

Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 251 Kettelerstraße / Alexanderstraße

Stand 07.10.2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- (1) Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
- (2) Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen und Betriebe, die entsprechend den Festsetzungen unzulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Unzulässig bleiben jedoch Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen dieser Anlagen und Betriebe.

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

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gilt für 2/3 und ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der der Erschließung dienenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Bei der im WA 1.1 festgesetzten abweichenden Bauweise a1 sind Baukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- (2) Bei der im WA 1.2 festgesetzten abweichenden Bauweise a2 sind Baukörper auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Zulässig ist zudem ein Anbau an eine der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen.
- (3) Im WA 1.4 sowie im WA 2.3 wird eine abweichende Bauweise a3 entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt. Ein Anbau an eine der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig.
- (4) Im WA 2.2 wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine abweichende Bauweise a4 entsprechend der geschlossenen Bauweise festgesetzt.

4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im WA 1.1 bis WA 1.4 ist von der der straßenseitigen Grundstücksgrenze gegenüberliegenden rückwärtigen Gebäudeseite eine Abstandsfläche in einer Tiefe von mindestens 6 m einzuhalten.

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

In den WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

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

(1) In den WA 1.1 bis WA 1.4 sind Garagen und Stellplätze sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

(2) In den WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

8. Äußere Gestaltung der Baukörper

(1) Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.

(2) In den WA 1.1 bis WA 1.4 sind, mit Ausnahme von Garagen, Flachdächer als Dachform bei allen Gebäuden ausgeschlossen.

(3) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. 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

Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan Nr. 251 „Kettelerstraße/Alexanderstraße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

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.

Denkmalschutz

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

Hochwasser

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

Grundwasser

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

Bodenschutz

Für die 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 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. Gleiches gilt bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen.

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. 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.

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.

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 251

„KETTELERSTRASSE / ALEXANDERSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2010

INHALT

1. Allgemeines	3
1.1. Angaben zur Gemeinde.....	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.3. Angrenzende Nutzungen.....	4
1.4. Eigentumsverhältnisse	4
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
4. Ursprüngliches Baurecht.....	7
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele.....	8
5.1. Vorhandene bauliche Nutzung	8
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	9
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	10
5.4. Bodenschutz.....	11
5.5. Immissionsschutz	13
5.6. Denkmalschutz.....	14
5.7. Kampfmittel	14
6. Planung	15
6.1. Städtebauliche Konzeption.....	15
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.4. Grünordnung	19
6.5. Ver- und Entsorgung	19
7. Bodenordnung.....	20

1. Allgemeines

1.1. Angaben zur Gemeinde

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

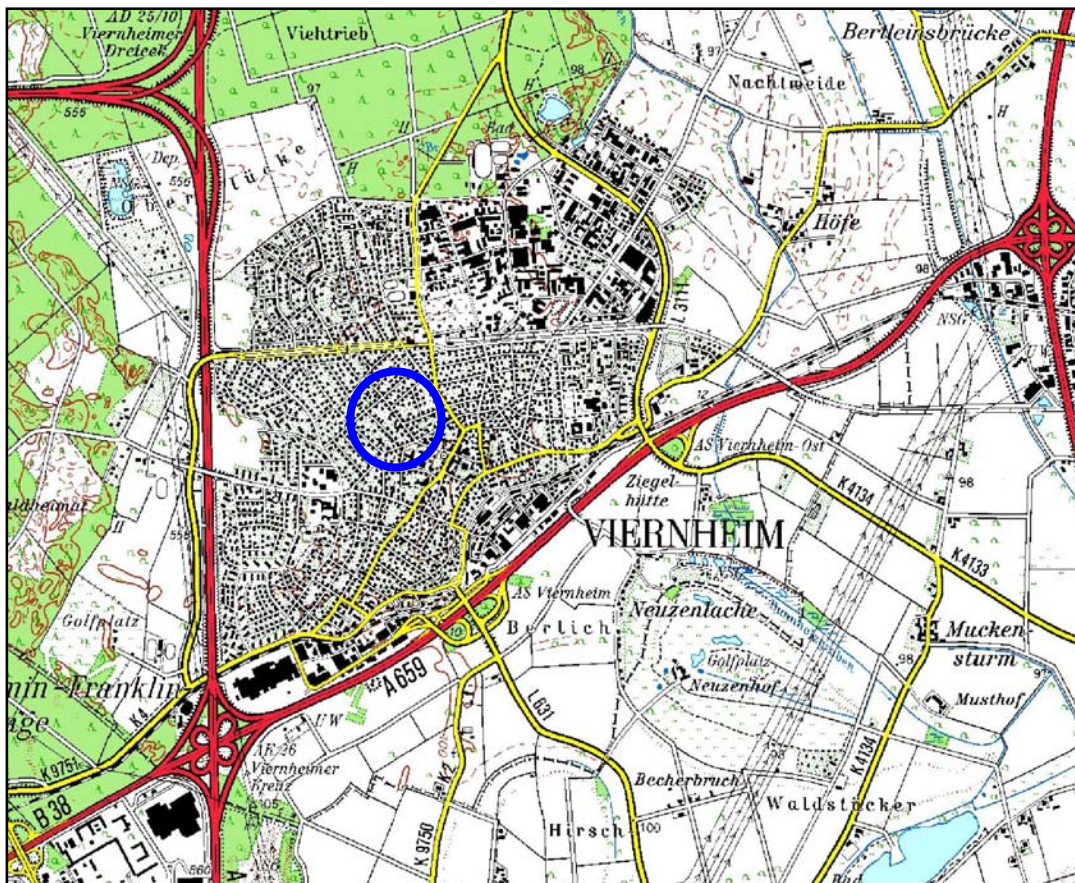
Die Gemarkung Viernheim beträgt rund 4.841 ha, hiervon sind rund 21,1% Landwirtschaft, 56,8% Waldfläche, 11,1% Gebäude- und Freifläche, 7,9% Verkehrsfläche und 3,1 % sonstige Flächen. Mit rund 32.542 Einwohnern weist Viernheim eine Siedlungsdichte von 672 Einwohnern pro km² auf.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Viernheim. Es umfasst ca. 3 ha Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Alexanderstraße
- im Westen durch die Schillerstraße
- im Süden durch die Lampertheimer Straße
- im Osten durch die Kettelerstraße



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

23/3, 23/5, 23/8, 23/9, 23/11, 23/12, 23/17, 23/18, 23/19, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 135/3, 136, 137/1, 137/7, 138/2, 140/2, 140/6, 140/7, 141/1, 142/1, 143/1, 143/2, 143/3, 144/3, 144/5, 144/6, 145/3, 145/4, 146/4, 146/6, 147/1, 147/2, 147/3, 147/4, 147/8, 148/1, 148/2, 148/6, 148/9, 148/16, 148/17, 148/18, 148/19, 148/20, 149/2, 149/5, 149/6, 150/3, 151/3 und 151/4.

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

1.3. Angrenzende Nutzungen

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich vorwiegend Wohnnutzung. Südlich der Lampertheimer Straße ist eine Schule (Schillerschule) angesiedelt. Daneben befinden sich im näheren Umkreis des Plangebiets vereinzelt Einzelhandelseinrichtungen in Form kleinerer Läden sowie kleine Handwerksbetriebe. Von diesen gewerblichen Betrieben sind keine erheblichen Immissionsbelastungen für die Wohnnutzungen im Plangebiet zu erwarten.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum. In städtischem Eigentum steht das Grundstück Kettelerstraße 26.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

In den vergangenen Jahrzehnten bedingte die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum durch Bevölkerungswachstum und die Zunahme der Flächenansprüche eine immer stärkere Intensivierung der innerstädtischen Wohnnutzung. Die ursprünglich großzügigen Gärten wurden über die Jahre mit Wohnbebauung verkleinert und viele Nebengebäude wurden in Wohnungen umgewandelt. Des Weiteren führte dieser Entwicklungsprozess zu einer Verdichtung der Blockinnenbereiche und zu einem Umbau bzw. einer Aufstockung der Blockrandbereiche.

Als Ergebnis dieser Entwicklung findet sich heute im Blockinnenbereich hinterliegende Wohnbebauung (Bebauung in der 2., teilweise sogar 3. Reihe). Der Anteil unverbauter Blockinnenflächen ist zudem immer weiter gesunken, so dass zum Teil stark verdichtete Bereiche entstanden sind. Im Gegensatz zu den ehemals großzügigen privaten Blockinnenbereichen prägen schmale Straßenräume und ein sehr geringer Freiraumanteil den öffentlichen Raum.

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, Ver-

schlechterung des Luftaustauschs)

- stärkere Belastung des Kanalsystems durch verstärkten Niederschlagswasseranfall und geringere Versickerungsmöglichkeiten bei gleichzeitig gestiegener Nutzerzahl
- stärkere Belastung der ohnehin schmalen Straßenräume durch Fahr- und Parkverkehr
- Qualitätseinbußen im Wohnumfeld durch abnehmenden Freiraumanteil und höhere bauliche Dichte

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 können. 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 sind damit vor Ort zur Versickerung zu bringen und nicht der Kanalisation zuzuleiten.

▪ **Begrenzung der Wohneinheiten**

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist 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 Kettelerstraße / Alexanderstraße hat die Untersuchung zu dem Ergebnis geführt, dass zur Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen im Blockinnenbereich und zur Umsetzung der städtebaulichen Leitziele der Innenentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig wird. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung droht eine weitere unkontrollierte Verdichtung des Innenbereichs, was eine zunehmende Verschlechterung der städtebaulichen Situation zur Folge hätte.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es daher zunächst einmal die sich an den Randbereichen und in den Blockinnenbereichen befindliche Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Eine weitere Bebauung des Blockinneren soll auf geeignete Bereiche beschränkt werden. Dabei gilt es gleichzeitig private Freiräume im Blockinneren zu sichern, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll eine Differenzierung zwischen den Bereichen am Blockrand und denjenigen im Blockinneren erfolgen, um die Verdichtung im Blockinnenbereich möglichst gering halten zu können.

2.2. Verfahrensart

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

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

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

▪ Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 vom 13.09.2004 ist der Bereich des Planungsgebiets „Kettelerstraße / Alexanderstraße“ als Siedlungsbereich im Bestand dargestellt.

Unter der Ziffer 1.2 des Regionalplans („Sicherung der Wohnungsversorgung“) wird ausgeführt, dass vorrangig durch Inanspruchnahme bereits ausgewiesene Wohnbauflächen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um der erwarteten Nachfrage nach Wohnraum angemessen gerecht werden zu können. Dabei sollen auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und des flächensparenden Bauens ausgeschöpft werden. 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.

▪ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet im Bereich „Kettelerstraße / Alexanderstraße“ als Wohnbauflächen und gemischte Baufläche dar.

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

4. Ursprüngliches Baurecht

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

Das Plangebiet besitzt weit überwiegend eine klare Prägung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die Prägung als Allgemeines Wohngebiet ist allerdings sukzessive durch Zurückdrängung der ursprünglich gemischten bzw. landwirtschaftlichen Nutzung entstanden. Im Nordosten ist ein Bereich verblieben, der auch weiterhin als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO eingestuft werden kann.

Neben den nach der Baunutzungsverordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, zu denen auch Nutzungen gehören, die im Einzelfall ein Störpotenzial besitzen können (z. B. Schank- und Speisewirtschaften) sind somit zumindest im nordöstlichen Bereich auch „das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig.

Es kann damit nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Nutzungen angesiedelt werden, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung nicht in Einklang stehen. 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 zum überwiegenden Teil durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Daneben lassen sich jedoch auch vereinzelt kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister bzw. Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Brundland-Büro) antreffen. Erhebliche Immissionsbelastungen für die umgebende Wohnnutzung gehen dabei allenfalls von der Schreinerei in der Alexanderstraße, Ecke Kettelerstraße aus. Die sonstigen Betriebe (Sanitärhandel, Hausmeisterservice, Elektroinstallateur, Maler, Schlüsseldienst) und Dienstleister (Computer-Service, Steuerberater) sind in Form einer Nutzungsmischung mit dem Wohnen in den Blockrandbereichen angesiedelt und bieten ein nur sehr geringes Störpotenzial. Sie sind daher mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbar.

Die bauliche Struktur in den Blockrandbereichen variiert abgesehen von einer sehr einheitlichen Geschossigkeit zum Teil erheblich in der Höhe und Breite der baulichen Anlagen. Charakteristisch ist der häufig anzutreffende einseitige Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze. Bei dieser historisch gewachsenen Struktur ist auch der Grenzabstand vielfach nicht eingehalten. Daneben findet sich aber auch vereinzelt die offene Bauweise auf den Grundstücken wieder, vornehmlich bei der neueren Bebauung in der zweiten Baureihe.

Freiflächen werden ausschließlich über private Grünbereiche im Blockinneren ausgebildet. Zum Teil zeichnen sich die privaten Grundstücksflächen jedoch durch einen nicht unerheblichen Versiegelungsgrad aus. Die Freiflächen sind z.B. für die Unterbringung von Stellplätzen oder Einfahrten oftmals nicht vollständig als Grünflächen angelegt.

Brachflächen und Leerstände ergeben sich vorwiegend im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes. Auf dem Grundstück Kettelerstraße 24 wurden die rückwärtigen Gebäude abgebrochen, das Grundstück Kettelerstraße 26 ist nicht mehr bebaut. In Richtung Süden, bis zur Rückseite der Bebauung an der Lamprather Straße, befindet sich in Folge dessen eine große zusammenhän-

gende Freifläche. Vereinzelt befinden sich im Plangebiet auch leerstehende Nebengebäude, die zu Gunsten einer Neuordnung entfallen könnten.

Abgeleitete Planungsziele

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Kettelerstraße / Alexanderstraße“ ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dabei soll insbesondere der stellenweise bereits jetzt schon zu hohen Verdichtung mit planerischen Mitteln entgegen gewirkt werden.

Die Struktur der vorhandenen Gewerbebetriebe lässt, mit Ausnahme der Schreinerei, keine erheblichen Immissionskonflikte erwarten und ist in einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne der BauNVO zulässig. Ein Betrieb wie die bestehende Schreinerei soll hingegen künftig nicht mehr zulässig sein, um die Anwohner in diesem im wesentlichen durch Wohnbebauung geprägten Gebiet vor störenden Gewerbelärmimmissionen zu schützen. Der bestehende Betrieb soll somit zwar als Fremdkörper akzeptiert werden, aber nicht mehr Maßstab für mögliche Ansiedlungen im Umfeld sein.

Die charakteristische Bebauungsstruktur der Blockrandbereiche mit dem einseitigen Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze soll erhalten werden, da sie prägend für das Ortsbild ist.

Die bestehenden zusammenhängenden Freiflächen im 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. Hohe Versiegelungsgrade der Grundstücke sind ebenso zu vermeiden wie eine zusätzliche Belastung der ohnehin bereits stark belasteten Kanalisation. Der zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke ist daher im Bebauungsplan auf ein möglichst kleines Maß 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. Speziell die Kettelerstraße und

die Schillerstraße sind durch einen schmalen Straßenraumquerschnitt und daraus resultierender beengter Fahrbahnverhältnisse gekennzeichnet. Die Zufahrten zu den privaten Grundstücken, die zum Teil die Bebauung in der zweiten Reihe mit erschließen, sind gerade in diesen Bereichen sehr schmal ausgeprägt. In der Lampertheimer Straße gibt es immerhin eine geordnete Parkraumsituation (Stellplatzreihe mit Baumbestand). In den übrigen Straßen wird am Straßenrand bzw. halbseitig auf dem Gehweg geparkt.

Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet damit ausreichend erschlossen. Für den teilweise beengten Straßenraum am Rande des Plangebiets besteht ein grundsätzlicher Optimierungsbedarf. Der Stellplatzbedarf wird zum Teil im Straßenraum gedeckt. Die für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellte Fläche reicht jedoch nicht aus, um den entsprechenden Bedarf zu decken.

- **Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Die Versorgungsleitungen sind jedoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht in der Lage, speziell bei Starkregenereignissen, das gesamte anfallende Niederschlagswasser abzuleiten.

Abgeleitete Planungsziele

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus. Aufgrund der historisch fest gewachsenen Bebauungsstruktur mit ihren teils beengten Verhältnissen besteht auf absehbare Zeit keine Möglichkeit, die Straßenraumquerschnitte und damit die Parkraumsituation sowie die Zugänglichkeit zu den privaten Grundstücken zu optimieren.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen muss somit soweit begrenzt werden, dass der Stellplatzbedarf konfliktfrei mit den Belangen des Freiraumschutzes auf den privaten Grundstücken gedeckt werden kann. Die Regelung zielt dabei jedoch nicht auf eine Verbesserung der Stellplatzsituation für das gesamte Plangebiet, welche sich aufgrund der gewachsenen Strukturen des Bestandes ohnehin nicht durch Bauleitplanung vollständig lösen lässt. Die Regelung zur Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten für die Bereiche der hinterliegenden Grundstücke (WA 2.1 bis WA 2.3) soll gewährleisten, dass sich der dort entstehende Stellplatzbedarf mit den sonstigen Belangen in Einklang bringen lässt. Damit wird insgesamt sichergestellt, dass sich die ungenügende Stellplatzsituation im Plangebiet nicht noch weiter verschärft.

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 Teil auch mit Bäumen bestanden. Im Bereich der Brachflächen haben sich Sukzessionsprozesse ereignet, was zu einem Bewuchs der Flächen mit Gräsern und Ruderalflora führte. Im Bereich des Öffentlichen Straßenraumes (Lampertheimer Straße) wurde zwischen den Stellplatzreihen Bäume gepflanzt.

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 befindet sich in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet. Zudem ist der gesamte Siedlungsbereich der Stadt durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet.

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 auf ein geringes Maß zu begrenzen. Dies gilt insbesondere für den Innenbereich des Baublocks, bei dem ein geringeres Maß an Überbauung als in den Blockaußenbereichen zu erstreben ist, da eine verdichtete Bebauung die bestehenden Problemlagen nur noch weiter verschärfen würde. Die bestehenden Freiflächen sind nach Möglichkeit in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichs- und Versickerungsfläche zu erhalten. Mit Festlegung eines geringeren Versiegelungsgrades 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 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. Bezüglich Altablagerungen existieren keine fundierten Erkenntnisse.

Des Weiteren bestehen Verdachtsmomente bezüglich möglicher Altstandorte und Altablagerungen auf verschiedenen Flächen im Plangebiet. Dieser Verdacht beruht auf der Erfassung von Altflächen in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie. Die Begründung dieses Verdachts liegt im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Vergangenheit.

Folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Anwesen wurden erfasst:

Straße	Hausnummer
Alexanderstraße	36
Kettelerstraße	10
	28
	36
	36A
	38
	40
	46
Lampertheimer Straße	1
	3
	5
	13
Schillerstraße	3
	5
	7
	15

Für diese Flächen existieren jedoch keine abschließend gesicherten Erkenntnisse bezüglich eines Vorhandenseins erheblich umweltgefährdender Stoffe im Boden. Auch das Vorhandensein von Altlasten auf weiteren Flächen kann aufgrund von Defiziten in der Erkundung nicht ausgeschlossen werden.

Abgeleitete Planungsziele

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

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

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

5.5. Immissionsschutz

Abwägungserheblichkeit

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

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

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Untersuchungsgebiet stellt der Straßenverkehrslärm die maßgebliche Immissionsquelle dar. Das Plangebiet wird von vier Straßen umrahmt. Die Lamprather Straße und Alexanderstraße besitzen eine über das eigentliche Plangebiet hinausreichende Erschließungsfunktion, wohingegen die Schillerstraße und die Kettelerstraße mehr der Erschließung des Plangebiets und der Bebauung der näheren Umgebung dienen. Zu den durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen kommen auch punktuell Emissionen der ansässigen Handwerksbetriebe hinzu. Aufgrund der Betriebsstrukturen ist jedoch, mit Ausnahme der Schreinerei in der Alexanderstraße, nicht von einer erheblich belasteten Situation im Planungsgebiet auszugehen.

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 gesetzli-

chen 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.

5.6. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

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

5.7. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sich das Planungsgebiet nach Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden.

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.

Im Bebauungsplan wird daher auf die Erforderlichkeit von Kampfmitteluntersuchungen hingewiesen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass diese Untersuchungen von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen sind und dass dringend empfohlen wird, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, für den Blockbereich „Kettelerstraße / Alexanderstraße“ eine kontrollierte Innenverdichtung nach den Maßgaben der ökologisch orientierten Stadtentwicklung zu ermöglichen. Die angestrebte Innenverdichtung soll demnach nicht nur ökologisch, sondern auch sozial und städtebaulich verträglich sein und die Zukunftsfähigkeit des innerstädtischen Wohnens durch Gewährleistung von Mindestqualitäten des Wohnumfeldes sicherstellen.

Der Blockaußenbereich (1. Baureihe) wird in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Damit bleibt die für das Ortsbild des historisch gewachsenen Teils von Viernheim charakteristische Bebauungsstruktur mit ihrem einseitigen Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze gewahrt. Vorgaben hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude dienen ebenfalls der Erhaltung des ortsbildprägenden Charakters.

Einer Fortentwicklung der im Blockinnenbereich bereits eingetretenen Fehlentwicklungen soll mit planerischen Steuerungsmöglichkeiten entgegengewirkt werden. Dabei gilt es bestimmte Bereiche im Blockinneren von Bebauung frei zu halten und den Grad für Überbauungen auf den übrigen noch bebaubaren Flächen möglichst gering zu halten. Hierdurch wird eine Auflockerung in der Bebauungsstruktur im Inneren des Blockbereiches nachhaltig gesichert. Ein geringer Versiegelungsgrad und eine Festlegung von Bebauung freizuhaltender Bereiche führt zu einer Sicherung des örtlichen Mikroklimas und vermeidet eine Mehrbelastung der Kanalisation durch die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet. Um weitere Verdichtungstendenzen im Plangebiet durch Neubebauungen im Blockinnenbereich zu vermeiden, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Bei der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Plangebiet soll zudem eine Einhaltung der Mindestabstände baulicher Anlagen zueinander sichergestellt werden, sofern dies aufgrund der bestehenden Bebauung auch möglich ist. Diese Regelung zielt damit insbesondere auf die Übergangsbereiche zwischen den Grundstücken der ersten und der zweiten Baureihe. Bei einer Neubebauung sollen somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, um die Wohnlage nicht durch mögliche zusätzliche Immissionen zu beeinträchtigen.

Ebenso nicht zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften, da diese zu einer erheblichen Störung der Wohnnutzung führen können. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet kommt dem Plangebiet auch keine städtebauliche Bedeutung für die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften zu.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Gewerbebetrieb, der aufgrund seiner Struktur nicht unerhebliche Immissionen auf die nähere Umgebung er-

warten lässt und damit ein Störpotenzial besitzt. Planungsrechtlich bedarf dieser Betrieb der Lage in einem Mischgebiet.

Betrieb	Straße	Hausnummer
Schreinerei Baureis	Kettelerstraße	46

Eine Ausweisung eines Mischgebietes zur planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes kommt jedoch aufgrund der Umgebungsnutzung nicht in Betracht. Die weit überwiegende Nutzung im Plangebiet besteht in der Wohnnutzung. Diese soll gesichert und weiter entwickelt werden. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes und somit der Zulassung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wäre ein zu hohes Konfliktpotenzial gegeben.

Daher wird der bestehende Betrieb nur als Bestand gesichert. Zur planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Gewerbebetriebs über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus wird jedoch geregelt, dass Änderungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung für den Blockrandbereich auf 0,4 und im Blockinneren auf 0,3 festgesetzt. Dabei wird der Blockrandbereich (WA I) vom Blockinnerenbereich (WA II) hinsichtlich des zulässigen Grades an Überbauung unterschieden. Diese Differenzierung trägt der Zielsetzung nach einer Verringerung des Versiegelungsgrades im Inneren des Blockes Rechnung. Außen bleiben die bisherigen Baurechte, die nach § 34 BauGB zulässig sind, erhalten. Die Einschränkung von Baurechten im Blockinneren gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation nach § 34 BauGB ist notwendig, um einen möglichst großen Grünanteil zu erhalten, der einer weiteren Verschlechterung der örtlichen klimatischen Situation entgegenwirken und Versickerungsmöglichkeit für die anfallenden Niederschläge auf den Grundstücken ermöglichen soll.

Zugelassen werden zudem maximal zwei Vollgeschosse. Damit wird unter Wahrung einer ausreichenden wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine Beeinträchtigung der umgebenden Freiraumstruktur minimiert.

Durch die Festsetzungen der GRZ sowie von Trauf- und Firsthöhen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend umschrieben. Eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

Soweit Gebäude eine höhere Trauf- und Firsthöhe oder eine höhere Anzahl an Vollgeschossen als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig im Bestand aufweisen sollten, sind diese Gebäude über den allgemeinen Bestandsschutz abgesichert.

Bauweise

Im Plangebiet sind entsprechend der vorgegebenen Bebauungsstruktur und der städtebaulichen Zielsetzungen offene sowie abweichende Bauweisen festgesetzt.

Die offene Bauweise gilt entlang der Schillerstraße 1-11 und 23 und greift die dort bestehende Bebauungsstruktur auf. Durch die offene Bauweise mit allseitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände wird die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander gewährleistet.

Für den übrigen Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Straßen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird der gebietstypische Bauungscharakter mit einseitigen Anbau an eine der Grundstücksgrenzen aufgegriffen. Mit Ausnahme der Bebauung entlang der Schillerstraße 13-21 wird zudem ein Anbau an die Straßenkante vorgegeben. Damit wird die für Viernheim charakteristische Bebauungsstruktur gesichert und das Ortsbild gewahrt.

Für die Blockinnenbereiche ist überwiegend entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer nur maßvollen Innenverdichtung eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zugelassen. Diese Bauformen sind geeignet, eine möglichst geringe städtebauliche Dichte im Blockinneren zu erzeugen und korrespondieren mit der Regelung einer GRZ von 0,3. In der Regel besteht zudem keine städtebauliche Anforderlichkeit für die Festsetzung eines zwingenden Grenzanbaus, da die Bebauung im Blockinnenbereich nicht in den öffentlichen Raum hineinwirkt. Soweit ein Grenzanbau gewünscht wird, bleibt es den Bauherren überlassen, auf privatrechtlicher Ebene eine Einigung mit den Nachbarn zu erzielen, die dann jedoch durch Eintragung einer Baulast (Grenzanbaulast oder Abstandsflächenbaulast) zu sichern ist.

Im Bereich der Kettelerstraße 18 – 24 würde die Festsetzung einer offenen Bauweise im Blockinnenbereich jedoch angesichts der geringen Grundstücksbreiten dazu führen, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche kaum bebaubar wären. Im Bereich Kettelerstraße 20 – 22 würde selbst eine Doppelhausbebauung aufgrund des vorhandenen Grenzanbaus des Anwesens Kettelerstraße 18a und der sehr schmalen Grundstücke ausscheiden. Daher wird für diesen Bereich eine abweichende Bauweise entsprechend der geschlossenen Bebauung, jedoch begrenzt auf die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen dient der Sicherung von Bebauung freizuhaltender Bereiche im Inneren des Blockes. Der vorhandene Bestand der Hauptgebäude wird dabei in die überbaubare Grundstücksfläche mit aufgenommen und somit als Bestand planungsrechtlich abgesichert. Hinsichtlich der vorhandenen Nebengebäude (z.B. ehem. Scheunen) kommt es in den Blockaußenbereichen teilweise zu Einschränkungen der baulichen Umnutzungsmöglichkeiten. Die Beschränkungen sind jedoch städtebaulich erforderlich, um der Zielsetzung zur Sicherung einer Mindestqualität des Wohnumfeldes angemessen Rechnung tragen zu können. Nur durch einen entsprechenden Abstand der Gebäude der ersten Baureihe zur hinterliegenden Bebauung ist eine vertretbare städtebauliche Situation möglich.

Die verbliebenen Freibereiche im Blockinneren werden nicht in den Teil der überbaubaren Grundstücksfläche mit aufgenommen, um Bereiche mit den sied-

lungsökologischen Funktionen Luft-Austauschbeziehungen und Niederschlagswasserversickerung zu sichern. Zulässig bleibt in diesen Bereichen zum Teil nur eine Überbauung mit Nebenanlagen, deren Flächen im Bebauungsplan gesondert festgesetzt werden.

Abstandsflächen

Mit der Regelung zur Tiefe der Abstandsflächen bei den Grundstücken im Blockaußenbereich (WA 1.1 bis WA 1.4) soll ein Mindestabstand zwischen der Bebauung der ersten Baureihe zu den Gebäuden des Blockinnenbereichs (WA 2) bei künftiger Neubebauung eingehalten werden. Damit soll den bereits erfolgten Verdichtungsprozessen im Block Alexanderstraße / Kettelerstraße begegnet werden, indem bei einer Neubebauung in der zweiten Baureihe mindestens 6 m Abstand von den Vorderliegergrundstücken einzuhalten ist. Hierüber kann eine Mindestqualität für die Bebauung in der ersten Baureihe gesichert werden.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Grundsätzlich sind Garagen und Stellplätze sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten. Die bestehenden Nebenanlagen befinden sich überwiegend zwischen der ersten und zweiten Baureihe und sind über Einbezug in die überbaubaren Grundstücksflächen oder durch Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in ihrem Bestand weitestgehend gesichert worden. Dadurch entsteht eine Flächenstruktur, bei der die zusammenhängenden Freibereiche im Blockinneren von Überbauung freizuhalten sind.

Für den Blockinnenbereich wird darüber hinaus geregelt, dass genehmigungsbedürftige Nebenanlagen im Sinne der HBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Zielsetzung, im Blockinnenbereich ein möglichst hohes Maß an unversiegelter Fläche zu erhalten, weiter Rechnung getragen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Bereich des WA 2 sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung soll ebenfalls einer weiteren Verdichtung im Blockinnenbereich entgegenwirken. Damit wird gleichzeitig die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit reduziert, was wiederum eine geringere Versiegelung der Grundstücke für Stellplatzflächen zur Folge hat.

Verkehrerschließung

Das gesamte Planungsgebiet ist bereits über die Alexander-, Ketteler-, Lamprathermer und Schillerstraße erschlossen. Die Erschließung der Bebauung in der zweiten Baureihe erfolgt über die vorderen Grundstücke mit Zugang zum öffentlichen Straßenraum. Diese Form der Erschließung ist privatrechtlich zu sichern und daher nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Verpflichtung, beim Anbau an bestehende Gebäude deren äußere Gestaltung mit zu berücksichtigen, dient der Wahrung des gewachsenen Gebietscharakters und der Aufrechterhaltung eines geordneten Stadtbildes.

Die gleiche Zielrichtung wird mit dem Ausschluss von Flachdächern im Bereich der ersten Baureihe als zulässige Dachform verfolgt. Garagen können hiervon ausgenommen werden, da sie eine weitaus geringere Wirkung auf das städtische Erscheinungsbild besitzen.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

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 eine hydraulische Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen erreicht werden. Zudem trägt ein Mehranteil an Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

6.4. Grünordnung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die maximal zulässigen Versiegelungsgrade eines Wohngebiets sind zumindest weitestgehend ausgeschöpft, zum Teil auch überschritten. Mit der Festsetzung eines Wohngebiets wird der planungsrechtlich zulässige Rahmen hinsichtlich der möglichen Versiegelung verringert, da für den Innenbereich eine GRZ von 0,3 anstatt der nach § 34 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen 0,4 festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 wird der Versiegelungsgrad im Blockinnenbereich auf ein möglichst geringes Maß reduziert. Damit soll das bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnete Planungsgebiet vor weiterer übermäßiger Neuversiegelung bewahrt werden. Festsetzungen zu Pflanzungen werden nicht für erforderlich gehalten. Die bestehende Regelung hinsichtlich des zulässigen Maßes an Überbauung reicht aus, um die angestrebten siedlungsökologischen Zielvorgaben zu erreichen.

6.5. Ver- und Entsorgung

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

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.