbauflächen einfügt.

Die geplanten Nutzungen sind als gewerbliche Nutzungen einzustufen. Das Vorhaben umfasst die Herstellung einer Lagerhalle von ca. 2.100 qm Nutzfläche (Traufhöhe ca. 9,50 m, Firsthöhe ca. 12,50 m über dem Bezugspunkt in der Wiesenstraße) sowie im selben Baukörper die Herstellung von etwa 700 qm Verkaufsräume, Büro- und Sozialräume auf zwei Ebenen. Innerhalb der Baufenster werden die verbleibenden Flächen weitgehend befestigt und teilweise mit Regalen (oberste Ebene 6,50 m) bestückt. Ansonsten sind Materiallagerflächen als Blocklager in einer maximalen Höhe von 5 m vorgesehen (vgl. Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan). Die geplante Bebauung weist eine vergleichbare Höhe wie im Durchschnitt die Bestands-Gebäude auf dem „Rübelmann-Gelände“ auf.

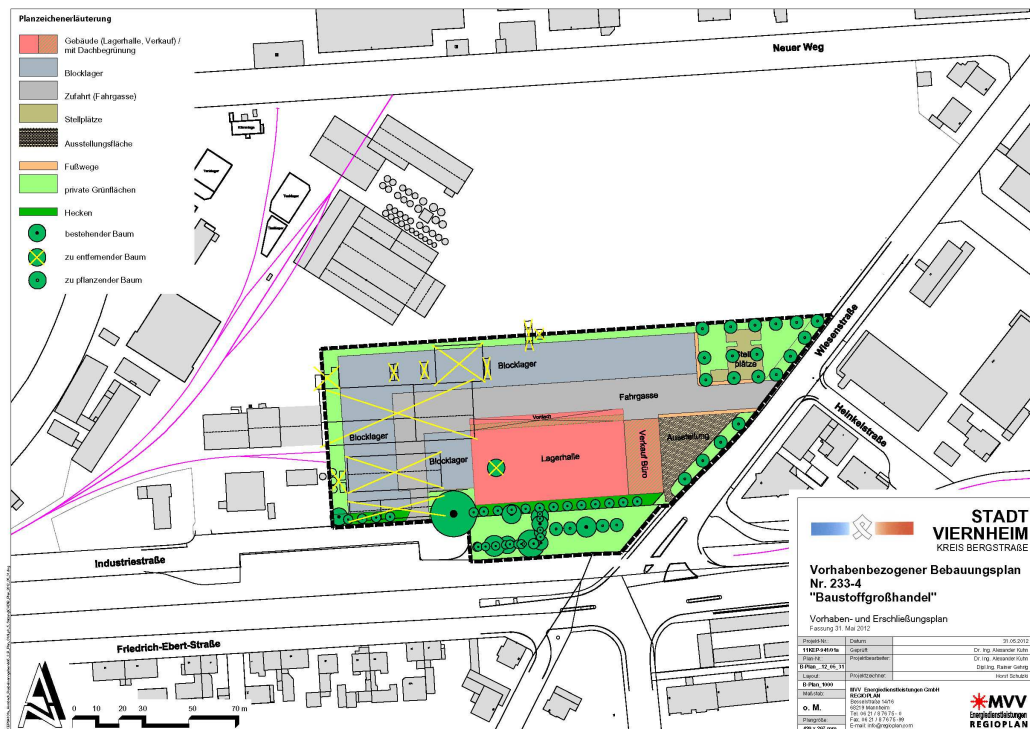


Abb. 5: Vorhabensplanung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt sowohl von der Wiesenstraße als auch von der Industriestraße aus. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Wiesenstraße, die Ausfahrt für LKW/Schwerlastverkehr erfolgt über die Industriestrasse. Die Ausfahrt von der Industriestrasse nach Norden kann erfolgen. Die Kreuzungssituation wurde im Detail überprüft, ein Abbiegen von Lastzügen nach Norden ist hier aufgrund der Radien der vorhandenen Bordanlagen bereits heute möglich. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Eine Einfahrt von der Friedrich-Ebert-Strasse aus oder eine Ausfahrt in diese Straße erfolgt nicht (LKW-Fahrverbot). Die Ausbildung der Einfahrten erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien zur Anlagen von Erschließungsstrassen. Der Zufahrtsbereich von der Wiesenstrasse wird auf 12,5 Meter Nettobreite festgelegt (davon entfallen 11 Meter auf die drei Fahrspuren und 1,50 Meter auf einen einseitigen Fußgängerweg) Die Zufahrt wird in dieser Breite ausgebildet, um ein Abstellen von max. 3 Lieferfahrzeugen (LKW- Sattelzüge) vor Öffnen des Baustoffgroßhandels zu ermöglichen. Bei drei „Fahrspuren“ ist damit ein Vorbeifahren an den wartenden Fahrzeugen trotzdem möglich. Zudem wird ein Abstellen von Sattelzügen auf der Wiesenstrasse dadurch vermieden. Die im Plan für die Zufahrtsbreite entlang der Wiesenstraße angegebene Breite von ca. 16 Meter ergibt sich durch den stumpfen Winkel in dem die Zufahrt von der Wiesenstraße abgeht.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung wird für den Baustoffgroßhandel täglich mit durchschnittlich 5 Lieferanten – LKW gerechnet. Für Lastzüge, die außerhalb der Öffnungszeiten (7 Uhr bis 18.30 Uhr) eintreffen, wird eine Aufstellfläche (Stauraum im Einfahrtsbereich) auf dem Baugrundstück vorgesehen. Die beiden firmeneigenen LKW bewältigen im Schnitt 2 bis 4 Fahren täglich. Zusätzlich wird je nach Saison mit 30 bis 60 Abholern gerechnet, die überwiegend mit PKWs, Transportern und Klein - LKW Waren abholen. Im Vergleich zur Situation am

alten Standort ist mit keinen erheblichen Veränderungen des induzierten Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Anbindung an das Verkehrsnetz und Führung des gewerblichen Verkehrs über geeignete Straßenräume ist somit gewährleistet. Die Unterbringung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für Kunden und Angestellte erfolgt ausschließlich innerhalb der gewerblichen Bauflächen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage mit den Medien zur Versorgung wie Gas, Trinkwasser und Elektrizität sowie Telekommunikation erschlossen.

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben ist für die neu zu erschließenden Baugrundstücke das Abwasser und das Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, der Bodenverhältnisse, der nördlich angrenzenden Bleicherdeponie und der zu erwartenden Nutzung können die im Gewerbe anfallenden Niederschlagswasser nicht schadlos bzw. mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf dem Grundstück versickert werden. Gerade die Anlage zentraler Versickerungsanlagen ist im Bereich von Flächen mit Altlastenverdacht und der Bleicherdedeponie problematisch, da einem konzentrierten Wassereintrag keine ableitenden Schichten gegenüberstehen. Daneben stellt das für den südlich angrenzenden Bereich der privaten Gründfläche (FSt. 252) angefertigt Bodengutachten fest, dass auch dort keine geeigneten Verhältnisse zur Versickerung der Niederschlagswasser vorhanden. Die Rammkernbohrungen haben Auffüllungen und schlecht durchlässige Bodenschichten in einer Mächtigkeit von 2,50 bis 3,00 m unter Geländeoberkante erbracht (vgl. bodengutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben der TÖNIGES GmbH, Sinsheim vom 14.12.2011). Aufgrund der Lage des Plangebiets ist auch eine getrennte Einleitung in Regenwasser- Vorfluter ausgeschlossen.

Die Niederschlagswasser, die im Bereich der versiegelten Grundstücksflächen anfallen, sollen daher zurückgehalten und dann gedrosselt in die vorhandene Mischwasser-Kanalisation eingeleitet werden. In Abstimmung mit dem Bereich Stadtentwässerung ist die gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal mit einer Gesamtmenge von 235 l/s möglich. Die Drosselung erfolgt durch die Anlage von begrünten Dachflächen (Verwaltungstrakt), die Anlage einer Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 20 cbm, dem Schaffen von Rückhaltevolumen in Kanälen und Haltungen sowie dem oberflächigen Rückhalt auf der versiegelten Fläche. Sollte für Teilbereiche des Grundstückes ein Bodenaustausch stattfinden und damit eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf Teilflächen möglich sein, kann die Zulässigkeit einer Niederschlagswasserversickerung in einem Wasserrechtsverfahren geklärt werden. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist dann bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Da dies jedoch nicht verpflichtend festgelegt werden kann, wird auf Wunsch der Unteren Wasserbehörde ein entsprechender Hinweis in die Festsetzungstexte aufgenommen.

3.2 Natur und Umweltbelange

Umweltbelange

Die Stadt Viernheim beabsichtigt mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan für den Bereich „Baustoffgroßhandel“ innerörtliche Gewerbebrachen zu aktivieren. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine Nachverdichtung im Innenbereich und ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) ist durch die Planung nicht zu rechnen, da lediglich bereits bebaute Flächen umgenutzt oder für unsensible, intensiv genutzte Flächen (Erddeponie) eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Im Vergleich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird jedoch der 15 Meter breite Grünstreifen entlang der Wiesenstrasse um 10 m reduziert. Es verbleibt hier jedoch ein private Grünfläche mit einer Breite von 5 Metern, dies sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes aufweitet. Diese Änderung ist vor dem Hintergrund hinzunehmen, dass eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer, vielleicht sensibleren Stelle im Außenbereich, dadurch vermieden werden kann.

Zudem müssen die festgesetzten Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar. Zur Eingriffsvermeidung und zur Verminderung werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählt auch der Erhalt von einzelnen Bäumen. Weiterhin werden beispielsweise Festsetzungen getroffen zur Mindestbegrünung auf privaten Grundstücken, zum Baumpflanzgebot für „Vorgärten“ und Stellplatzanlagen und zur Einbindung des Vorhabens in das umgrenzende Siedlungsgefüge sowie den öffentlichen Straßenraum. Damit wird auch sichergestellt, dass die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Klimaschutzes in den Bebauungsplan einfließen.

Für die Schutzgüter Klima und Wasser, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind keine oder keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

Grundsätzlich wird angemerkt, dass der Artenschutz für den Bebauungsplan nur dort relevant ist, wo dieser gegenüber dem bestehenden Baurecht Nutzungsänderungen veranlasst. Das sind im engeren Sinne lediglich die rund 800 m² bislang festgesetzter Randeingrünung, die entlang der Straßen zurückgenommen und zur Gliederung in das Innere des Gebietes verlagert werden.

Dort, wo der bestehende Bebauungsplan 233 bzw. die bereits festgesetzte bauliche Nutzung unverändert nachrichtlich übernommen werden, ist, sofern eine dort zulässige bauliche Nutzung umgesetzt wird, der Artenschutz prinzipiell Sache des Baugenehmigungsverfahrens. Am bereits bestehenden Baurecht ändert sich durch die Änderung des Bebauungsplanes dort nichts.

Die Umnutzung oder der Abriss von Bestandsgebäuden sind bauplanungsrechtlich nicht relevant. Die Gebäude haben baurechtlich Bestandsschutz. Die Änderung des Bebauungsplanes regelt lediglich, dass bei Abriss und Wiederaufbau künftig die festgesetzten Abstände zu den neuen Grundstücksgrenzen

einzuhalten sind. Keinesfalls wird ein Gebäudeabriss festgesetzt oder gar verfügt. Vereinbart ist nur, dass die jetzige Änderung bezüglich der Randeingrünung hinfällig wird, wenn das Vorhaben nicht umgesetzt wird, dann gilt nach wie vor das Baurecht des bestehenden Bebauungsplanes. Sofern Abriss und Wiederaufbau artenschutzrechtlich relevant sind, muss das im entsprechenden Verfahren geklärt werden.

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V. m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen dort nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Auch die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist. Zudem liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Davon sollte eigentlich bei bereits grundsätzlich im bebauten Siedlungsbereich und insbesondere in der spezifischen örtlichen Situation ausgegangen werden können. Die in § 44 Abs. 5 BNatSchG getroffene Einschränkung des Tötungs-/ Verletzungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) betrifft jedoch nur unvermeidbare Beeinträchtigungen. Sofern Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z. B. zeitliche Vorgaben für das Baumfällen oder den Gebäudeabriss; Umsiedlungen) ergriffen werden können, gilt diese Einschränkung nicht. Das Ergreifen entsprechender Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen hat somit Vorrang. Auf dem Grundstück wurde im Winter 2011/2012 der Gehölz-Aufwuchs bis auf die dargestellten zu erhaltenden Gehölze (z. B. Platanen) gerodet. Die Flächen wurden nach Rodung frei geräumt und planiert. Durch die Rodung im Winter wurde unabhängig von einem tatsächlich feststellbaren Arteninventar ein Beitrag zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte geleistet. Nach der Rodung und Räumung fehlen weitgehend geeignete Lebensstätten. Bei der sehr geringen ökologischen Funktion der verbleibenden Flächen ist davon auszugehen, dass hier weitere Konflikte mit dem Artenschutz nicht entstehen.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Zudem ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass ausreichend Alternativen im Umfeld vorhanden sind.

Es wurden keine Vorkommen besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Nutzungen (vgl. Bestandsdarstellung im Abschnitt 2.2) sind die derzeit nicht baulich genutzten Flächen für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensrauman-

sprüchen wenig geeignet. Im vorliegenden Fall sind durch das geplante – und weitgehend mit dem Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans 233 übereinstimmende - Baufenster keine Bäume oder Gehölze betroffen, die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommen.

Die auch nach der ersten Begehung noch fortgeführten Erhebungen des Fachgutachters haben die erste Einschätzung bestätigt. Bei Arbeiten nach Beendigung der Brutzeit der dort angetroffenen Vogelarten werden keine Verbotstatbestände erfüllt. Andere artenschutzrechtlich relevante Arten wurden auf der Fläche nicht festgestellt bzw. nutzen das Areal nicht im Sinne des § 44 BNatSchG. Der Gutachter schließt nicht aus, dass u.a. die große Zahl an Ratten hierfür mit verantwortlich ist.

Es kann somit festgestellt werden, dass Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind.

Die zu erhaltenden wertvollen Großgehölze im Geltungsbereich sind im Plan dargestellt. Zwei das Ortsbild prägende Platanen sollen erhalten werden, ebenso der Gehölzbestand auf dem Flurstück Nr. 252. Eine Pappel mit einem Stammumfang größer als 60 cm steht innerhalb des bereits ausgewiesenen Baufensters, und ist als zu rodend im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Weitere Gehölze wie nicht standortgerechte Nadelbäume, sowie aus Sukzession entstandene Gehölzflächen mit Robinien, Birken und Pappeln wurden im Winter 2011/2012 gerodet, waren jedoch auch nicht als erhaltenswerte Gehölze einzustufen. Ein Großteil dieses Bestandes war im Bereich der Oberboden-/ Erddeponien innerhalb der Baufenster anzutreffen. Vor dem Hintergrund der baurechtlichen Festsetzungen ist die Standsicherheit dieser Gehölzbestände im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung in Frage zu stellen, so dass eine Ersatzpflanzung sinnvoll erscheint. Die ansonsten beanspruchten Flächen können augenscheinlich ebenfalls nicht als schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden. Nach baulicher Nutzung verbleiben zudem noch Garten- und Grünflächen, die weiterhin Lebensräume für ggf. vorkommende Arten darstellen können.

Aufgrund des langen Leerstandes von Gebäudeteilen im Geltungsbereich ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr ggf. beim Abriss nicht nur das Thema Altlasten sondern eben auch das Thema Artenschutz zu beachten hat. Da das BNatSchG unabhängig vom bestehenden Baurecht gilt, ist beim vorgesehenen Abriss von baulichen Anlagen (im Bereich der zukünftigen Lagerflächen) zu prüfen, ob geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse) betroffen sind. Mit diesem Hinweis und der Prüfung wird sichergestellt, dass die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG beachtet werden.

3.3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 21 BauNVO

Wie bereits unter 3.1 Städtebauliches Konzept erläutert, wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgelegt.

In Verbindung mit § 9 Abs2 Nr. 2 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Wird der Vertrag nicht (fristgerecht) erfüllt gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe (WH, GH) bestimmt. Die maximale Grundflächenzahl im GE beträgt 0,8.

Die Wand- und maximalen Gebäudehöhen (Oberkante aller Bauteile/Firsthöhen) wurden so gewählt, dass Gebäude mit Pultdach oder mit beidseitig geneigtem Dach (Satteldach) errichtet werden können. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe werden für einzelne technisch bedingte Bauteile zugelassen. Die Bebauung kann sich durch die Festlegung der Gebäudehöhen in den Bestand eingliedern.

Für die offenen Lagerflächen wird ebenfalls eine maximale Oberkante für die zulässigen Regalsysteme festgelegt (Oberkante Regalsysteme max.).

Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Im Gewerbegebiet erfolgt Festlegung der offenen Bauweise, um zusammenhängende geschlossene Baustrukturen zu vermeiden. Diese Festlegung entspricht der gewünschten Grundstücks- und Baustruktur, wie sie auch in den angrenzenden gewerblichen Bauflächen vorherrscht. Jedoch wird Bezug nehmend auf das Vorhaben festgelegt, dass Gebäude abweichend von § 22(2) BauNVO bis zu einer Länge von 81 Meter zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die südliche Baugrenze nimmt mit einem Abstand von 5,00 Metern zur Grundstücksgrenze auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 233 Rücksicht.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren sind im Gewerbegebiet Nebenanlagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen 9(1) Nr. 20 BauGB

Zur Sicherung einer vorhandenen Gashochdruckleitung werden Gehrecht, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit und des örtlichen Versorgungsträgers (Stadtwerke Viernheim) festgelegt, um Wartungsarbeiten an den Versorgungsmedien zu gewährleisten. Mit dem Gehrecht wird zudem die fußläufige Verbindung zwischen Industrie- und Wiesenstraße sichergestellt.

Grünflächen 9(1) Nr. 15 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Grundstückszugang für Fußgänger von der Wiesenstraße ist zulässig. Nähere Regelungen zur Bepflanzung der Grünflächen sowie zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sind als landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen.

Landschaftsplanerische Festsetzungen § 9 (1) 20 sowie 25 BauGB

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Diese Maßnahmen bestehen aus einer Mindestbegrünung der Grundstücke (Festlegung von Großbaumeinheiten – GBE), Vorgaben zur Begrünung der Stellplatzanlagen, Vorgaben über die Begrünung der „Vorgärten“ (einschließlich zwingender Baumpflanzungen) sowie Gebote zum Anpflanzung von Gehölzen. Darüber hinaus wird eine Bodenfunktionszahl festgesetzt, um mittelfristig die Funktions- und Leistungsfähigkeit auf den betroffenen Grundstücken zu erhöhen. Weiterhin sichern die genannten Maßnahmen die Durchgrünung des Gebietes.

3.4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachform- und Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

Um die Einbindung der neuen Gebäude in die vorhandene Bausubstanz sicherzustellen und die Höhenentwicklung zu optimieren sind Flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer zulässig. Mindestens 20 % der Gesamtdachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen.

Eindeckung

Das Material wird nicht vorgegeben, jedoch können Pult- oder Flachdächer mit einer Dachbegrünung versehen werden. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.

Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 HBO)

Um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen privater Grundstück an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum getroffen. Einfriedungen dürfen im Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche abweichend von der HBO eine Höhe von max. 2,40 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Andererseits wurden Verkleidungen von Regalsystemen zwingend vorgeschrieben, ebenfalls um entlang der Industriestraße ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten. Hier wird Bezug genommen auf die Höhe der zulässigen Regalsysteme. Um Kleinsäuger einen ungestörten Wechsel zu ermöglichen, sind Zäune mit einem Bodenabstand von ca. 10 cm zu errichten.

3.5 Hinweise und Kennzeichnungen

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen:

Bodenschutz/ Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche mit Altlasten i.S.d. BBodSchG ausgewiesen. Eine Sanierung der jetzt baulich genutzten Flächen erfolgt im Hinblick auf die Erfordernisse der geplanten gewerblichen Nutzung. Im östlichen Teil des Werksgeländes der Fa. Rübelmann, auf den sich auch dieser Bebauungsplan bezieht, besteht eine Bleicherde-Altablagerung (ALTIS Nr. 431.020.000-000.016). Entsprechend der Risikobewertung der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft vom November 2002 liegen die Ablagerungen weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs. In einer Gefährdungsabschätzung wurde der Einfluss des Materials auf das Grundwasser untersucht (Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH 15.8.2008). Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bei RP Darmstadt kam zu dem Schluss, dass eine Grundwasserbeeinträchtigung nicht festzustellen ist. Im Falle der weiteren Umnutzung ist der Pfad Boden-Mensch nach BBodSchV zu bewerten und entsprechend der fachlichen Anforderungen zu planen.

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

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

Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde keine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel und Räumung durchgeführt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen zu benachrichtigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

Archäologische Bodenfunde

Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet vor. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), anzuzeigen.

Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 HDSchG). Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 HDSchG) wird hingewiesen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Keller und Bauteile unter GOK

Bei der Anlage von Kellern ist die Möglichkeit wechselnder Grund- bzw. Schichtwasserstände zu berücksichtigen.

Artenschutzbelange nach BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits Baurecht. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind und auch vor einem Abriss von Gebäudeteilen Kontrollen erfolgen müssen. Durch die Wahl des geeigneten Zeitpunkts und ausreichend qualifiziertes Personal ist sicherzustellen, dass eine Kontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgen kann. Werden relevante Arten angetroffen, sind die sich hieraus ergebende Konsequenzen (z. B. zeitliche Verschiebungen, Umsiedlung) zu benennen. Die notwendigen Untersuchungen und ggf. erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstrasse durchzuführen.

Ebenso dürfen zulässige Rodungen von Gehölzen nur innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

3.6 Flächenbilanz

<i>Flächennutzung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Gewerbegebiet	11.672 m ²	13.363 m ²
Private Grünfläche	2.124 m ²	1.788 m ²
Verkehrsfläche	1.355 m ²	0 m ²
Fläche des Geltungsbereichs	15.151 m²	15.151 m²

Anlagen

Rechtsplan

Festsetzungen

Vorhabens- und Erschließungsplan