

Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 244 „Goetheschulblock“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Besonderen Wohngebieten sind

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

unzulässig.

1.2 In den Besonderen Wohngebieten sind in Gebäuden mindestens 50 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.3 Änderungen, Erneuerungen, Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen Anlagen, die entsprechend der Festsetzung 1.1 unzulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Unzulässig sind jedoch Nutzungsänderungen in nach Festsetzung 1.1 ausgeschlossene Nutzungen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Ein Zurückweichen von der straßenseitigen Baulinie um maximal 2,0 m ist für Gebäudeteile ausnahmsweise zulässig unter der Bedingung, dass der Vorbereich vor dem Gebäudeteil gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einzubeziehen ist.

2.2 Die in der Planzeichnung mit A bezeichnete Baugrenze darf ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 um bis zu 10 m durch eingeschossige Gebäudeteile überschritten werden.

2.3 Im Besonderen Wohngebiet WB 3 sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

3.1 In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 3 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO allgemein zulässig.

3.2 Im Besonderen Wohngebiet WB 2 sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen (mit Ausnahme von Terrassen) im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Terrassen sowie nach HBO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind im Besonderen Wohngebiet WB 2 allgemein zulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch einen standortgerechten und heimischen Laubbaum zu ersetzen.
- 4.2 Bäume ab 60 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 1 m 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 für einen zu entfernenden Baum zwei standortgerechte Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm ersatzweise zu pflanzen.
- 4.3 Die Pflanzung hat vorrangig auf dem Grundstück des Eingriffs zu erfolgen. Sollte durch die Pflanzung die Grundstücksnutzung unverhältnismäßig eingeschränkt werden, ist ein geeigneter Standort im Stadtraum zu wählen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

5. Äußere Gestaltung der Baukörper

- 5.1 Im Bereich des besonderen Wohngebietes WB 2 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 50° zulässig. Ausnahmsweise sind Walmdächer und Pultdächer zulässig, wenn das neu zu errichtende oder wesentlich veränderte Hauptgebäude dem Ersatz eines bereits bestehenden Gebäudes mit von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichendem Dach dient.
- 5.2 Im Bereich des besonderen Wohngebietes WB 2 sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

6. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

HINWEISE

Denkmalschutz

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere schutzwürdige Kulturdenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen an oder im Umfeld eines schutzwürdigen Kulturdenkmales gegebenenfalls einer Genehmigungspflicht gemäß §16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Daher wird eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Denkmalbehörde empfohlen.

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

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies gilt auch für Niederschlagswasser, das auf nicht gewerblich genutzten Grundstücken anfällt. D. h. auch bei Wohngebäuden ist das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Bodenschutz

Die Grundstücke

- Rathausstraße 28
- Rathausstraße 30

- Rathausstraße 36
- Rathausstraße 38
- Rathausstraße 38a
- Robert-Koch-Straße 10
- Schulstraße 4-6
- Wasserstraße 2
- Wasserstraße 4
- Weinheimer Straße 40

sind in der Altflächendatei ALTIS des hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte kartiert. Bei Baugenehmigungsverfahren, die die genannten Altflächen betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

- a. Bewertung des Gefährdungspotentials 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.

Auch für alle anderen Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Pflanzenliste

Für Ersatzpflanzungen gemäß Festsetzung 4.1 und 4.2 wird die Verwendung folgender Bäume empfohlen:

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsgröße
A ca	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Aca	Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	B2
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Cco	Corylus colurna	Baumhasel	B2
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
S ar	Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S do	Sorbus domestica	Speierling	B 2
S to	Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsgröße
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B 1 = Baum 1. Ordnung

B 2 = Baum 2. Ordnung

B 3 = Baum 3. Ordnung

STADT VIERNHEIM

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN Nr. 244 „GOETHESCHULBLOCK“

BEGRÜNDUNG

JUNI 2013

INHALT

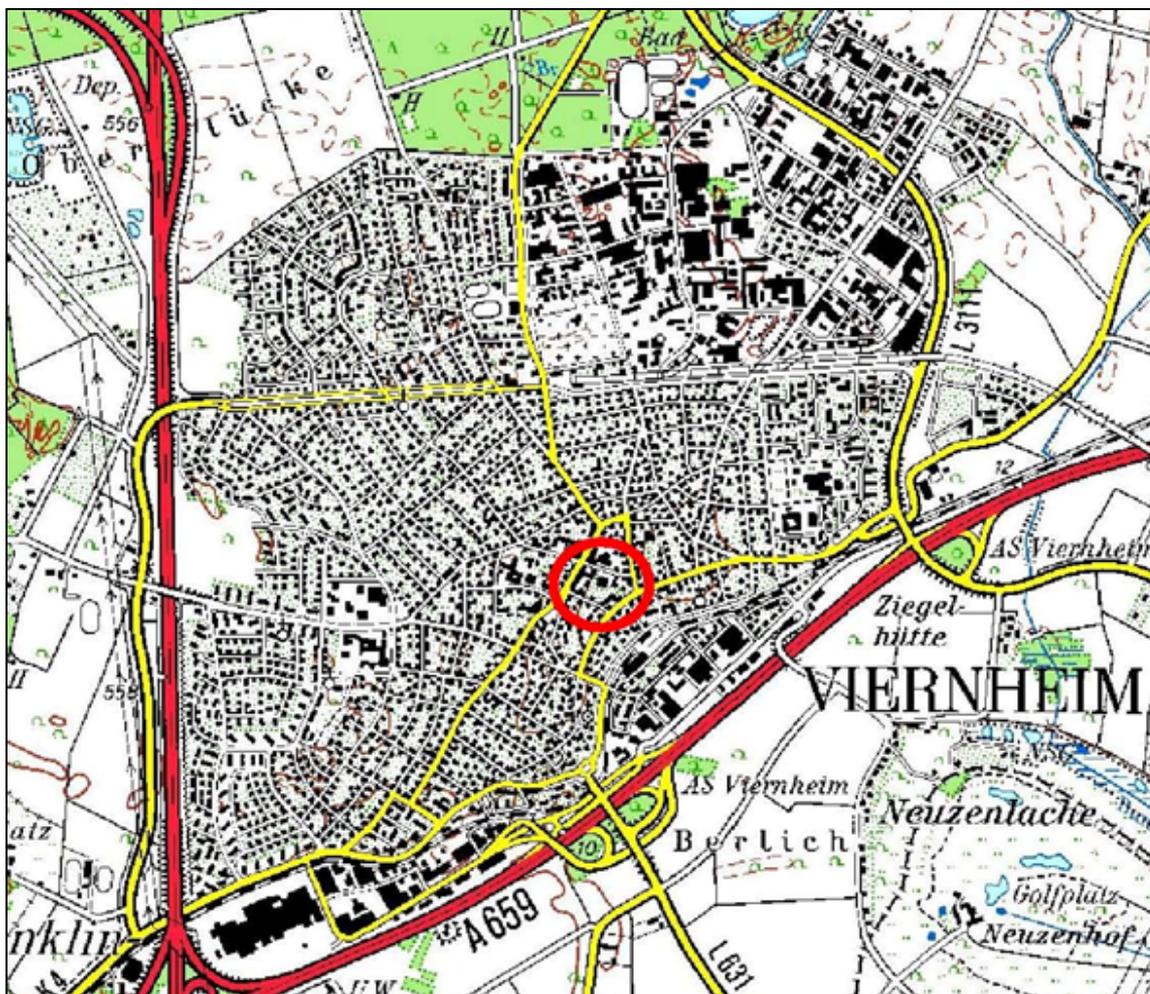
1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
2. Angaben zum Bebauungsplan	4
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
2.2. Verfahrensart.....	6
3. Einfügung in die übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.1. Regionalplan Südhessen 2010.....	7
3.2. Flächennutzungsplan.....	7
3.3. Aktive Kernbereiche Viernheim	7
4. Planungsrechtliche Situation	8
4.1. Ursprüngliches Planungsrecht.....	8
4.2. Bestehendes Planungsrecht gemäß § 34 BauGB	9
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	10
5.1. Vorhandene bauliche Nutzung	10
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	15
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	16
5.4. Bodenschutz.....	19
5.5. Kampfmittel.....	21
5.6. Immissionsschutz	22
5.7. Denkmalschutz	23
6. Planung	23
6.1. Planungsrechtliche Konzeption	23
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	25
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	30
6.4. Grünordnung	31
6.5. Ver- und Entsorgung.....	32
7. Bodenordnung	32

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Viernheim östlich angrenzend an die Fußgängerzone. Es umfasst ca. 2,3 ha Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Schulstraße
- im Westen durch die Rathausstraße
- im Süden durch die Robert-Koch-Straße
- im Osten durch die Weinheimer Straße und Wasserstraße



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

640/4, 640/5, 641/6, 641/7, 642/2, 643/4, 644/2, 644/5, 645/3, 645/4, 645/5, 645/6, 646, 647/5, 648/2, 649/2, 650/1, 651/2, 651/3, 651/5, 653/6, 653/7, 705/6, 705/7, 705/9, 705/10, 709/3, 709/4, 710/7, 712/4, 714/4, 715/7, 715/9, 715/10, 751/12, 751/13, 715/14 sowie einen Teil der Robert-Koch-Straße.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Innerhalb der 1950er Jahre wuchs Viernheim vom Dorf zur Stadt und profitierte dabei von der Lage im expansiven Rhein-Neckar-Raum. Auch wenn die Viernheimer Innenstadt innerhalb der Region keine hervorgehobene Rolle spielt, weist sie durch einen attraktiven Nutzungsmix aus öffentlichen Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistung, kleinen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung städtebaulich positive und tragfähige Strukturen auf. Ziel der Stadt Viernheim ist es, die Stärken der Innenstadt zu erhalten und negativen Entwicklungen, die den gesunden Nutzungsmix auf Dauer gefährden könnten, entgegenzuwirken.

Für das Planungsgebiet zeichnen sich drei wesentliche städtebaulich relevante Entwicklungen ab:

- Es besteht die Gefahr, dass es zu einer zunehmenden Umwandlung von Wohnflächen zu Gewerbeflächen bzw. zu Räumen für freie Berufe kommt. Aus Sicht der Stadt Viernheim ist die Wohnnutzung jedoch zentraler Bestandteil einer lebendigen Innenstadt.
- Beim Planungsgebiet handelt es sich insbesondere im westlichen Teil um einen hochverdichtet bebauten Bereich. Für den östlichen Teil ist eine Zunahme der Flächeninanspruchnahme nicht auszuschließen.
Die Zunahme der Nutzungsintensität in diesem innerstädtischen Bereich hat u.a. zu folgenden, sich gegenseitig bedingenden Problemen geführt:
 - hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke mit Gebäuden und Hofflächen
 - zusätzliche Versiegelung der Blockinnenbereiche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze
 - negative Auswirkungen auf das städtische Mikroklima (Aufheizung, Verschlechterung des Luftaustauschs)
 - stärkere Belastung des Kanalsystems durch verstärkten Niederschlagswasseranfall und geringere Versickerungsmöglichkeiten bei gleichzeitig gestiegener Nutzerzahl
 - stärkere Belastung der Straßenräume durch Fahr- und Parkverkehr
 - Qualitätseinbußen im Wohnumfeld durch abnehmenden Freiraumanteil und höhere bauliche Dichte
- Das Planungsgebiet weist eine hohe Lagegunst für Vergnügungsstätten, Spielhallen und vergleichbare Nutzungen auf. In letzter Zeit sind der Stadtverwaltung diesbezüglich verschiedentlich Nutzungsabsichten bekannt geworden. Zudem bestehen im Planungsgebiet aktuell Leerstände, die für derartige Nutzungen grundsätzlich in Betracht kommen können.

Mit einer Ansiedlung der beschriebenen Nutzungen besteht die Gefahr, dass im Plangebiet bzw. seinem Umfeld ein sogenannter „Trading-down-Effekt“ eintritt. Der Trading-down-Effekt beschreibt eine städtebauliche Entwicklung, die dann eintritt, wenn bestimmte Geschäftssparten, die in der Lage sind,

höhere Mietpreise zu zahlen, die Wohnnutzung, den Einzelhandel oder sonstige Gewerbebetriebe verdrängen und/oder durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihren Zweck zu einer Niveauabsenkung einer Gebietsstruktur führen, die erwünschte Bevölkerungskreise, Käufergruppen und Gewerbetreibende abwandern lässt, was wiederum zur Aufgabe von Wohnungen bzw. zur Schließung traditioneller Betriebe führt, bis schließlich ein Gebiet entweder zum reinen Vergnügungsviertel „umkippt“ oder durch unattraktive Nutzungen seine Attraktivität für die Mehrzahl der Wohnbevölkerung, aber auch für Kunden und Gewerbetreibenden einbüßt.

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

Als Ansatz für eine Bewältigung dieser städtebaulichen Problemstellungen lassen sich grundlegende **Leitziele der Innenentwicklung** für die Stadt Viernheim fassen, die als Ausgangsbasis für eine konkrete städtebauliche Konzeption dienen. Folgende Ziele sind bei der Planung zu berücksichtigen:

▪ ***Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

Die Stadt Viernheim verfolgt seit Jahren die Zielsetzungen einer ökologisch orientierten Stadtentwicklung. Dies bedeutet, dass die Innenentwicklung einer weiteren Versiegelung im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen ist. Hierzu zählt insbesondere die Nutzung von Bebauungspotenzialen in den Blockinnenbereichen. Die damit angestrebte Verdichtung soll dabei jedoch sozial, ökologisch und städtebaulich verträglich sein. Das Ziel einer verträglichen Innenentwicklung unterstützt die Zukunftsfähigkeit des innerstädtischen Wohnens, indem auch eine Mindestqualität des Wohnumfeldes gewährleistet wird.

▪ ***Erhaltung unbebauter Innenbereiche***

Die bislang unbebauten Innenbereiche erfüllen für den vorhandenen Siedlungsraum wesentliche ökologische Funktionen insbesondere in klimatischer Hinsicht. Die bestehenden ökologischen Funktionen sind daher zu sichern und zu entwickeln.

▪ ***Sicherung von Wohnqualität***

Im Rahmen der Innenentwicklung ist auch für Gebäude in der ersten Baureihe eine angemessen ausreichende Wohnqualität zu sichern. Die Wohnbebauung an den Blockrändern ist in ihrer Struktur prägend für die Innenstadt von Viernheim und soll auch künftig in ihrer Funktion erhalten bleiben. Die häufig in Familienzusammenhang entstandenen Bebauungen in zweiter Reihe können jedoch eine zum Teil erforderliche Neunutzung der Vordergebäude erheblich erschweren. Durch die verdichtete Bebauung tritt ein Qualitätsverlust der Grundstücke ein.

▪ **Gesicherte Entwässerung**

Die bestehende problematische Gesamtentwässerungssituation in Viernheim darf durch eine Innenentwicklung nicht verschärft werden. Die anfallenden Niederschläge künftiger ergänzender baulicher Anlagen sind damit vor Ort zur Versickerung zu bringen und nicht der Kanalisation zuzuleiten.

▪ **Begrenzung der Wohneinheiten**

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist – soweit erforderlich - in Abhängigkeit von der Eigenart der Umgebungsbebauung sowie dem absehbaren Stellplatzbedarf zu begrenzen.

Die einzelnen Zielvorstellungen stehen dabei nicht konfliktfrei zueinander und lassen sich nicht in jedem Entwicklungsbereich der Stadt gleichermaßen umsetzen. Daher muss für jeden Baublock eine eigene Untersuchung und Beurteilung der Umsetzungsmöglichkeiten durchgeführt werden.

Für den Block der Goetheschule hat die Untersuchung zu dem Ergebnis geführt, dass aufgrund der sich abzeichnenden städtebaulichen Umstrukturierungsprozesse, aber auch zur Vermeidung möglicher städtebaulicher Fehlentwicklungen im Blockinnenbereich und zur Umsetzung der städtebaulichen Leitziele der Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wird. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung droht eine weitere Umwandlung von Wohn- in Gewerbeflächen sowie Trading-Down-Effekte durch die Ansiedlung von Spielhallen, Vergnügungsstätten und andere, mit der Wohnnutzung und hochwertigem Einzelhandel nicht verträglicher Nutzungen. Dies hätte eine zunehmende Verschlechterung der städtebaulichen Situation und die Abwanderung der Wohnnutzung in die Außenbereiche der Stadt zur Folge.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer planungsrechtlichen Sicherung einer derzeit gemäß §34 BauGB zu beurteilenden, bereits bebauten Innenbereichsfläche. Da durch die Planung der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird der Plan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die

Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

3.1. Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Bereich des Planungsgebiets „Goetheschulblock“ als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt.

Gemäß den Grundzügen des Regionalplans sollen vorrangig Nutzung und Qualität der bestehenden (und planungsrechtlich gesicherten) Wohn- und Gewerbeflächen weiterentwickelt werden.

Unter Ziffer G 3.2.2-1 wird aufgeführt, dass die Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden sollen.

Zudem ist gemäß Ziffer 2.1-2 („Verdichtungsraum“) in Verdichtungsräumen die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet im Bereich „Goetheschulblock“ als Kerngebietsfläche im Bestand dar. Kerngebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind nur ausnahmsweise vorgesehen.

Da gerade bei regional nicht bedeutsamen Innenstädten wie Viernheim diese Nutzungen nicht ausreichen, die Innenstadtlage auszufüllen, tritt im Plangebiet die Wohnnutzung als weitere wesentliche Nutzung hinzu. Eine Konkretisierung der Darstellung des Flächennutzungsplanes durch Festsetzung eines Kerngebietes würde der städtebaulichen Bedeutung der Wohnnutzung in diesem Innenstadtbereich nicht gerecht. Mit der vorgesehenen Ausweisung als besonderes Wohngebiet können sowohl die bestehenden kerngebietstypischen Nutzungen als auch die ergänzende Wohnnutzung gesichert werden.

Der Bebauungsplan kann damit aus Sicht der Stadt Viernheim aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3. Aktive Kernbereiche Viernheim

Die Stadt Viernheim ist mit ihrem Kernbereich zum 31. Oktober 2008 in das Programm "Aktive Kernbereiche" in Hessen aufgenommen worden. Das Planungsgebiet ist Teil dieses Programmgebietes.

Mit dem Förderprogramm gibt das Land Hessen den Programmkommunen ein neues Instrument an die Hand, um negative Entwicklungstendenzen in Kernbereichen aufzuhalten und umzukehren. Dabei wird insbesondere auf die Kooperation der Innenstadtakteure des öffentlichen, privaten und auch

zivilgesellschaftlichen Bereichs und auf die Bündelung vorhandener Ressourcen Wert gelegt.

Im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche startete ein Planungsprozess über die Zukunft der Innenstadt Viernheims. Sie soll als multifunktionaler Standort gestärkt und weiterentwickelt werden. Durch sukzessive Aufwertung, Umgestaltung und Erneuerung des kompletten öffentlichen Raums im Kernbereich der Stadt sollen die Ansprüche an eine urbane Stadtmitte erfüllt und eine nachhaltige Belebung erreicht werden.

Um die Identität und damit auch die Unverwechselbarkeit der Stadt als Wohn-, Einkaufs- und Kulturort zu stabilisieren und zu steigern, galt es, funktionale, städtebauliche, architektonische, historische und freiräumliche Aspekte in einen integrierten Zusammenhang zu bringen.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Vision für den Kernbereich der Stadt entwickelt, die strukturell-funktionale und gestalterische Überlegungen zu einem Entwicklungskonzept verknüpft. Dieses „Integrierte Handlungskonzept“ wurde vom Büro Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund, im April 2010 erstellt und bildet die Grundlage der konkret zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen.

Um die Zusammenhänge zwischen den einzelnen neu zu gestaltenden Bereichen und Abschnitten im öffentlichen Raum zu gewährleisten und der großen gestalterischen Aufgabe gerecht zu werden, wurde ein Wettbewerbsverfahren zur Aufwertung des gesamten öffentlichen Raums in der Viernheimer Innenstadt durchgeführt.

Auf Grundlage des Wettbewerbs wurde ein Büro mit der Neugestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt beauftragt. Zwischenzeitlich wurde am 25.06.2012 vom Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen der Entwurfsplanung zugestimmt. Die Planung soll nun in Bauabschnitten in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Bei dem Integrierten Handlungskonzept handelt es sich um ein informelles Instrument zur Stadtentwicklung, das die Aufwertung der Viernheimer Innenstadt durch eine Vielzahl einzelner, ineinandergreifender Maßnahmen der Handlungsfelder Bausubstanz / Außendarstellung, öffentlicher Raum / Grün, Verkehr, Innenstadtprofil und Wohnen, Kooperation / Marketing und Ordnung / Sicherheit / Sauberkeit zum Ziel hat. Auch wenn ein Teil der Handlungsfelder das Plangebiet direkt umfasst oder betrifft, lassen sich die vorgeschlagenen Maßnahmen in der Regel nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan verwirklichen. Der Bebauungsplans „Goetheschulblock“ kann hier nur den notwendigen Rahmen für die Umsetzung der mit dem integrierten Handlungskonzept entwickelten Maßnahmenpakete setzen.

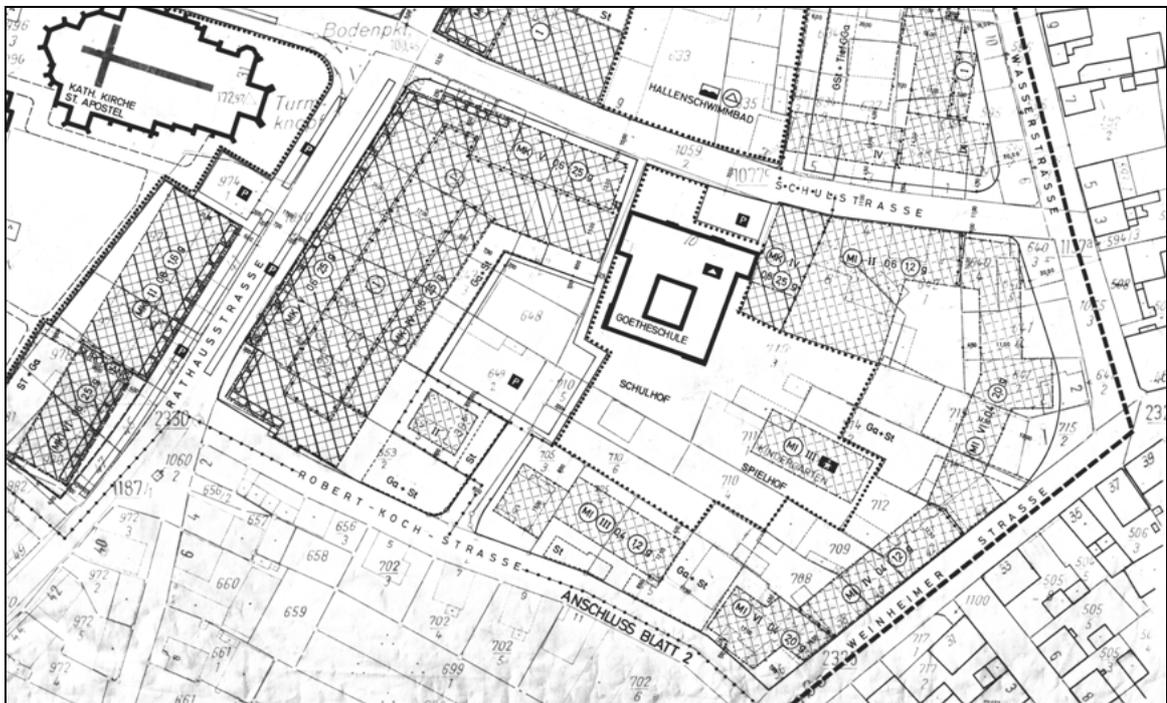
4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Ursprüngliches Planungsrecht

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereichs des früheren Bebauungsplans „Innenstadt“ aus dem Jahr 1968. Aufgrund eines Verfahrensmangels ist dieser Bebauungsplan nicht mehr anzuwenden und besitzt somit keine Rechtswirkung mehr, so dass sich die momentane planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasste neben dem Goetheschulblock den westlich angrenzenden Bereich um die Apostelkirche sowie die nördlich angrenzenden Baublocks bis zur Luisenstraße. Für den westlichen Bereich des Goetheschulblocks setzte der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit GRZ 0,6 und GFZ 2,5 fest. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse betrug für die straßenseitige Bebauung 5 Vollgeschosse, für eine rückwärtige Bauzeile 4 Vollgeschosse.

Der Bereich östlich der Stichstraße war zum größeren Teil als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 und einer GFZ von 1,2 bzw. 2 sowie 2 – 6 Vollgeschossen festgesetzt. Lediglich für das Gebäude der Deutschen Bank ist ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,5 und 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die Fläche der Goetheschule und des Kindergartens waren als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.



Ausschnitt aus dem früheren Bebauungsplan „Innenstadt“, genehmigt 28.03.1968 (nicht mehr anwendbar wegen Verfahrensmangel)

Ende der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre gab es bereits Bemühungen, das Plangebiet als Teil der Innenstadt wieder durch einen Bebauungsplan zu überplanen. Jedoch wurde keiner der Planentwürfe zur Rechtskraft gebracht.

4.2. Bestehendes Planungsrecht gemäß § 34 BauGB

Aufgrund der fehlenden Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes ist das Planungsgebiet dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB 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.

Prägend ist dabei insbesondere der Besatz an Einzelhandel und Dienstleistung entlang der Rathausstraße, die als zentraler Bereich der Fußgängerzone eine wesentliche Funktion innerhalb des Stadtzentrums von Viernheim einnimmt. In den oberen Geschossen sowie im Bereich im Osten des Plangebietes, der nur noch eine indirekte Verbindung zur Fußgängerzone hat, dominiert die Wohnnutzung.

Das Einfügegebot nach § 34 BauGB erlaubt rein gewerbliche Nutzungen von Gebäuden. Damit ist eine Verdrängung der bestehenden Wohnnutzungen durch Gewerbe oder Dienstleistungen bislang grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit, dass neben dem vorhandenen, die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Besatz an hochwertigem Einzelhandel, freien Berufen und Gewerbebetrieben künftig auch Nutzungen angesiedelt werden, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung und der bestehenden Einzelhandels- und gewerblichen Nutzung nicht in Einklang stehen (z.B. Spielhallen, Sexshops).

Zur Steuerung einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung erweist sich die 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

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch eine dichte, meist relativ geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Innerhalb des Plangebietes lassen sich jedoch deutliche Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensität und unterschiedlicher Funktion innerhalb des Stadtgefüges unterscheiden.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die als Fußgängerzone ausgebildete Rathausstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Apostelkirche, die zusammen mit der Kreuzung Rathausstraße / Kettelerstraße / Schulstraße den historischen Ortsmittelpunkt und gleichzeitig einen zentralen Punkt der modernen Innenstadt markiert. Entlang der Rathausstraße ist das Plangebiet im Erdgeschoss durch Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Im Obergeschoss finden sich Wohnungen sowie vereinzelt Räume für freie Berufe und Gewerbe (Büros).

Straße	Haus-Nr.	Geschos-sigkeit	genehmigte Nutzung (laut Unterlagen der Stadt Viernheim)	reale, evtl. abweichende Nutzungen
Robert-Koch-Str.	6	2	3-Familienhaus	Wohnnutzung
	8	4	Wohn- und Geschäftshaus, UG + EG gewerbliche Nutzung, 1 OG Whg, 2 OG Whg., 3. OG Whg, EG Gewerbefläche.	UG/EG: Notariat, OG: Wohnnutzung
	10	4	Wohn- und Geschäftshaus, 4 Ladengeschäfte (EG), Bürofläche (1. OG), 1 x 4 Zi.-Whg, 1 x 3 Zi.-Whg. (2.OG), 1 x 3 Zi.-Whg, 1x 1. Zi.-Appartment (3. OG)	gewerbliche Nutzfläche: Arztpraxis allgemeine Medizin, Fahrschule, Versicherungsmakler, sonstige Fläche: Wohnnutzung
Schulstr.	2	4	Wohn- und Geschäftshaus	Planungsbüro; Wohnnutzung
	4	2	Wohn- und Geschäftshaus	Konditorei mit Cafe (überdachte Freisitzanlage, Backstube), OG: Wohnnutzung
	6	2	Gymnastik- bzw. Mehrzweckraum Goetheschule	Gymnastik- bzw. Mehrzweckraum Goetheschule
	8	4	Wohn- und Geschäftshaus, (EG) Bankfiliale, (1 OG) Bürofläche, 3. + 4. OG jeweils eine Wohnung	gewerbliche Nutzungen: Bankfiliale; Praxis Psychotherapie; zusätzlich eine, maximal zwei Wohnungen
	10	3	Goetheschule	Goetheschule
	12	2	Bezirkssparkasse Viernheim	Sparkasse
	14 (16, 18)	3	Arztpraxis, im DG Wohnung	Arztpraxis, im DG Wohnung
Wasser-str.	2a	2	Wohnhaus mit aufgebautem Dachgeschoss	Wohnnutzung
	4	3	Wohnhaus	Wohnnutzung
Wein-heimer Straße	36	2	Wohnhaus	Wohnnutzung
	36A	1	Wohnhaus	Wohnnutzung
	38	2	Wohnhaus	Wohnnutzung
	40	2	Wohnhaus	Wohnnutzung
	42	3	Kindertagesstätte +	Kindertagesstätte + Kindergarten,

Straße	Haus-Nr.	Geschos-sigkeit	genehmigte Nutzung (laut Unterlagen der Stadt Viernheim)	reale, evtl. abweichende Nutzungen
			Kindergarten, des Familienbildungswerkes und Kita Kirchengemeinde St. Marien	des Familienbildungswerkes und Kita Kirchengemeinde St. Marien
	44	2	Familienbildungsstätte	Familienbildungsstätte
Rathaus-str.	28	3	Wohn- und Geschäftshaus, 1. + 2. OG Wohnnutzung	EG: Teeladen; OG: Wohnnutzung
	30	5	Wohn- und Geschäftshaus	EG: Reisebüro, Kosmetikstudio; 1. OG: Anwaltskanzlei; OG: Wohnnutzung
	32	4	Wohn- und Geschäftshaus + Sparkassenpassage: (EG) Ladengeschäfte, Sonnenstudio, (1 OG) Bibliothek,	EG: Weltladen; in der Passage Ladenleerstand 1. OG: katholische Bäckerei (derzeit im Umbau) 1. und 2. OG Zahnarztpraxis
	34	5	Wohn- und Geschäftshaus	EG: Apotheke, Sanitätshaus / Orthopädietechniker, 1. OG: Studienkreis / Schülernachhilfe, Kosmetikstudio; 2. OG: Frauenarztpraxis; 3. OG Hausarztpraxis; 4. OG leerstehende Praxisräume (zu vermieten), ehemals Kinderarzt; keine Wohnnutzung
	36	4	Wohn- u. Geschäftshaus	EG: Bekleidungsgeschäft + Kunsthaus (derzeit leerstehende wegen Wasserschaden); OG: Wohnnutzung; rückwärtiges Gebäude: Leerstand
	38	6	Wohn- und Geschäftshaus, (EG) zwei Ladengeschäfte	EG: Bekleidungsgeschäft, Leerstand Ladenlokal; OG: Wohnnutzung
	38A	2	Wohn- und Geschäftshaus	EG: Bekleidungsgeschäft; OG: Wohnnutzung
	38B	1	Wohnhaus	Wohnhaus
	40	5	Wohn- und Geschäftshaus	EG: Leerstand Ladenlokal (ehemals Ihr Platz) Obergeschosse: Wohnnutzung

Genehmigte und tatsächliche Nutzungen im Planungsgebiet, Stand Oktober 2012

Die Gebäudehöhen sind mit bis zu 5 Geschossen wesentlich höher als im östlichen Teil des Baublocks. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Blockinnenbereich sind durch die der straßenseitigen Bebauung zugeordneten Stellplätze, Garagen und Nebengebäude geprägt. Teilweise besteht bereits eine zweite, rückwärtige Reihe Hauptgebäude, die ebenfalls wesentlich durch

Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe geprägt ist. Die Bauhöhen der rückwärtigen Bebauung sind dabei etwas niedriger als die der Blockrandbebauung. Der Bereich zwischen Rathausstraße und der Stichstraße innerhalb des Baublocks ist durchgängig dicht bebaut und weitgehend versiegelt. Als gestaltete Gärten genutzte Freiflächen bestehen fast ausschließlich im östlichen Teil des Baublocks.

Die Bebauung zur Schulstraße, zur Wasserstraße und zur Weinheimer Straße ist ebenfalls fast durchgängig als Blockrandbebauung direkt an die Straßenbegrenzung angebaut. Lediglich die Goetheschule tritt als größeres Gebäude deutlich um ca. 15 m hinter die Straßenfront zurück. Die Fläche vor der Schule ist dabei in den öffentlichen Raum einbezogen und als Platz ausgestaltet. Insbesondere östlich der Goetheschule dominieren noch die Bauten der dörflichen Bauweise mit teilweise traufständigem, teilweise giebelständigem Satteldach sowie neuere, in der Bauweise angepasste Gebäude mit geneigten Dächern. Die Bauhöhen sind mit ein bis zwei Geschossen wesentlich geringer als im Bereich zur Rathausstraße. Lediglich ein Flachdachgebäude sticht mit vier Geschossen merklich heraus.

Im Bereich östlich der Stichstraße finden sich trotz der auch hier tendenziell hohen Versiegelung im rückwärtigen Bereich noch Freibereiche, die als Gärten ausgestaltet, mit Bäumen überstellt und der Wohnnutzung zugeordnet sind.

Entlang der Robert-Koch-Straße ist die Bebauung zwar ebenfalls an der Straße orientiert, tritt jedoch – abgesehen von dem fünfgeschossigen Wohnhaus an der Ecke zur Rathausstraße - um einige Meter hinter die Straße zurück. Im Bereich zwischen der Straße und den Gebäuden sind Stellplätze angeordnet oder Vorgärten angelegt.

Im Blockinnenbereich sind neben den beschriebenen Nutzungen (2. Baureihe, Nebenanlagen und Hausgärten der straßenseitigen Bebauung) auch die der Sparkasse Starkenburg zugeordneten privaten Stellplätze angelegt, die über die Stichstraße zu erreichen sind. Im östlichen Blockinnenbereich befindet sich der Kindergarten des Familienbildungswerks des Kreises Bergstraße, der über die straßenseitige Bebauung der Weinheimer Straße erschlossen wird.

Neben der beschriebenen Staffelung der Zahl der Vollgeschosse zwischen westlichem und östlichem Teil des Baublocks weist die bauliche Struktur in den Blockrandbereichen auch in der Höhe und Breite der baulichen Anlagen und der Versiegelung eine erhebliche Bandbreite auf.



Versiegelung durch Haupt- und Nebengebäude im Bestand; Stand Oktober 2012

Abgeleitete Planungsziele

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Goetheschulblock“ ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dabei soll insbesondere einer weiteren Zunahme der stellenweise bereits jetzt schon zu hohen Verdichtung mit planerischen Mitteln entgegengewirkt werden. Insbesondere im bereits dicht bebauten westlichen Teil des Plangebietes ist die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sicherzustellen, indem die straßenseitige und die rückwärtige Bauzeile voneinander abgesetzt werden.

Weiterhin soll die bestehende Wohnnutzung gegen weitere Umwandlung in Gewerbeflächen und Räume für freie Berufe gesichert und das Plangebiet gegen Trading-Down-Effekte durch unverträgliche und daher unerwünschte Nutzungen geschützt werden.

Die bestehenden gärtnerisch genutzten Freiflächen im östlichen Blockinnenbereich haben eine hohe Bedeutung für die Qualität der angrenzenden Wohnbebauung und sollen daher grundsätzlich gesichert werden. Umwandlungen in Bauflächen für eine Innenverdichtung in zweiter Reihe sind nur dort vorzusehen, wo ein angemessen großer Freiraum im Umfeld erhalten bleibt. Dies ist im Plangebiet nur im Anschluss an die Stichstraße der Fall. Ein Teil dieser Fläche wird jedoch derzeit von der Sparkasse Starkenburg als Stellplätze genutzt. Hohe Versiegelungsgrade der Grundstücke sind ebenso zu vermeiden wie eine zusätzliche Belastung der ohnehin bereits stark belasteten Kanalisation. Eine zusätzliche Versiegelung der Grundstücke ist daher im Bebauungsplan möglichst zu begrenzen.

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

Das Planungsgebiet ist über die angrenzenden Erschließungsstraßen an das Straßennetz der Stadt Viernheim angebunden. Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet ausreichend erschlossen. Defizite ergeben sich vor allem in gestalterischer Hinsicht. Diese können jedoch im Zuge der angestrebten Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsräume durch das Programm „Aktive Kernbereiche“ innerhalb des bestehenden Straßenraumes gelöst werden.

Der Stellplatzbedarf der Wohnnutzung im Plangebiet wird derzeit zum größten Teil innerhalb der privaten Grundstücksflächen, zum Teil jedoch auch im öffentlichen Bereich, gedeckt. Das Parken im Straßenraum ist in den das Plangebiet begrenzenden Straßen nur teilweise möglich (da Fußgängerzone).

Für Kunden und Besucher der Innenstadt bestehen im Parkhaus des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hallenbades sowie an verschiedenen Platzbereichen der Innenstadt in ausreichendem Umfang Parkmöglichkeiten.

Innerhalb des Planungsgebietes hält die Sparkasse Starkenburg für ihre Mitarbeiter und Kunden ausreichend Stellplätze in Form ebenerdiger Stellplätze im Blockinnenbereich sowie einer Tiefgarage vor. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt allerdings nicht über eine Rampe, sondern über einen Aufzug.

Grundlegende Defizite in Bezug auf die Ausstattung mit öffentlichen Parkplätzen sind nicht zu erkennen. Auch dem private Stellplatzbedarf, der nicht auf den Grundstücken selbst gedeckt wird, kann im öffentlichen Bereich offenkundig ausreichend Rechnung getragen werden.

▪ Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Ebenso grundsätzlich ausreichend sind die Entsorgungsleitungen. Allerdings kommt es in der Innenstadt von Viernheim bei Starkregenereignissen zu Überstauungen der Kanalisation, so dass das Niederschlagswasser oberflächlich abfließt.

Abgeleitete Planungsziele

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus. Ebenso ausreichend ist das Angebot an Parkierungsmöglichkeiten. Ausbauerfordernisse für das öffentliche Straßennetz, die die Bereitstellung zusätzlicher Flächen erforderlich machen würden, sind nicht gegeben.

Eine Mehrbelastung des Kanalisationsnetzes durch Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Abwägungserheblichkeit

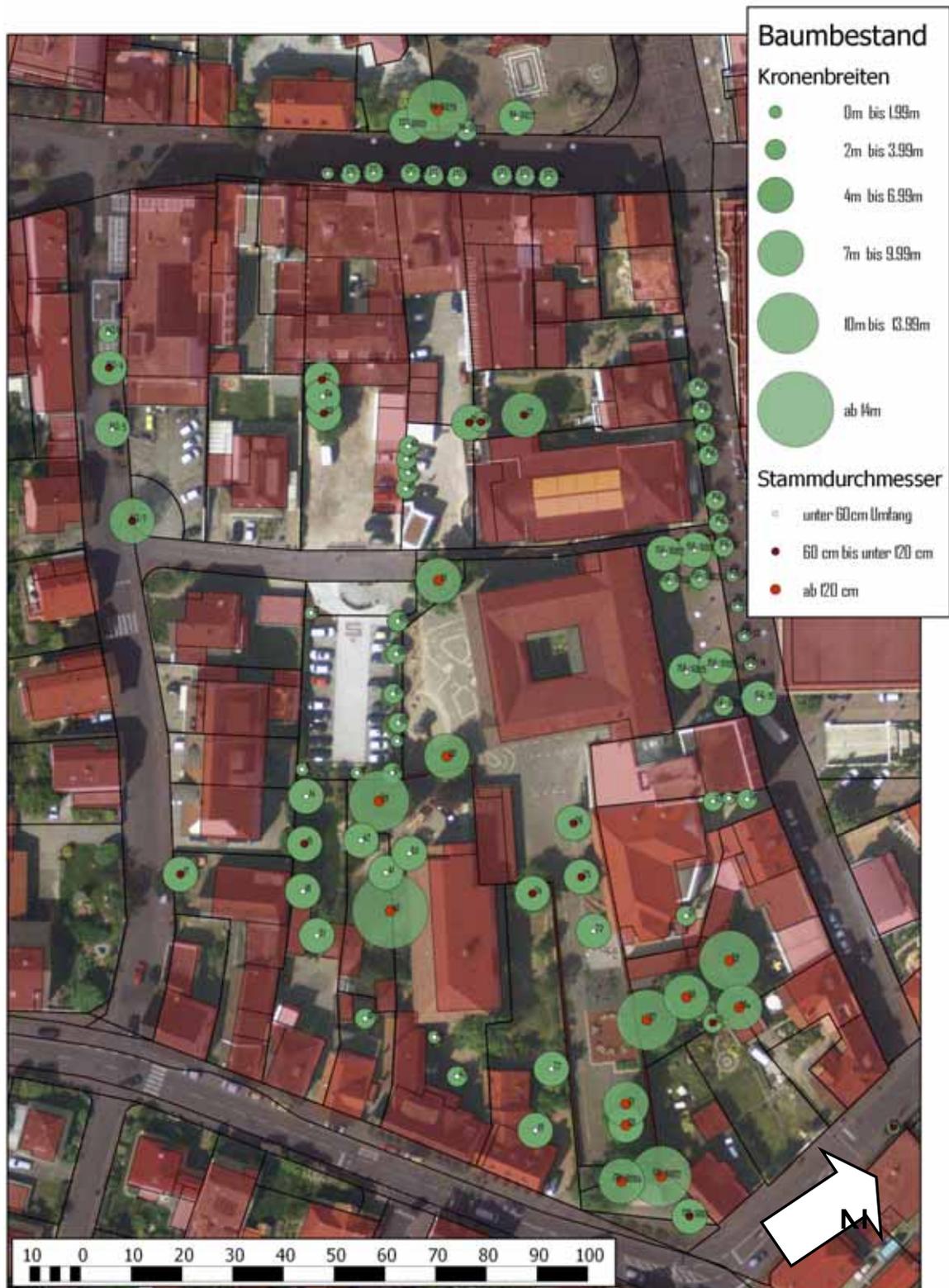
Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund bereits bestehender Konflikte wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend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

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich private Zier- und Nutzgärten, die mit biotoptypischer Vegetation ausgestattet sind. Zudem sind die privaten Grundstücksflächen zum geringen Teil auch mit Bäumen bestanden. Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes ist lediglich der Vorplatz der Goetheschule mit einem Baumdach überstanden. Die Rathausstraße, Schulstraße und Robert-Koch-Straße sind ebenfalls mit straßenbegleitenden Baumreihen versehen, die sich jedoch außerhalb der Plangebietsabgrenzung befinden.

Gemäß einer von der Stadtverwaltung durchgeführten Kartierung befinden sich im Geltungsbereich 21 Privatbäume mit einem Stammumfang von über 60 cm (in 1 m Höhe). 30 weitere Großgehölze wurden registriert, von denen 1/3 bis 1/2 das Potential besitzen in den nächsten Jahren entsprechende Größe zu erreichen. Weiterhin befinden sich 11 städtische Bäume im Geltungsbereich, davon haben 4 über 60 cm Stammumfang. Wertvolle ältere Bäume befinden sich insbesondere im Bereich der Freiflächen des katholischen Kindergartens, der Goetheschule und der Außenanlage eines Cafes in der Schulstraße.

Für den öffentlich wahrnehmbaren Raum ist vor allem die große Rosskastanie am Rand des Schulhofes von Bedeutung.



Baumbestand im Planungsgebiet (Stand Dezember 2012)

Stammumfang in cm: 180 - 240

28		Tilia	9	13	188
39		Aesculus hippocastanum	13	16	213
40		Juglans regia	15	18	219

Stammumfang in cm: 300 - 360

01		Aesculus hippocastanum	9	17	345
----	--	------------------------	---	----	-----

Der nicht unerhebliche Versiegelungsanteil der privaten Grundstücksflächen hat eine vergleichsweise stärkere örtliche Aufheizung und eine Minderung der Luft-Austauschbeziehungen zur Folge. 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 ist durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Zugleich ist es durch Überstauungen im Kanalnetz bei Starkregenereignissen bereits mehrfach zu Überflutungen gekommen.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009), und unterliegt damit den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B. Grundlegende Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Areals ergeben sich dadurch jedoch nicht.

Abgeleitete Planungsziele

Der Versiegelungsgrad ist im Plangebiet soweit möglich zu begrenzen. Dies gilt insbesondere für den östlichen Teil des Baublocks, der aufgrund der dominierenden Wohnnutzung noch nicht die große, die zentrumstypischen Nutzungen begleitende hohe Baudichte aufweist. Die bestehenden Freiflächen sind nach Möglichkeit in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichs- und Versickerungsfläche zu erhalten. Mit entsprechend restriktiver Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen kann einer weiteren örtlichen Aufheizung und Verminderung der Luft-Austauschbeziehungen entgegengewirkt werden und eine Versickerungsmöglichkeit für die anfallenden Niederschläge gewahrt bleiben.

5.4. Bodenschutz**Abwägungserheblichkeit**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund zu erwartender bereits bestehender Konflikte werden möglicherweise 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

Der Stadt Viernheim bzw. den zuständigen Bodenschutzbehörden liegen keine umfassenden Angaben zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vor. Allerdings sind folgende Grundstücke in der Altflächendatei ALTIS des hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandorte kartiert:

- Rathausstraße 28
- Rathausstraße 30
- Rathausstraße 36
- Rathausstraße 38
- Rathausstraße 38a
- Robert-Koch-Straße 10
- Schulstraße 4-6
- Wasserstraße 2
- Wasserstraße 4
- Weinheimer Straße 40

Das tatsächliche Gefährdungspotenzial dieser Flächen ist bislang nicht untersucht worden wäre. Es bestehen daher grundlegende Erkenntnisdefizite.

Für diese Flächen ist daher – wie allerdings auch für alle anderen Flächen des Bebauungsplangebiets – nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) vorhanden sind.

Für die kartierten Altflächen ist bei allen Baugenehmigungsverfahren, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

- a. Bewertung des Gefährdungspotentials 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.

Auch bei allen sonstigen Flächen gilt, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bezüglich Altablagerungen existieren keine Erkenntnisse.

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 um ein bereits 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. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes reichen aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

Um die Prüfung der bodenschutzrechtlichen Belange in Einzelgenehmigungsverfahren sicher zu stellen, werden im Bebauungsplan jedoch die kartierten Altflächen einschließlich der erforderlichen Arbeitsschritte zur Klärung der potenziellen Gefährdungssituation benannt.

Weiterhin wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass auch für alle anderen Flächen des Bebauungsplangebiets nicht auszuschließen ist, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Weitergehende Maßnahmen oder Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.5. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Innenstadt von Viernheim - in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen

Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Im Bebauungsplan wird daher auf die Erforderlichkeit von Kampfmitteluntersuchungen hingewiesen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass diese Untersuchungen von den Bauherren in eigener Verantwortung zu erbringen sind.

5.6. 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

Verkehrslärm

Im Untersuchungsgebiet stellt der Straßenverkehrslärm die maßgebliche Immissionsquelle dar. Das Plangebiet wird von fünf Straßen umrahmt. Die Weinheimer Straße und Wasserstraße im Osten besitzen eine über das eigentliche Plangebiet hinausreichende Erschließungsfunktion und weisen dementsprechend eine Verkehrsbelastung auf, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erwarten lässt.

Die Schulstraße und die Robert-Koch-Straße im Norden und Süden dienen demgegenüber mehr der Erschließung des Plangebiets und der Bebauung der näheren Umgebung. Die Rathausstraße im Westen sowie der westlich Teil der Schulstraße sind sogar als Fußgängerzone ausgebildet. Entlang dieser Straßen ist von keiner grundlegenden Belastungssituation durch Verkehrslärm auszugehen.

Gewerbelärm

Die vorhandenen Betriebe innerhalb des Planungsgebiets führen nicht zu relevanten Emissionen. Produzierende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe bestehen im Planungsgebiet bislang nicht. Bei dem einzigen Gastronomiebetrieb im Plangebiet handelt es sich um ein Bäckereicafé dessen Öffnungszeiten die normalen Geschäftszeiten nicht überschreiten, so dass Konflikte – insbesondere durch einen abendlichen Betrieb der Außenplätze – nicht zu erwarten sind.

Einzig der Parkierungsverkehr der Beschäftigten und Kunden ist als Emissionsquelle relevant, wobei diesbezüglich davon auszugehen ist, dass zur Tagzeit keine städtebaulich relevanten Konflikte erzeugt werden. Zur Nachtzeit weisen die bestehenden Betriebe kein relevantes Verkehrsaufkommen auf.

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.

5.7. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier denkmalwürdige Gebäude, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt sind. Dabei handelt es sich um die Goetheschule (Schulstraße 10), das ehemalige Kino (heute umgenutzt zur Turnhalle; Schulstraße 6), sowie um die Gebäude Weinheimer Straße 44 und Rathausstraße 28.

Da das Denkmalrecht für den Einzelfall wesentlich weitergehende Handlungsmöglichkeiten zum Schutz dieser Denkmäler einräumt, werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Denkmale und zum Umfeldschutz innerhalb des Bebauungsplans nicht als notwendig oder hilfreich erachtet.

6. Planung

6.1. Planungsrechtliche Konzeption

Zur Umsetzung der in Kapitel 5 beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes bilden. Der Stadt ist dabei allerdings bewusst, dass durch einen Bebauungsplan alleine eine positive städtebauliche Entwicklung allenfalls angestoßen, jedoch nicht erzwungen werden kann. Da die städtebauliche Entwicklung von einer Vielzahl von Einflussfaktoren abhängig ist, gilt es im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Raum für künftige Entwicklungen offen zu halten und die Festsetzungen daher auf die städtebaulich zwingend erforderlichen Regelungsinhalte zur Abwehr von Fehlentwicklungen zu begrenzen.

Daher kann sich der Bebauungsplan im Wesentlichen auf Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen beschränken.

Die städtebauliche Anforderlichkeit für die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und großen Bandbreite der vorliegenden Grundstücksgrößen erscheinen die starren Festsetzungen von GRZ und GFZ jedoch ungeeignet, um das Maß der baulichen Nutzung in der vorliegenden Bestandsüberplanung sinnvoll zu steuern, da kleine Grundstücke stark benachteiligt werden und übergroße Baukörper auf großen Grundstücken nicht verhindert werden können. Erforderlich wäre vielmehr eine weitgehend grundstücksbezogene Regelung, wobei diese – insbesondere im Bereich unmittelbar westlich der Hauptstraße mit seinen rückwärtig gelegenen, rechtlich zum Teil eigenständigen Grundstücken - durch Änderungen der Grundstücksgrenzen in ihrer städtebaulichen Wirkung nachhaltig verändert werden könnte.

Bei einer alternativ denkbaren Festsetzung absoluter Grundflächengrößen für bauliche Anlagen besteht die Gefahr, dass große Grundstücke mehrfach geteilt werden, so dass eine effektive Begrenzung der baulichen Dichte auch durch dieses Instrument nicht durchsetzbar ist.

Weiterhin ist zu bedenken, dass derzeit besonders entlang der Rathausstraße die in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenzen der baulichen Nutzung für ein besonderes Wohngebiet auf einigen Grundstücken bereits überschritten sind. Eine Überschreitung der Obergrenzen kann in einem Bebauungsplan nur dann zugelassen werden, wenn u.a. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und gleichzeitig sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Möglichkeiten hierfür sind somit stark eingeschränkt. Eine Begrenzung der Festsetzungen auf die Obergrenzen des § 17 BauNVO würde einem Teil der bestehenden Bebauung die planungsrechtliche Grundlage entziehen und somit einen erheblichen Eingriff in die bestehenden Eigentumsrechte bedeuten.

Das städtebauliche Ziel, die bauliche Dichte im Plangebiet zu beschränken, kann daher durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nur bedingt erreicht werden. Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan daher bewusst verzichtet.

Eine weitere Verdichtung der derzeit geringer bebauten Grundstücke gerade im westlichen Bereich des Plangebietes kann daher nur über die einschränkenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche verhindert werden.

Festsetzungen zur Bauweise werden für weite Teile des Plangebiets ebenfalls nicht getroffen, da sich das Planungsgebiet hinsichtlich der vorhandenen Bauweise als sehr heterogen darstellt. Wesentlich für den Erhalt der städtebaulichen Ordnung ist, dass die Blockrandbebauung mit Anbau an die Straßenkante grundsätzlich bestehen bleibt. Durch die Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen kann die bestehende Blockrandbebauung ausreichend gesichert werden.

Erfordernisse zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten werden nicht gesehen, da das Planungsgebiet Teil des zentralen Innenstadtbereiches ist und hier eine angemessene Verdichtung der Wohnnutzung städtebaulich

anzustreben ist. Den städtebaulich problematischen Folgen einer hohen Wohnungsanzahl in Hinblick auf den Flächenbedarf für Stellplätze kann durch sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend begegnet werden.

Durch den Verzicht auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan zum einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Anwendung der Genehmigungsfreistellung gemäß §56 HBO ist somit nicht möglich.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Angeichts der Lage im Innenstadtbereich und der bestehenden Nutzungsmischung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Planungsgebiet jeweils ganz oder teilweise als Kerngebiet, als Mischgebiet, als besonderes Wohngebiet oder als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Zumindest für den westlichen Plangebietsteil wäre eine Ausweisung als Kerngebiet möglich. Diese Festsetzung würde auch durch die Darstellung des Flächennutzungsplans unterstützt. Im östlichen Teil des Plangebiets ist der kerngebietstypische Charakter weniger deutlich ausgeprägt. Hier wäre eine Festsetzung als Mischgebiet oder als allgemeines Wohngebiet möglich. Wesentliches Ziel der Planung ist jedoch – wie unter 2.1 beschrieben – die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung gegenüber Umwandlung in gewerbliche Flächen bei gleichzeitiger Erhaltung der Nutzungsmischung. Den vorrangigen Schutz der Wohnnutzung kann weder die Ausweisung als Kerngebiet noch als Mischgebiet, sondern allein das Instrument des besonderen Wohngebietes leisten.

Besondere Wohngebiete sind gemäß § 4a BauNVO überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Das Plangebiet wird daher – mit Ausnahme der Flächen von Schule und Kindergarten - als besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Um die städtebaulich erwünschte Wohnnutzung im Plangebiet zu erhalten und zu festigen wird festgesetzt, dass mindestens 50 m² der Geschossfläche eines Gebäudes für Wohnungen zu verwenden ist. Die Festsetzung dient insbesondere dazu, reine Geschäfts- und Bürogebäude, die gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie reine Gebäude für freie Berufe, die nach § 13 BauNVO zulässig wären, zu verhindern. Es soll sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung grundsätzlich

auf allen Grundstücken innerhalb des Plangebietes erhalten bleibt und rein gewerblich genutzte Gebäude vermieden werden.

Zielrichtung der Festsetzung zur Mindestwohnfläche ist somit die Sicherstellung, dass alle Gebäude zumindest auch wohnbaulich genutzt werden müssen. Es handelt sich somit vorrangig um eine qualitative Vorgabe, die jedoch aufgrund der eingeschränkten Regelungsmöglichkeiten nach § 4a BauNVO über eine quantitative Regelung zur Mindestwohnfläche erfolgen muss. Die Festsetzung zur Mindestwohnfläche stellt keine Einschränkung der grundlegenden Zielvorgaben eines Besonderen Wohngebietes dar und dient nicht der übermäßige Begünstigung gewerblicher Nutzungen.

Die geringe Größe der Mindestwohnfläche leitet sich aus dem kleinsten Gebäude im Planungsgebiet (Rathausstraße 28) und der Maßgabe, dass für kein Gebäude eine reine Wohnnutzung erzwungen werden soll, ab. Eine Differenzierung der Mindestwohnfläche für unterschiedliche Teilbereiche führt angesichts der erheblich abweichenden baulichen Dichten zwischen den einzelnen Grundstücken zu Abgrenzungs- und damit Begründungsschwierigkeiten und wurde daher nicht vorgenommen.

Die Verortung der Wohnnutzung innerhalb der Gebäude steht dem Bauherrn frei.

Der Stadt ist bekannt, dass bei mehreren Gebäuden (z.B. Schulstraße 12, Rathausstraße 34, Weinheimer Straße 42 und 44) die geforderte Mindestgröße Wohnnutzung im Bestand nicht gegeben ist. Innerhalb des Nutzungsmix des Goetheschulblocks ist der bestehende Anteil rein gewerblich bzw. zu sozialen Zwecken genutzter Gebäude städtebaulich noch unproblematisch. Nachdem von diesen einzelnen Abweichungen keine grundlegende städtebauliche Konfliktsituation ausgeht, werden für die bestehenden Gebäude ohne Wohnnutzung Änderungen, Erneuerungen, Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen Anlagen, die entsprechend den künftigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unzulässig wären, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausdrücklich zugelassen. Die Festsetzung knüpft nicht an die Bedingung an, dass die Anlagen genehmigt sein müssen, da bislang eine Mindestfläche Wohnnutzung planungsrechtlich nicht gefordert war und daher die vollständige Umnutzung von Wohnungen in gewerbliche Nutzungen grundsätzlich planungsrechtlich genehmigungsfähig war. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen sich Defizite in der Genehmigungssituation vorhandener nicht genehmigter, aber bislang genehmigungsfähiger Nutzungen nicht nachteilig auf die Eigentümer auswirken.

Eine weitere Zunahme rein gewerblich oder als Praxen genutzter Gebäude könnte langfristig jedoch zum zunehmenden Verlust der Wohnnutzung und damit zum Veröden der Innenstadt nach Ladenschluss führen und ist daher im Sinne einer lebendigen Innenstadt zu vermeiden.

Tankstellen werden nicht zugelassen, um die Wohnlage nicht durch mögliche zusätzliche Immissionen zu beeinträchtigen.

Neben der Festsetzung einer Mindestfläche Wohnnutzung 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 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 des Planungsgebietes und 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 Angsttraum entsteht.

Aus eben diesen Gründen ist auch ein Hervorrufen des Trading-down-Effekts zu befürchten, da ein Milieu entstehen kann, welches das Gebiet 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.

Die Goetheschule sowie der Bereich des Kindergartens werden als Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Funktion „Schule“ und „Kindergarten“ festgesetzt. Auf eine entsprechende Ausweisung der straßenseitigen Gebäude des Familienbildungswerks Bergstraße (Weinheimer Straße 42 und 44) als Fläche für Gemeinbedarf wird verzichtet, da die bestehende Nutzung grundsätzlich in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist und die Vollständige Nicht-Wohnnutzung über die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz bestehender Nutzungen gesichert ist. In der baulichen Struktur entsprechen die Anwesen der umgebenden Bebauung und sind – anders als die Gebäude der Schule und des Kindergartens – nicht in besonderer Weise auf die Nutzung des Bildungswerkes zugeschnitten. Das verbindliche Festschreiben der öffentlichen Nutzung durch eine Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf wird für die straßenseitige Bebauung nicht als städtebaulich notwendig erachtet. Sollten diese Gebäude vom Berufsbildungswerk als Standort aufgegeben werden, so ist eine nachfolgende Umnutzung ohne Änderung des Bebauungsplans möglich.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden verschiedene städtebauliche Zielsetzungen gesichert, so insbesondere die Sicherung einer straßenseitigen Bebauung, das Angebot einer Nachverdichtung, die Wahrung ausreichender Abstände zwischen

straßenseitiger und rückwärtigen Bebauung und der Schutz von Flächen vor Überbauung.

Sicherung einer straßenseitigen Bebauung

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Rathausstraße, der Schulstraße (Teilabschnitte), der Wasserstraße und einem kurzen Abschnitt der Robert-Koch-Straße wird die bestehende Blockrandbebauung in ihrer heutigen Form gesichert.

Ein Zurücktreten einzelner Gebäudeteile gegenüber der straßenseitigen Baulinie um bis zu 2 m wird ausnahmsweise zugelassen, wenn die Fläche zwischen Straßenkante und straßenseitiger Gebäudewand baulich- gestalterisch in den Straßenraum einbezogen wird. Gestalterisch entsteht im Falle des Zurückrückens eines Gebäudeteils von der Baulinie eine Aufweitung der öffentlichen Straßenräume. Dies wird als städtebaulich unkritisch gesehen.

Im Bereich der Schulstraße rückt die vorhandene Bebauung bereits um bis zu 3,3 m von der katastermäßigen Straßenkante ab. Daher wird dort keine Baulinie festgesetzt. Um dennoch eine straßenseitige Bebauung zu gewährleisten, wird im Bereich des Anwesens Schulstraße 14 die überbaubare Grundstücksfläche so in ihrer Tiefe begrenzt, dass ein relevantes Zurückweichen über das derzeit gegebene Maß hinaus auch künftig nicht zu erwarten ist.

Für die Bebauung Robert-Koch-Straße 6-10 wird entsprechend des Bestandes straßenseitig keine Baulinie festgesetzt. Das geringfügig Zurücktreten der Gebäude in der Schulstraße ist als städtebaulich unproblematisch anzusehen, da die Fläche zwischen Gebäude und Straßenkante als Vorbereich gestalterisch in den öffentlichen Raum einbezogen ist

Angebote für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde geprüft, inwieweit innerhalb des Goetheschulblocks Möglichkeiten zur Nachverdichtung durch Bauen im Blockinnenbereich bestehen.

Der westliche Teil des Planungsgebietes zeigt sich bereits als zum erheblichen Teil bebaut. Eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeit besteht hier nur für das Flurstück 649/2 bzw. für das Flurstück 651/5 für den hypothetischen Fall eines Abrisses des Bestandsgebäudes.

Das Flurstück 648/2 kommt aus Sicht der Stadt Viernheim für eine Nachverdichtung nicht in Betracht, da es im gegenwärtigen Zustand als Stellplatzfläche für die angrenzende Sparkasse einschließlich Aufzuganlage für die Tiefgarage genutzt wird. Zudem weist das Gebäude der Sparkasse Richtung Süden eine repräsentative Fassade auf, die einen unmittelbaren Anbau ausschließt.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes bestehen im Blockinnenbereich bereits ein Kindergarten und verschiedene Einrichtungen der Schule. Weiterhin ist eine weitere Stellplatzanlage der Sparkasse vorhanden. Dadurch besteht bereits derzeit im Blockinnenbereich ein erheblicher Überbauungsgrad. Angesichts der schmalen Grundstückszuschnitte, der zu berücksichtigenden Abstandsflächen und des auf einigen Grundstücken vorhandenen schützenswerten Baumbestandes wird keine städtebaulich vertretbare Möglichkeit für eine

ergänzende Bebauung in zweiter Reihe mehr gesehen. Stattdessen wird durch die Festsetzung einer in der Regel 20 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche eine Nachverdichtung durch eine Erweiterung der straßenseitigen Bebauung ermöglicht.

Wahrung ausreichender Abstände zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung

Im westlichen Teil des Planungsgebietes besteht bereits eine erhebliche Überbauung mit einer straßenseitigen und einer rückwärtigen Bauzeile sowie zum Teil mehrgeschossigen Querbauten. Der bestehende Überbauungsgrad lässt städtebauliche Handlungserfordernisse zur Sicherung ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erkennen.

Um im westlichen Plangebiet die straßenseitige und rückwärtige Bebauung entlang der Rathausstraße sowie der Schulstraße deutlich voneinander abzusetzen, wird – soweit der Bestand dies zulässt – ein mindestens 5 m breiter Streifen zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgeklammert.

Im Bereich der Gebäude Rathausstraße 36 und 38 kann sich im erdgeschossigen Bereich die Erforderlichkeit größerer Gebäudetiefen der straßenseitigen Bebauung ergeben. Daher wird im Bereich der an sich frei zu haltenden Abstandsflächen zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung im Erdgeschoss ein Überschreiten der entsprechend bezeichneten Baugrenze für eingeschossige Gebäude um bis zu 10 m zugelassen. Damit kann in der Erdgeschosszone – z.B. für Verkaufs-, oder Lagerflächen, eine Verbindung mit der rückwärtigen Bauzeile realisiert werden.

Die von der Schulstraße zurückgesetzte Goetheschule sowie der Kindergarten im Blockinnenbereich werden gemäß dem aktuellen Bestand bzw. der in Umsetzung befindlichen Erweiterung durch überbaubare Grundstücksflächen gesichert.

Schutz vor übermäßiger Verdichtung im Innenbereich

Eine Bauweise wird lediglich westlich der Stichstraße für das Anwesen Rathausstraße 38 b sowie das nördlich angrenzende Grundstück festgesetzt. Dort wird die Zulässigkeit auf Einzelhäuser in offener Bauweise beschränkt, um eine übermäßige Baudichte, wie sie bei einer geschlossenen Bauweise oder bei Hausgruppen möglich wäre, zu verhindern. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen für diese Grundstücke wird darüber hinaus sichergestellt, dass kein durchgängiger Baukörper über beide Grundstücke entsteht.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die bestehenden Gartenflächen im östlichen Plangebiet gegen weitere bauliche Inanspruchnahme zu sichern, werden Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich des Besonderen Wohngebietes WB 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von Flächen für

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zugelassen. Terrassen sind aus der einschränkenden Festsetzung jedoch ausgenommen, um eine angemessene Freiflächengestaltung auf den privaten Baugrundstücken zu ermöglichen. Soweit sich im östlichen Plangebietsteil Garagen, Stellplätze oder genehmigungspflichtige Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, werden diese durch die Festsetzungen von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ gesichert.

Aufgrund der anderen städtebaulichen Funktion der Bebauung an der Rathausstraße und der ohnehin bestehenden hohen Versiegelung in diesem Bereich ist eine entsprechende Festsetzung für den westlichen Teil des Planungsgebietes nicht sinnvoll. Außerhalb des Besonderen Wohngebiets WB 2 sind daher Stellplätze, Garagen und nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Verkehrerschließung

Das gesamte Planungsgebiet ist bereits über die Rathausstraße, Schulstraße, Wasserstraße, Weinheimer Straße und Robert-Koch-Straße erschlossen. Die Erschließung der bereits bestehenden Bebauung in der zweiten Baureihe erfolgt über die vorderen Grundstücke mit Zugang zum öffentlichen Straßenraum. Diese Form der Erschließung ist privatrechtlich zu sichern und nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

Ausgehend von der Rathausstraße besteht eine größtenteils überdachte Passage durch das Gebäude Rathausstraße 32 entlang der Sparkasse Starkenburg bis zum Fußweg westlich der Goetheschule. Der Fußweg verläuft vollständig über privates Gelände. Da die fußläufige Erschließung des Plangebietes auch ohne diese Passage gewährleistet ist, sieht die Stadt Viernheim keine städtebauliche Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Passage.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung der Baukörper

Zur Wahrung des gewachsenen Gebietscharakters und der Aufrechterhaltung eines geordneten Stadtbildes wird für den Bereich des Besonderen Wohngebietes WB 2 (östlicher Teil des Planungsgebietes) eine Festsetzung von Satteldächern als Dachform getroffen. Garagen und Nebengebäude können hiervon ausgenommen werden, da sie eine weitaus geringere Wirkung auf das städtische Erscheinungsbild besitzen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Walm- und Pultdächern soll die bereits bestehenden, entsprechend ausgestalteten Gebäude planungsrechtlich sichern. Durch Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Im Bereich der Rathausstraße wurde die kleinteilige, dem dörflichen Ursprung Viernheims verhaftete Bauweise bereits durch wesentlich höhere, größtenteils mit Flachdach versehene Gebäude verdrängt. Damit besteht für diesen Bereich keine Notwendigkeit mehr zur Festsetzung einer Dachform.

Darüber hinaus wird angesichts der inhomogenen Bebauungsstrukturen entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung keine Notwendigkeit

für weitergehende Regelungen zur äußerlichen Gestaltung der Baukörper gesehen.

Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Flächen

Mit der Regelung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege in Bereichen, in denen das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickern kann, soll die hydraulische Mehrbelastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen durch künftige Bauvorhaben gemindert werden. Eine Verpflichtung zur vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers bei baulichen Anlagen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, wird nicht festgesetzt, da angesichts der in Viernheim hohen Grundwasserstände und der beengten Grundstücksverhältnisse nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke nicht ausgeschlossen werden können.

6.4. Grünordnung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der gemäß § 17 BauNVO bei Festsetzungen eines Maßes der baulichen Nutzung maximal zulässige Versiegelungsgrad eines besonderen Wohngebiets ist zumindest weitestgehend ausgeschöpft, zum Teil auch überschritten. Da der Bebauungsplan jedoch keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung enthält, wird der planungsrechtlich zulässige Rahmen hinsichtlich der möglichen Versiegelung gegenüber den heutigen Baurechten weder erweitert noch reduziert.

Durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der zusätzlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im östlichen Bereich des Baublocks auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie gesondert festgesetzte Flächen für Stellplätze und Garagen werden die erforderlichen Voraussetzungen für eine weitgehende Erhaltung der bestehenden Bäume im Planungsgebiet geschaffen und weitere wesentliche Versiegelungen im Plangebiet vermieden.

Um den bereits höher entwickelten Baumbestand zu erhalten, wird pauschal ein grundsätzliches Erhaltungsgebot für Bäume mit einem Stammdurchmesser von 60 cm oder größer festgesetzt. Konkret betrifft diese Festsetzung nach Stand Dezember 2012 insgesamt 25 Bäume (vgl. Kapitel 5.3), wobei die stadtbildprägende Rosskastanie am nördlichen Ende der Stichstraße konkret als zu erhalten festgesetzt.

Da die Erhaltung dieser Bäume im Rahmen beabsichtigter Baumaßnahmen, aber auch aufgrund des Baumzustandes nicht langfristig sichergestellt werden kann, wird eine Entfernung eines zu erhaltenden Baumes zugelassen, wenn innerhalb des Planungsgebietes - vorrangig auf dem Grundstück des Eingriffs - mindestens zwei standortgerechte und heimische Bäume in angemessener Qualität gepflanzt werden. Nur wenn durch die Pflanzung die Grundstücksnutzung unverhältnismäßig eingeschränkt wird, ist eine Ersatzpflanzung an einer anderen geeigneten Standort im Stadtraum zulässig.

Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass für den Fall, dass einzelne Bäume nicht erhalten werden können, zumindest ein allmählicher Umbau des vorhandenen Baumbestandes erfolgen muss.

Die Planung zur Umgestaltung der Innenstadt sieht vor, die Bäume auf dem Rovigo-Platz vor der Goetheschule zu fällen und als Ersatz 3 Bäume einer großkronigen Art neu zu pflanzen. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen 7 Bäume unterschreiten die Grenze von 60 cm Stammumfang, so dass diese Rodung ohne Abweichung von der Regelung des Bebauungsplans möglich bleibt.

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.