

Stadt Viernheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 254-1 „Wildbannstraße 11“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
- 1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK der Hinterkante Gehweg Wildbannstraße, gemessen in Grundstücksmittle, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK der Hinterkante Gehweg Wildbannstraße, gemessen in Grundstücksmittle, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen (einschließlich Tiefgaragen) und Stellplätze (für Kraftfahrzeuge) mit ihren Zufahrten sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Terrassen sind auf der Fläche für Tiefgarage zulässig.

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

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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

5. Äußere Gestaltung der Baukörper

- 5.1 Mit Ausnahme von Garagen sind Flachdächer als Dachform ausgeschlossen.
- 5.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte muss mindestens 0,80 m unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der Vorgartenbereich zwischen Wildbannstraße und der straßenseitigen Gebäudewand ist zu mindestens 50% als Vegetationsfläche anzulegen.

HINWEISE

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten sind daher die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten. Es kann sich die Erforderlichkeit für eine Kontrolle durch qualifiziertes Personal, für eine zeitliche Verschiebung von Maßnahmen sowie für eine Umsiedlung betroffener Tiere nach Erteilung einer Ausnahmege-
nehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde ergeben.

Denkmalschutz

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

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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt, die bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen ist.

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.

Sanierung einer Grundwasserbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich einer großräumigen Grundwasserverunreinigung, die im Auftrag des Landes Hessen saniert wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen daher ohne vorangehende Prüfung auf Auswirkungen von und auf die Grundwasserverunreinigung keine Maßnahmen erfolgen, die in das Grundwasser eingreifen. Wenn solche Maßnahmen geplant sind, so ist vorher eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz erforderlich.

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.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Auf Grund der Lage in der Schutzzone III B sind die Sonden mit Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit zu betreiben

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 Maßnah-

men 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.

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 254-1

„WILDBANNSTRASSE 11“

BEGRÜNDUNG

JULI 2014

INHALT

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

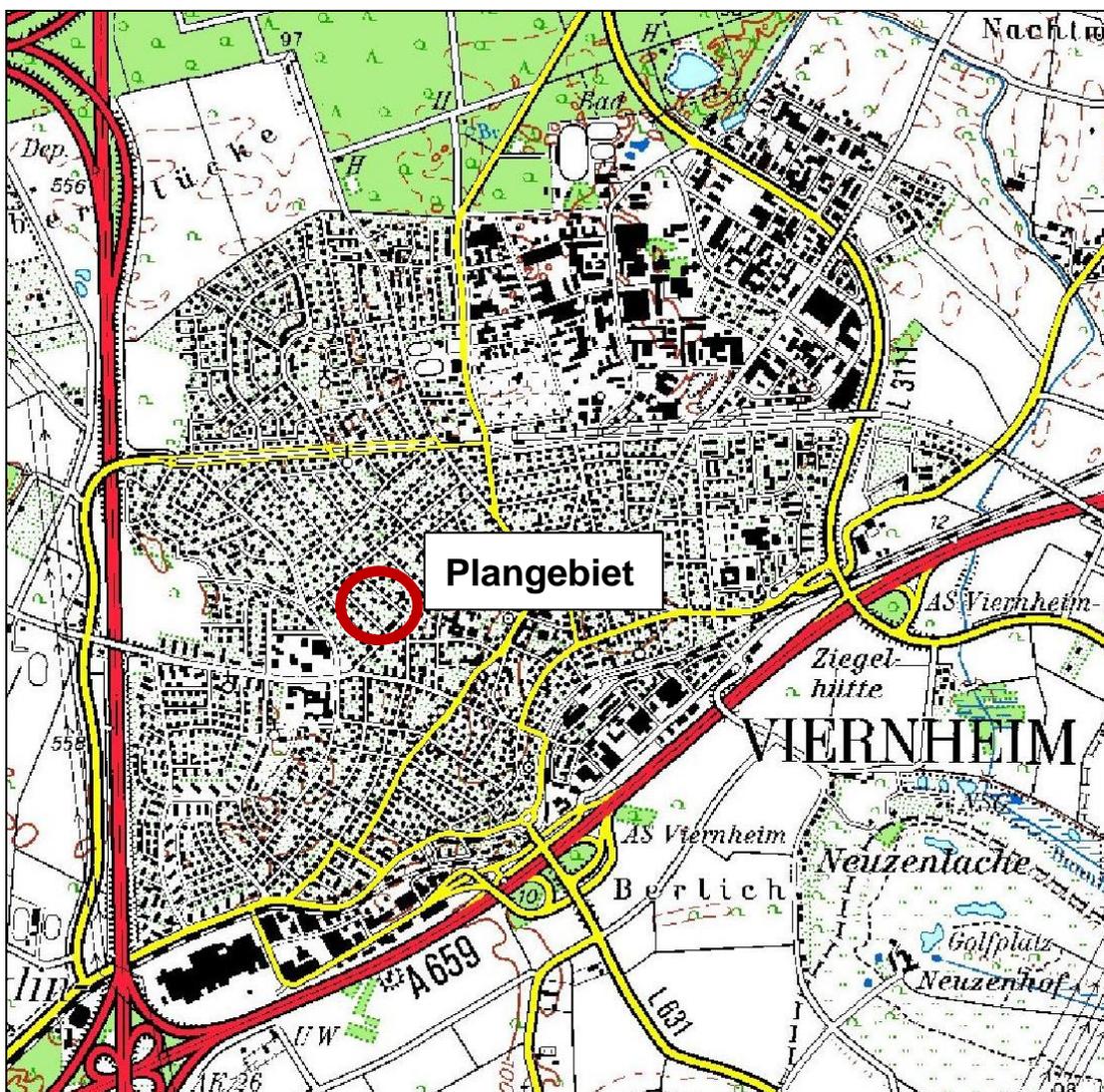
1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Viernheim an der Wildbannstraße. Es umfasst ca. 742 m² Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Nordwesten durch südöstliche Grenze des Flurstücks 190/3 und durch die südwestliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 205
- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 206/3
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 220/1
- im Südwesten durch die Wildbannstraße



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 220/3.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung wird aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

1.2. Angrenzende Nutzungen

Die Umgebung des Plangebiets ist nahezu durchgängig durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Anwesen Goethestraße 12 befindet sich ein Omnibusbetrieb, auf dessen Betriebsgelände bis zu 4 Busse abgestellt werden können. Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten werden an diesem Betriebsstandort jedoch nicht mehr durchgeführt.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich in Privateigentum.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Auf dem Grundstück 220/3, Wildbannstraße 11, soll die derzeitige Bebauung abgerissen und durch ein neues Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 254 „Alexanderstraße/Goethestraße“ der Stadt Viernheim. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 16 m. Der Bebauungsplan „Alexanderstraße/Goethestraße“ wurde im Jahr 2011 aufgestellt, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bereich zwischen Goethestraße, Alexanderstraße, Wildbannstraße und Lampertheimer Straße zu steuern und einer zu großen baulichen Dichte und ungeordneten Nachverdichtung im Blockinnenbereich entgegenzuwirken.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet insbesondere die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Aktuell zeigt sich das Plangebiet als intensiv baulich genutzte und weitgehend versiegelte Fläche. Im straßenseitigen Grundstücksbereich besteht ein zweigeschossiges, zur Wildbannstraße orientiertes Wohngebäude. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein weiteres zweigeschossiges Wohngebäude, das bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze in den Blockinnenbereich hineinragt. Die Freibereiche des Grundstücks sind zu weiten Teilen durch Nebengebäude, Hofflächen, Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt.

Mit der intensiven baulichen Nutzung im Blockinnenbereich entspricht die bestehende Bebauung im Plangebiet nicht dem Ziel des Bebauungsplans „Alexanderstraße/Goethestraße“, die zusammenhängende Gartenfläche im Blockinnenbereich soweit möglich von Bebauung frei zu halten.

Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und – damit verbunden – die Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erscheint nach Ansicht der Stadt Viernheim dann städtebaulich vertretbar, wenn ein Abbruch der rückwärtig bestehenden Bebauung gewährleistet werden kann.

Um im Gegenzug zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses den Abriss der rückwärtigen Gebäude sicherstellen zu können, erfolgt die erforderliche Änderung des Bebauungsplans in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung und geordneten 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 übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

▪ Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 vom 13.09.2004 ist der Bereich des Planungsgebiets 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 als Wohnbauflächen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alexanderstraße/Goethestraße“ mit Satzungsbeschluss vom 02.09.2011. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4 beschränkt, die durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten um maximal 50 % überschritten werden darf. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 11 m begrenzt.

Garagen, Stellplätze sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist als durchgängiges Band entlang der Wildbannstraße festgesetzt. Sie hält zur Wildbannstraße einen Abstand vom 3 m ein und weist eine Tiefe von 16 m auf.



Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr 254 „Alexanderstraße/Goethestraße“ (Ausschnitt)

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

Im Plangebiet befindet sich straßenseitig ein zweigeschossiges, zur Wildbannstraße orientiertes Wohngebäude. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein weiteres zweigeschossiges Wohngebäude, das bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze in den Blockinnenbereich hineinragt. Die Freibereiche des Grundstücks sind zu weiten Teilen durch Nebengebäude, Hofflächen, Stellplätze und deren Zufahrten versiegelt.

Abgeleitete Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende großflächige Versiegelung im Plangebiet zu mildern und die bestehende Bebauung im Blockinnenbereich aufzulösen. Dazu soll die bestehende Bebauung vollständig abgerissen und durch ein zur Wildbannstraße orientiertes Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Der Blockinnenbereich soll dabei künftig von Bebauung frei gehalten werden. Eine gegenüber der benachbarten Bebauung weiter in den rückwärtigen Bereich reichender Baukörper an der Wildbannstraße kann unter diesen Voraussetzungen - entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Alexanderstraße /Goethestraße“ - hingenommen werden.

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die geplante bauliche Neuordnung im Plangebiet 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 Wildbannstraße an das Straßennetz der Stadt Viernheim angebunden. Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

Die Wildbannstraße ist jedoch durch einen schmalen Straßenraumquerschnitt und daraus resultierender beengter Fahrbahnverhältnisse gekennzeichnet. Diese Situation wird durch das Parken am Fahrbahnrand und auf dem Gehweg zusätzlich verschärft.

- **Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Die Entsorgungsleitungen im Innenstadtbereich von Viernheim sind jedoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht in der Lage, bei Starkregenereignissen das gesamte in der Innenstadt 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 dem privaten Grundstück zu optimieren. Die für die geplante Bebauung notwendigen Stellplätze sind daher auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ziel der Planung ist es, die bestehende hohe Versiegelung im Plangebiet zu verringern und so die angespannte Situation der Regenwasserableitung zumindest minimal zu entlasten.

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

Das Plangebiet ist mit zwei Haupt- und mehreren Nebengebäuden bebaut. Die verbleibende Freifläche ist zum erheblichen Teil als Hoffläche, Stellplatzflächen und Zufahrten befestigt und versiegelt. Zusammenhängende Gartenflächen befinden sich lediglich im Bereich des Vorgartens sowie südöstlich des rückwärtigen Gebäudes.

Abgeleitete Planungsziele

Durch die Planung soll die Versiegelung im Plangebiet auf das im Bebauungsplan zulässige Maß (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen) zurückgeführt werden. Die bestehenden privaten Gartenflächen bleiben grundsätzlich erhalten und werden durch die Aufgabe der rückwärtigen Gebäude ausgeweitet.

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

Die Fläche des Plangebietes wurde zeitweise in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) aufgrund der Eintragung einer Druckerei als Altstandort geführt. Da sich die Eintragung jedoch als unzutreffend erwiesen hat, wurde die Fläche gemäß dem Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13.03.2013 wieder aus der Altflächendatei gelöscht. Bezüglich Altablagerungen existieren keine fundierten Erkenntnisse.

Der Stadt Viernheim bzw. den zuständigen Bodenschutzbehörden liegen damit keine weiteren Hinweise zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vor.

Das Plangebiet befindet sich jedoch im Randbereich einer großräumigen Grundwasserverunreinigung. Es handelt sich um die CKW-Fahne ausgehend von der ehemaligen Chemischen Reinigung in der Rathausstraße, die sich durch das Stadtgebiet von Viernheim erstreckt. Diese Grundwasserverunreinigung wird im Auftrag des Landes Hessen durch mehrere Sanierungsbrunnen inklusive Beobachtungsbrunnen saniert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen daher ohne vorangehende Prüfung auf Auswirkungen von und auf die Grundwasserverunreinigung keine Maßnahmen erfolgen, die in das Grundwasser eingreifen. Wenn solche Maßnahmen geplant sind, so ist vorher eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz erforderlich.

Abgeleitete Planungsziele

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

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

5.5. Kampfmittel

Im Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplans „Alexanderstraße/ Goethestraße“ hat der Kampfmittelräumdienst 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 vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu erbringen sind.

5.6. Immissionsschutz

Abwägungserheblichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung 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 Umfeld des Plangebietes befinden sich keine wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Quellen für Verkehrs- oder Gewerbelärm. Die angrenzende Wildbannstraße hat keine über das Plangebiet hinausreichende Erschließungsfunktion und die nächstgelegenen Durchgangsstraßen (Alexanderstraße, Lampertheimer Straße und Kreuzstraße) wirken aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung nicht auf das Plangebiet ein. Der Omnibusbetrieb im nordöstlich des Plangebiets gelegenen Anwesen Goethestraße 12 wirkt aufgrund der baulichen Abschirmung durch die Gebäude des Betriebsgeländes ebenfalls nicht auf das Plangebiet ein.

Abgeleitete Planungsziele

Analog zum Bodenschutz gilt auch zum Immissionsschutz, dass durch die Bauleitplanung im Vergleich zu den bestehenden Baurechten gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 254 „Alexanderstraße / Goethestraße“ 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.

5.7. 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.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Wesentliche Zielsetzung der Stadt Viernheim ist es, im Plangebiet eine – bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan „Alexanderstraße/Goethestraße“ angestrebte - Rücknahme der Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs zu erreichen. Der rückwärtige Grundstücksbereich soll dabei im Zusammenhang mit dem umgebenden Blockinnenbereich als Gartenfläche der straßenseitigen Bebauung gesichert werden. Eine zusätzliche Baureihe im rückwärtigen Grundstücksbereich wird für diesen Teil der Wildbannstraße zugunsten einer durchgängigen Gartenzone und aufgrund der nicht durchgängig ausreichend tiefen Grundstücke abgelehnt. Zu einer Aufgabe des städtebaulich nicht erwünschten Wohngebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich sind die Eigentümer des Anwesens jedoch nur bereit, wenn im Gegenzug die Möglichkeit besteht, den entfallenden Wohnraum durch die Errichtung eines zur Wildbannstraße orientierten Mehrfamilienhauses zu ersetzen.

6.2. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen der Planung sollen der aktuelle Gebäudebestand im Plangebiet vollständig abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohnungen ersetzt werden. Das traufständig zur Wildbannstraße orientierte Gebäude soll bei einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11 m zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Satteldach aufweisen. In einer Tiefgarage, die den erheblichen Teil des Kellergeschosses einnimmt und im Nordosten über die durch das Gebäude überbaute Fläche hinausreicht, werden insgesamt 7 Stellplätze untergebracht. Zwei weitere Stellplätze befinden sich südlich des Gebäudes auf dem Grundstück, so dass insgesamt 9 Stellplätze nachgewiesen werden können. Die Realisierung eines Stellplatzes ist jedoch an die Nachbarzustimmung zu einer Überschreitung der nach § 6 Abs. 10 Satz 2 HBO maximal zulässige Länge der Inanspruchnahme von Nachbargrenzen gebunden.

Weitere bauliche Details der Planung sind der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

6.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen leiten sich aus dem Ursprungsbebauungsplan „Alexanderstraße/Goethestraße“ ab.

Um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan insbesondere eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche zugelassen sowie Flächen für Stellplätze und eine Tiefgarage festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird – wie im Ursprungsbebauungsplan - ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe

werden nicht zugelassen, um die Wohnlage nicht durch mögliche 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.

Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans bleibt die GRZ zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung auf 0,4 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt weiterhin 11 m. Auch die maximal zulässige Traufhöhe bleibt mit 6,50 m unverändert. Sie darf wie bislang auf 1/3 der zugehörigen Traulänge überschritten werden, um Dachrücksprünge zu ermöglichen.

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

Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, wonach die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden darf, allerdings eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche nicht zulässig ist, wird nicht übernommen, da sie angesichts der konkreten Planung nicht relevant ist.

Bauweise

Entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans bleibt die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen umgrenzt und so festgesetzt, dass sowohl zur Wildbannstraße als auch zu den seitlichen Nachbargrundstücken der bauordnungsrechtliche Abstand von 3 m eingehalten wird. Die rückwärtige Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von ehemals 16 m auf jetzt 19,5 m ausgedehnt, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan größere überbaubare Grundstücksfläche kann durch den damit verbundenen Abriss des rückwärtigen Wohnhauses im Blockinnenbereich gerechtfertigt werden. Der Abriss des Wohngebäudes im Blockinnenbereich wird rechtlich durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Grundsätzlich sind Garagen und Stellplätze (für Kraftfahrzeuge) sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie der Fläche für Garagen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freifläche zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für die vorgesehene Tiefgarage und deren Zufahrt. Genehmigungsfreie Nebenanlagen – wie u.a. auch Mülltonnenstandplätze und Fahrradabstellplätze – unterliegen keinen Begrenzungen hinsichtlich der Lage.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist in einer Tiefgarage die Errichtung von insgesamt 7 Stellplätzen vorgesehen. Zwei weitere Stellplätze befinden sich südlich des Gebäudes auf dem Grundstück, so dass auf dem Grundstück insgesamt 9 Stellplätze nachgewiesen werden können. Allerdings ist in Stellplatz von einer Nachbarestimmung zu einer Überschreitung der nach § 6 Abs. 10 Satz 2 HBO maximal zulässige Länge der Inanspruchnahme von Nachbargrenzen abhängig. Nach der vorliegenden Planung sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim angesichts der geplanten Wohnungsgrößen insgesamt 8 Stellplätze baurechtlich erforderlich. Über die Mindestanforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehende Forderungen werden angesichts der Lage des Vorhabens im Stadtgebiet nicht als erforderlich erachtet.

Terrassen sind neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch auf der Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird gemäß der konkreten Planung so festgesetzt, dass der rückwärtige Gartenbereich frei bleibt. Die Anordnung der überwiegenden Anzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage erscheint dabei städtebaulich angemessen, da ansonsten die Zielsetzung einer Freihaltung des rückwärtigen Gartenbereiches von Stellplätzen nicht hätte gewährleistet werden können.

Zusätzlich zu der Fläche für die geplante Tiefgarage wird südwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt, so dass auf dem Grundstück bis zu zwei weitere Stellplätze untergebracht werden können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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.

Zahl der Wohneinheiten

Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen ist im Ursprungsbebauungsplan „Alexanderstraße / Goethestraße“ für die Grundstücke entlang der Wildbannstraße nicht festgesetzt, da hierfür im Zuge der damaligen

Planaufstellung keine Erforderlichkeit gesehen wurde. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird trotz entgegenstehender Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit auch weiterhin keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, die Zahl der zulässigen Wohnungen einzuschränken. Vielmehr ist die Stadt der Ansicht, dass im zentralen Stadtgebiet auch die Möglichkeit zur Errichtung von neuen Mehrfamilienhäusern geschaffen werden muss, da gerade in diesem Wohnungsmarktsektor absehbar aufgrund der in den letzten Jahren äußerst geringen Neubautätigkeit ein zunehmender Bedarf absehbar ist. Eine übermäßige bauliche Dichte wird durch die unverändert übernommenen Festsetzungen zur GRZ und zur maximal zulässigen First- und Traufhöhe auch weiterhin ausreichend verhindert.

6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung der Baukörper

Um das Einfügen des geplanten Mehrfamilienhauses in den umgebenden Bestand zu sichern, werden die für das Plangebiet zutreffenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Alexanderstraße/Goethestraße“ weitgehend unverändert übernommen.

Wie im Ursprungsbebauungsplan ist die Errichtung von Flachdächern nicht zulässig. Lediglich Garagen werden hiervon ausgenommen, 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. Geändert wird jedoch, dass nicht mehr zwischen Gaubengiebel und Gebäudefirst, sondern zwischen Gaubentraufe und Gebäudefirst ein Abstand von 0,80 m gegeben sein muss. Diese Änderung ergibt sich aus der konkreten Planung, die keine Giebelgauben, sondern nur Schleppgauben vorsieht.

Darüber hinaus wird angesichts der inhomogenen Bebauungsstrukturen im Umfeld des Plangebiets entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung keine Notwendigkeit für weitergehende Regelungen zur äußerlichen Gestaltung der Baukörper gesehen.

Gestaltung der unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass der Vorgartenbereich zwischen Wildbannstraße und der straßenseitigen Gebäudewand zu mindestens 50% als Vegetationsfläche anzulegen ist, dient der gestalterischen Einbindung in das umgebende Wohngebiet.

6.5. Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alexanderstraße/Goethestraße“, der für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 (+ 50 % zulässige Überschreitung für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) festgesetzt. Dieser Wert wird durch die bestehende Bebauung und Freiflächengestaltung des Plangebietes deutlich überschritten. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die bestehende

Festsetzung der GRZ von 0,4 unverändert beibehalten. Durch die Planung ist daher eine Entsiegelung von bisher versiegelter Fläche im Plangebiet zu erwarten. Durch die Aufgabe des bestehenden Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich wird zusätzlich ein derzeit störender Baukörper im Blockinnenbereich entfernt und die rückwärtige Gartenzone wieder als durchgängiges Band hergestellt.

Durch die Planung werden keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgelöst.

6.6. Ver- und Entsorgung

Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist durch die südwestlich angrenzende Wildbannstraße bereits vollständig erschlossen.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

8. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens sowie zum Abbruch der rückwärtigen Gebäude. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Viernheim für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.