

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **zum Bebauungsplan 253 „Siegfriedstraße/ Goethestraße“**

Stand 02.08.2010

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

#### **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. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA 3 ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zur Versickerung zu bringen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

### **6. Äußere Gestaltung der Baukörper**

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.

### **7. 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. 253 „Siegfriedstraße / Goethestraße“ 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-Überschwemmungs-Gebiet. 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 (BbodSchG) 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. 253 „SIEGFRIEDSTRASSE / GOETHE- STRASSE“

## BEGRÜNDUNG

## SEPTEMBER 2010

## INHALT

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Angaben zur Gemeinde .....	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.3. Angrenzende Nutzungen .....	4
1.4. Eigentumsverhältnisse .....	4
<b>2. Angaben zum Bebauungsplanverfahren</b> .....	<b>4</b>
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.	4
2.2. Verfahrensart .....	6
<b>3. Einfügung in die übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Ursprüngliches Baurecht</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele</b> .....	<b>7</b>
5.1. Vorhandene bauliche Nutzung .....	7
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	8
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	9
5.4. Bodenschutz .....	10
5.5. Immissionsschutz .....	11
5.6. Denkmalschutz .....	12
5.7. Kampfmittel .....	12
<b>6. Planung</b> .....	<b>13</b>
6.1. Städtebauliche Konzeption .....	13
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
6.4. Grünordnung .....	15
6.5. Ver- und Entsorgung .....	16
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>16</b>

## 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 beginnt die Bergstraße sowie der Odenwald.

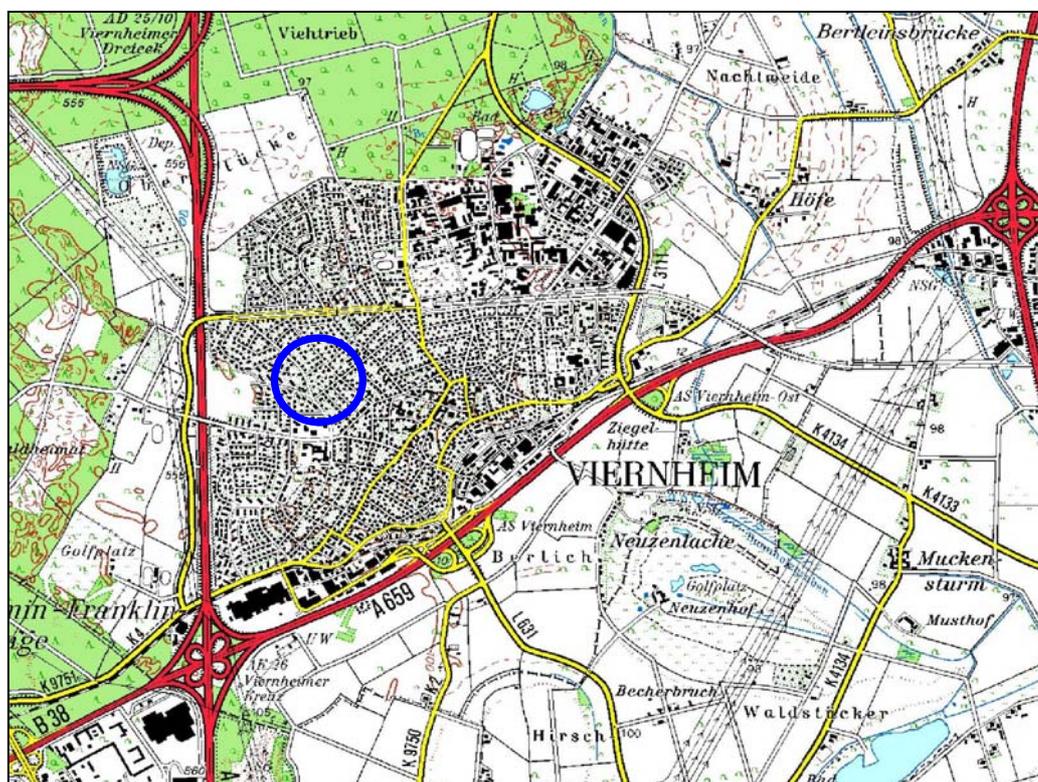
Die Gemarkung Viernheim beträgt rund 4.841 ha, hiervon sind rund 21,1% Landwirtschaft, 56,8% Waldfläche, 11,1% Gebäude- und Freifläche, 7,9% Verkehrsfläche und 3,1 % sonstige Flächen. Mit rund 32.542 Einwohnern weist Viernheim eine Siedlungsdichte von 672 Einwohnern pro km<sup>2</sup> auf.

### 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Viernheim. Es umfasst ca. 0,9 ha Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Siegfried-Straße
- im Westen durch die Kreuzstraße
- im Süden durch die Volkerstraße
- im Osten durch die Goethestraße



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

145/1, 145/2, 146/1, 146/2, 147/1, 147/2, 148/3, 148/4, 148/4, 148/5, 148/6, 148/7, 148/8, 149/1, 149/2, 150/1, 151/2 und 151/3.

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. Daneben befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet vereinzelt Einzelhandelseinrichtungen in Form kleinerer Läden und ergänzender Dienstleistungseinrichtungen.

### **1.4. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

## **2. Angaben zum Bebauungsplanverfahren**

### **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 Jahrzehnte 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 hinterlegende Wohnbebauungen (Bebauung in der 2. 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, Verschlechterung des Luftaustauschs)
- stärkere Belastung des Kanalsystems durch 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 Siegfriedstraße / Goethestraße 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 im Geltungsbereich des Plangebiets befindliche Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Eine weitere Bebauung des Blockinneren soll weitestgehende Beschränkungen erfahren, um die aus klimaökologischer Sicht bedeutenden privaten Freiräume im Blockinneren zu sichern. Weitere Verdichtungen im Baublock sind nach städtebaulichen Gesichtspunkten kaum vertretbar und würden eine Verschlechterung der Wohnqualität sowie eine Verschärfung der entwässerungstechnischen Situation bewirken.

## **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 m<sup>2</sup> 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 übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **• Regionalplan Südhessen 2000**

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

Unter der Ziffer 1.2 des Regionalplans („Sicherung der Wohnungsversorgung“) wird ausgeführt, dass vorrangig durch Inanspruchnahme bereits ausgewiesener 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 „Siegfriedstraße / Goethestraße“ als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **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 eine klare Prägung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Damit sind alle Nutzungen, die nach der Baunutzungsverordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, denkbar. Hierunter fallen grundsätzlich auch Nutzungsarten, die im Einzelfall ein Störpotenzial besitzen können (Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe / sonstige Gewerbebetriebe).

Diese planungsrechtliche Grundlage konnte jedoch die eingetretenen Fehlentwicklungen nicht verhindern und erwies sich als 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 sowie sein Umfeld ist zum überwiegenden Teil durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Daneben bestehen im Bereich Kreuzstraße einen Videoverleih und eine Gaststätte als gewerbliche Nutzungen.

Von keinem der Gewerbebetriebe innerhalb sowie im Umfeld des Planungsgebietes gehen erheblichen Immissionsbelastungen für die umgebende Wohnnutzung aus. Sie sind daher mit dem Wohnen grundsätzlich gut vereinbar.

Die bauliche Struktur im Planungsgebiet variiert, abgesehen von einer weitestgehend einheitlichen Geschossigkeit, zum Teil erheblich in der Höhe und Breite der baulichen Anlagen. Es lässt sich bei der vorhandenen Bebauungsstruktur kein einheitlicher Charakter feststellen. Die Gebäude wurden entweder durch einseitigen Anbau an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen in abweichender Bauweise oder in offener Bauweise errichtet.

Freiflächen werden ausschließlich über private Grünbereiche im Blockinneren oder durch eine schmale Vorgartenzone ausgebildet. Zum Teil zeichnen sich die privaten Grundstücksflächen jedoch durch einen nicht unerheblichen Versiegelungsgrad aus. Die Hofflächen sind z.B. für die Unterbringung von Stellplätzen oder Einfahrten oftmals nicht vollständig als Grünflächen angelegt. Aufgrund des zum Teil erhöhten Versiegelungsgrades der Grundstücke, ist von einer hydraulischen Mehrbelastung der Kanalisation, speziell bei Starkregenereignissen, auszugehen. Des Weiteren wird hierdurch die Grundwasserneubildung gehemmt.

Brachflächen und Leerstände ergeben sich nur im Bereich der Siegfriedstraße 28. Die rückwärtige Bebauung dieses Grundstücks, welche sich bis zur Volkerstraße erstreckt, wird derzeit nicht genutzt und steht leer. Hieraus ergibt sich ein Entwicklungspotenzial für die betreffende Fläche. Bebauungen in der zweiten Reihe gibt es im Bereich der Siegfriedstraße 34 und der Volkerstraße 9. Das benachbarte Grundstück Volkerstraße 7 ist in seiner Tiefe fast vollständig bebaut, wodurch sich ebenfalls eine Bebauungsstruktur mit zweiter Baureihe ergibt. Gerade dieser Kernbereich des Baublocks kennzeichnet sich durch eine hohe Bebauungsdichte und einen vergleichsweise geringen Freiflächenanteil.

### **Abgeleitete Planungsziele**

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Siegfriedstraße / Goethestraße“ ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Dabei soll insbesondere das noch bestehende Freiflächenpotenzial im Inneren des Baublocks aufrecht erhalten werden.

Damit werden nicht nur zur Sicherung des Wohnumfeldes Freibereiche erhalten, sondern auch Flächen bewahrt, auf denen es aufgrund fehlender Versiegelung möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Der zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke ist daher im Bebauungsplan auf ein möglichst angemessenes Maß zu begrenzen.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe lassen keine erheblichen Immissionskonflikte erwarten und sind mit der umgebenden Wohnbebauung gut verträglich.

## **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. Die Kreuzstraße besitzt dabei eine über das Planungsgebiet hinausreichende Bedeutung als Erschließungsstraße für die Innenstadt von Viernheim. Die Straßenraumquerschnitte der das Plangebiet umgebenden Siegfriedstraße und Volkerstraße sind eng bemessen. Hieraus resultieren beengte Fahrbahnverhältnisse und eine zum Teil ungeordnete Stellplatzsituation mit halbseitigem Parken auf dem Gehweg. Die Zufahrten zu den privaten Grundstücken sind hier zum Teil schlecht zugänglich.

Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet ausreichend erschlossen. Für den teilweise beengten Straßenraum am Rande des Plangebiets besteht jedoch grundsätzlich ein 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. Ebenso ausreichend sind die Entsorgungsleitungen.

### **Abgeleitete Planungsziele**

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus. Aufgrund der gewachsenen Bauungsstruktur mit ihren teils beengten Verhältnissen, besteht auf absehbare Zeit keine Möglichkeit die Straßenraumquerschnitte und damit die Parkraumsituation weiter zu optimieren. Der Stellplatzbedarf muss daher auf den privaten Grundstücken gedeckt werden.

## **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. Vereinzelt sind die privaten Grundstücksflächen

auch mit Bäumen bestanden. 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.

### **Abgeleitete Planungsziele**

Der Versiegelungsgrad ist im Plangebiet auf ein geringes Maß zu begrenzen und der Innenbereich des Baublocks ist nach Möglichkeit von Bebauung freizuhalten. Damit 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.

Allerdings 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 wassergefährdeten Stoffen in der Vergangenheit.

Folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Anwesen wurden erfasst:

Straße	Hausnummer
Siegfriedstraße	28
	40

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 bebauten 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 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 Kreuzstraße besitzt eine Bedeutung als eine innerstädtische Verbindungsstraße mit über das Plangebiet hinausreichender Erschließungsfunktion. Von den im Planungsgebiet ansässigen gewerblichen Nutzungen ist keine erhebliche Immissionsbelastung zu erwarten.

### **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 einer 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 „Siegfriedstraße / Goethestraße“ nach den Maßgaben der ökologisch orientierten Stadtentwicklung bei einer Innenverdichtung möglichst viele Freiflächen zu erhalten. Die angestrebte Entwicklung im Plangebiet soll dabei 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. Gleichzeitig 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 freizuhaltenen Bereiche führt zu einer Sicherung des örtlichen Mikroklimas und entlastet die 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 möglich ist. 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, da das Gebiet eine überwiegende Prägung als Wohngebiet besitzt. Die beiden gewerblichen Nutzungen im Westen des Plangebiets (Gaststätte und Videoverleih) sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und aufgrund ihrer Struktur mit der Wohnnutzung verträglich. An Stelle des Wohngebietes bedarf es daher keiner Ausweisung als Mischgebiet.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, um die Wohnlage nicht durch mögliche zusätzliche Immissionen zu beeinträchtigen. Für Schank- und Speisewirtschaften wird keine Notwendigkeit der Einschränkung einer Zulässigkeit gesehen. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Strukturen lassen sich diesbezüglich keine relevanten Beeinträchtigungen erwarten.

Von den sich innerhalb des Planungsgebiets befindlichen Gewerbebetriebe sind aufgrund ihrer Struktur keine erheblichen Immissionen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten. Daher sind sie in einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung für den Blockbereich auf den für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Wert von 0,4

festgesetzt. Hierdurch stellt sich keine Veränderung gegenüber den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB ein. Die Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestgrünanteils im Plangebiet und trägt somit zu einer Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen für das örtliche Klima und der Versickerungsmöglichkeiten bei.

Zugelassen werden im WA 1 zudem maximal zwei Vollgeschosse, im WA 2 entsprechend dem Bestand drei Vollgeschosse. Diese Festsetzung entspricht auch der bereits vorhandenen Bebauung. 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.

Für das WA 2 wird die gleiche Firsthöhe festgesetzt wie im WA 1. Diese Festsetzung ist mit der Höhe des bestehenden Gebäudes im WA 2 gut vereinbar, da dieses mit einem Flachdach errichtet wurde und damit trotz drei vorhandener Vollgeschosse keine von der umgebenden Bebauung abweichende Firsthöhe besitzt. Zudem bleibt so die Möglichkeit zur Verwendung eines Satteldaches an Stelle des Flachdaches gewahrt. Im Ergebnis kann dadurch im WA 2 keine höhere Bebauung als in der Umgebung bereits vorhanden entstehen.

Im WA 3 wird eine Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes in ein Wohngebäude zugelassen. Entsprechend einem im Jahr 1999 erteilten Bauvorbescheides wird die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe von 6,50 m bzw. 10,00 m festgesetzt.

### **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände ist nicht an allen Stellen des Plangebiets gegeben. Festgesetzt wird dennoch überwiegend eine offene Bauweise, um die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander künftig gewährleisten zu können. Nur im Bereich der rückwärtigen Bebauung Siegfriedstraße 36 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dort bereits von den Nachbargrundstücken an zwei Grundstücksgrenzen angebaut wurde.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen dient der Sicherung von Bebauung freizuhaltender Bereiche im Inneren des Blockes. Der Gebäudebestand wird dabei in die überbaubare Grundstücksfläche mit aufgenommen und somit als Bestand planungsrechtlich abgesichert. Für die erste Bauzeile bleiben dabei noch Entwicklungsspielräume erhalten.

Die verbliebenen Flächen im Blockinneren werden nicht in den Teil der überbaubaren Grundstücksfläche mit aufgenommen, um Bereiche für eine Luft-Austauschbeziehungen und Niederschlagswasserversickerung zu sichern. Zulässig bleibt in diesen Bereichen zum Teil nur eine Überbauung mit Nebenanlagen und Garagen bzw. Flächen für Stellplätze, deren Flächen im Bebauungsplan gesondert festgesetzt werden.

### **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Grundsätzlich sind nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze 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.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im Bereich des WA 3 wird nur eine Wohnung je Wohngebäude zugelassen. Damit soll bei der im rückwärtigen Bereich des Anwesens Siegfriedstraße 36 vorgesehenen Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes eine übermäßige Verdichtung vermieden werden.

### **Verkehrerschließung**

Das gesamte Planungsgebiet ist bereits über die Kreuz-, Siegfried-, Goethe- und Volkerstraße 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**

Durch Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Damit wird ein Mindestmaß eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sichergestellt. Auf weitergehende Regelungen wird gemäß dem Gebot der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

### **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**

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht erforderlich. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die maximal zulässigen Versiegelungsgrade eines Wohngebiets ist zumindest weitestgehend ausgeschöpft, zum Teil auch überschritten. Mit der Festsetzung eines Wohngebiets wird der planungsrechtlich zulässige Rahmen hinsichtlich der möglichen Versiegelung gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht verändert.

Der Bebauungsplan bereitet daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Ein Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht erforderlich.

Festsetzungen zu Pflanzungen werden nicht für erforderlich gehalten. Die be-

stehende Regelung hinsichtlich des zulässigen Maß 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.