

STADT VIERNHEIM

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 255

„HANSSTRASSE / AUGUST- BEBEL-STRASSE“

BEGRÜNDUNG

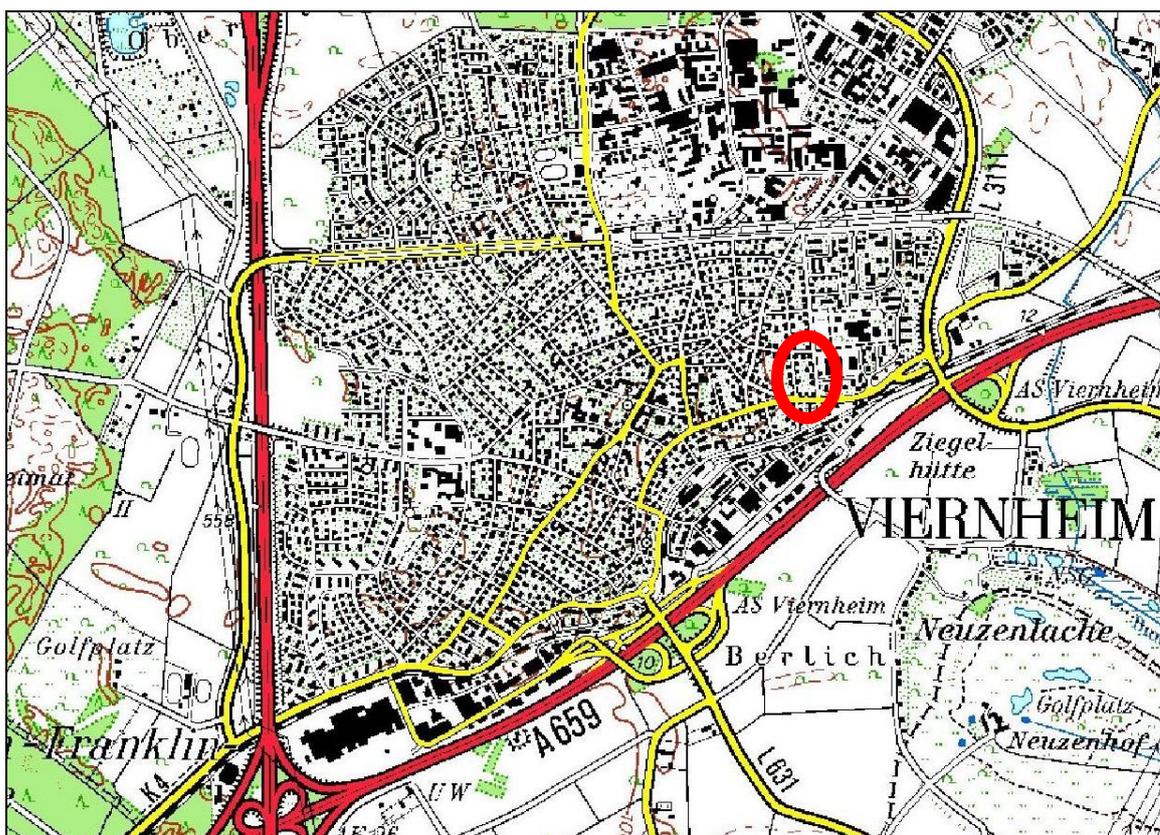
November 2015

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Ortslage Viernheim. Es umfasst ca. 1,3 ha Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Hansstraße
- im Westen durch die Erzbergerstraße
- im Süden durch die Weinheimer Straße
- im Osten durch die August-Bebel-Straße



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Viernheim, Flur Nr. 9, und umfasst die folgenden Flurstücke Nummer:

36/1, 36/2, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50/1, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56 und 58/1

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

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. In

weiten Teilen Viernheims wurden ursprünglich großzügige Gärten über die Jahre mit Wohnbebauung verkleinert und viele Nebengebäude wurden in Wohnungen umgewandelt. Dieser Entwicklungsprozess führte zu einer Verdichtung der Blockinnenbereiche und zu einem Umbau bzw. einer Aufstockung der Blockrandbereiche.

Als Ergebnis dieser Entwicklung finden sich heute in vielen der Blockinnenbereiche hinterliegende Wohnbebauungen (Bebauung in der 2. Reihe). Der Anteil unverbauter Blockinnenflächen ist zudem tendenziell immer weiter gesunken, so dass zum Teil stark verdichtete Bereiche entstanden sind. In den so überformten Flächen innerhalb der Ortslage von Viernheim prägt im Gegensatz zu den ehemals großzügigen privaten Blockinnenbereichen heute ein sehr geringer Freiraumanteil die Situation.

Die Zunahme der Nutzungsintensität in diesem innerstädtischen Bereich hat u.a. zu folgenden, sich gegenseitig bedingenden Problemen geführt:

- hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke mit Gebäuden und Hofflächen
- zusätzliche Versiegelung der Blockinnenbereiche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze
- negative Auswirkungen auf das städtische Mikroklima (Aufheizung, Verschlechterung des Luftaustauschs)
- stärkere Belastung des Kanalsystems durch verstärkten Niederschlagswasseranfall und geringere Versickerungsmöglichkeiten bei gleichzeitig gestiegener Nutzerzahl
- stärkere Belastung der Straßenräume durch Fahr- und Parkverkehr
- Qualitätseinbußen im Wohnumfeld durch abnehmenden Freiraumanteil und höhere bauliche Dichte

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

- ***Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

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

- ***Erhaltung unbebauter Innenbereiche***

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

▪ **Sicherung von Wohnqualität**

Im Rahmen der Innenentwicklung ist auch für Gebäude in der ersten Baureihe eine angemessen ausreichende Wohnqualität zu sichern. Die Wohnbebauung an den Blockrändern ist in ihrer Struktur prägend für die Innenstadt von Viernheim und soll auch künftig in ihrer Funktion erhalten bleiben. Die häufig in Familiensammenhang 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 ergänzender Bebauungen sind damit soweit möglich vor Ort zur Versickerung zu bringen und nicht der Kanalisation zuzuleiten.

▪ **Begrenzung der Wohneinheiten**

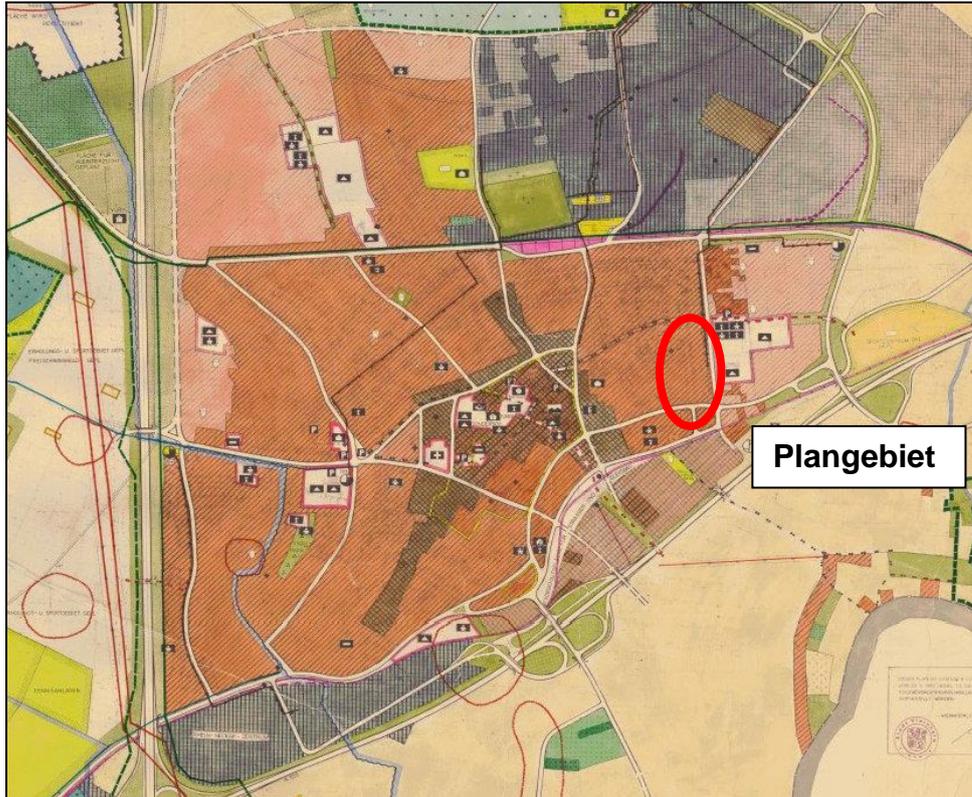
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist in Abhängigkeit von der Eigenart der Umgebungsbebauung sowie dem absehbaren Stellplatzbedarf zu begrenzen.

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.

Bei dem Block zwischen Hansstraße, August-Bebel-Straße, Weinheimer Straße und Erzbergerstraße zeigt sich die Tendenz zur Nachverdichtung bisher nur stellenweise durch zwei Hauptgebäude in zweiter Reihe sowie einige Nebengebäude und Garagen, die teilweise deutlich in den rückwärtigen Gartenbereich hineinreichen. Von diesen Anfängen abgesehen ist die rückwärtige Gartenzone im Blockinnenbereich noch weitgehend intakt, die Wohnqualität ist – auch aufgrund des angemessenen Freiraumanteils der Grundstücke – als gut zu bewerten. Zur Umsetzung der städtebaulichen Leitzeile sowie zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung durch ungeordnete Nachverdichtung ist für den Baublock Hansstraße / August-Bebel-Straße / Weinheimer Straße / Erzbergerstraße die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ohne eine planungsrechtliche Steuerung droht eine weitere ungesteuerte Bebauung des Blockinnenbereichs, was eine zunehmende Verschlechterung der städtebaulichen Situation zur Folge hätte.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es daher, die bestehende städtebauliche Grundstruktur des Plangebiets mit an der Straße orientierten Wohnbebauung und rückwärtigen Gartenbereichen, die einen zusammenhängenden, grünen Blockinnenbereich bilden, planungsrechtlich zu sichern. Im Rahmen dieser städtebaulichen Struktur soll – soweit möglich – der Rahmen für eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden. Ein wesentliches Übergreifen der baulichen Nutzung in den Blockinnenbereich soll dabei jedoch wirkungsvoll unterbunden werden.



Flächennutzungsplan Stadt Viernheim (Ausschnitt)

4. Ursprüngliches Baurecht

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

Das Plangebiet besitzt eine klare Prägung als Wohngebiet im Sinne der §§ 3 und 4 BauNVO. Damit sind die gemäß §§ 3 bzw. 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet entsprechend zulässig. Zu den zulässigen Nutzungen gehören damit auch Nutzungen, die im Einzelfall ein gewisses Störpotenzial besitzen können (z. B. Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften).

Weiterhin bilden die bereits vorhandenen Gebäude in zweiter Reihe den planungsrechtlichen Maßstab für weitere Gebäude in 2. Reihe auf den umliegenden Baugrundstücken.

Es kann damit nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Nutzungen angesiedelt werden, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung nicht in Einklang stehen oder dass die als städtebaulich negativ bewertete Bebauung des Blockinnenbereichs weiter fortschreitet. 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein typisches Wohnbaugebiet aus den 1950er Jahren.

Die städtebauliche Struktur des Plangebiets zeigt sich sehr homogen und harmonisch. Bei den vorhandenen Wohngebäuden handelt es sich hauptsächlich um an der jeweiligen Erschließungsstraße orientierte, giebelständige Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und steilem Satteldach. Lediglich jeweils ein Gebäude ist mit einem Vollgeschoss zuzüglich ausgebautem Dach bzw. mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss deutlich niedriger bzw. höher als die übrige Blockrandbebauung. Beide Gebäude scheinen zeitlich nach der Erstbebauung durch Grundstücksteilung bzw. durch den Ersatz abgängiger Gebäude entstanden zu sein. Zur Straße hin bilden die Gebäude eine in der Örtlichkeit deutlich ablesbare und die Straßenansicht prägende Bauflucht aus.

Lediglich zwei Grundstücke weisen im Blockinnenbereich eine Bebauung in zweiter Reihe auf. Abgesehen von diesen beiden Hauptgebäuden und einigen Nebengebäuden zeigt sich der Blockinnenbereich als durchgängige, weitgehend ungestörte Gartenzone. Die Gebäude in zweiter Reihe wirken innerhalb dieser Gartenzone als störende Fremdkörper.

Gewerbliche Nutzungen oder Räume für freie Berufe (Arzt oder Anwaltspraxen etc.) wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Im Norden und Westen des Plangebiets schließt sich jenseits der Hansstraße und Erzbergerstraße weitere Wohnbebauung an. Direkt östlich des Plangebiets, jenseits der August-Bebel-Straße befindet sich die Albertus-Magnus-Schule sowie im Südosten weitere Wohnbebauung. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Weinheimer Straße. Auf der südliche Seite der Weinheimer Straße befindet sich weitere Wohnbebauung sowie im Südwesten eine Tankstelle und im Südosten eine kleine Kapelle.

Abgeleitete Planungsziele

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Hansstraße / August-Bebel-Straße“ ist die Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baublocks. Dabei soll insbesondere ei-

ner weiteren Ausdehnung der baulichen Nutzung in den grünen Blockinnenbereich mit planerischen Mitteln Grenzen gesetzt werden.

Die zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich haben eine hohe Bedeutung für die Qualität der angrenzenden Wohnbebauung und sollen daher grundsätzlich gesichert werden. Eine Nachverdichtung und Anpassung der bestehenden Gebäude an aktuelle Anforderungen kann durch Anbauten an die bestehende Gebäude erfolgen. Eine Bebauung in zweiter Reihe erscheint im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefen nicht sinnvoll, da den jeweiligen Gebäudezeilen kein angemessener Anteil an Freifläche zugewiesen werden könnte.

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.

Die charakteristische Bebauungsstruktur der vorhandenen Blockrandbebauung aus freistehenden Einzelhäusern mit giebelständigem Satteldach, einheitlicher Bauflucht zur Straße und nahezu durchgängig zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach soll erhalten werden, da sie prägend für das Ortsbild ist.

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die vorhandene Bebauung und die möglichen baulichen Erweiterungen bzw. Veränderungen wird die vorhandene Erschließung und die vorhandene technische Infrastruktur im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Erschließung sowie der bestehenden technischen Infrastruktur erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

▪ Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist über die angrenzenden Erschließungsstraßen an das Straßennetz der Stadt Viernheim angebunden. Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

Die Erschließungsstraßen weisen eine ausreichende Breite auf und werden beidseitig von für ein Wohngebiet ebenfalls ausreichend breiten Gehwegen begleitet. Die Hansstraße ist als in West-Ost-Richtung befahrbare Einbahnstraße beschildert. Praktisch alle Straßen werden auch durch den ruhenden Verkehr genutzt. Während in der August-Bebel-Straße auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite Längs- und Senkrechtparkplätze markiert sind, erfolgt das Parken in den übrigen Straßen ungeregelt auf dem Bürgersteig. Aufgrund der ausreichenden Straßenbreite führt das Parken im Straßenraum bisher nicht zu wesentlichen Konflikten.

- Technische Infrastruktur

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

Abgeleitete Planungsziele

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus.

Um einer zukünftigen Überlastung des Straßenraums durch ruhenden Verkehr vorzubeugen, muss die Zahl der zulässigen Wohnungen soweit begrenzt werden, dass der Stellplatzbedarf konfliktfrei mit den Belangen des Freiraumschutzes auf den privaten Grundstücken gedeckt werden kann.

Der tendenziellen Überlastung des Kanalnetzes soll durch eine Begrenzung der Versiegelung entgegengewirkt 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. Zudem sind die privaten Grundstücksflächen zum Teil auch mit Bäumen bestanden. Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum finden sich lediglich entlang der August-Bebel-Straße.

Die bestehende Versiegelung der privaten Grundstücksflächen hat eine vergleichsweise stärkere örtliche Aufheizung und eine Minderung der Luft-Austauschbeziehungen zur Folge. Durch die zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen im Blockinnenbereich werden die negativen Auswirkungen der Versiegelung zumindest gemindert. Die Luftfilterwirkung und Sauerstoffproduktion der vorhandenen Bäume wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Kleinklima aus. Die zusammenhängende Grünfläche kann der Überwärmung der Siedlung zumindest kleinräumig entgegenwirken.

Die bestehende Versiegelung verringert die Versickerung der anfallenden Niederschläge und führt dazu, dass zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers abgeleitet werden muss.

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.

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

Derzeit liegen keine Erkenntnisse zu schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet vor.

Soweit sich aus der Behördenbeteiligung weitere Erkenntnisse ergeben sollten, werden diese ergänzt.

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 Plangebiet 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 oder sensiblere Nutzungen zugelassen werden. Grundsätzlich reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Gemäß Hessischer Bauordnung ist somit bei Bauvorhaben das Freistellungsverfahren nicht anwendbar; vielmehr wird für genehmigungspflichtige Vorhaben ein Bauantrag erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde hat dann im Rahmen ihrer Prüfung der Bauantragsunterlagen die Möglichkeit, den boden-

schutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

5.5. Kampfmittel

Innerhalb des Stadtgebiets von Viernheim muss grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet 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 erbringen sind.

5.6. Immissionsschutz

Abwägungserheblichkeit

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

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

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Untersuchungsgebiet stellen der Straßenverkehrslärm, der gewerbliche Schall der südwestlich gelegenen Tankstelle sowie möglicherweise die Emissionen der östlich gelegenen Albertus-Magnus-Schule die maßgeblichen Emissionsquellen dar:

- Bezüglich des Verkehrslärms wird das Plangebiet von vier Straßen umrahmt. Die Weinheimer Straße und die August-Bebel-Straße besitzen eine über das eigentliche Plangebiet hinausreichende Erschließungsfunktion, wohingegen die Hansstraße und die Erzbergerstraße der Erschließung des Plangebiets und der Bebauung der näheren Umgebung dienen.
- Zum Verkehrslärm kommt der Gewerbelärm der südwestlich des Plangebiets an der Weinheimer Straße gelegenen Tankstelle hinzu. Dabei handelt es sich hauptsächlich um den Schall der an- und abfahrenden Kunden, um das impulshafte Schlagen der Fahrzeugtüren sowie um den Lieferverkehr.

- Lärmeinwirkungen durch das östlich der August-Bebel-Straße gelegene Gymnasium sind insbesondere durch die Schulklingel sowie durch spielende und sich unterhaltende Kinder während der Pausenzeiten und auf dem Schulweg möglich. Damit ist die mögliche Belastung des Plangebietes zeitlich stark begrenzt. Die Unterrichtszeiten des Gymnasiums reichen aktuell von 7:55 am Morgen bis 17:20 am Nachmittag. In den Abendstunden sowie in den stärker schutzbedürftigen Nachtstunden sind damit keine Auswirkungen der Schule zu erwarten. Darüber hinaus gilt für spielende Kinder ein besonderes Toleranzgebot der Gesellschaft. Als Ausdruck dessen wurde im Jahr 2011 mit der 10. Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in § 20 BImSchG klargestellt, dass „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung“ sind.

Abgeleitete Planungsziele

Analog zum Bodenschutz gilt auch zum Immissionsschutz, dass durch die Bauleitplanung im Vergleich zu den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB keine sensibleren Nutzungen zugelassen werden. Die bestehenden gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelungen (insbesondere TA Lärm, TA Luft, verschiedene Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz), die im Planungsgebiet auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden sind, reichen grundsätzlich aus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB sicher zu stellen. So müssen gemäß § 14 Abs. 2 HBO alle Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die bestehende Tankstelle muss als gewerbliche Nutzung bereits heute schon die einschlägigen Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegene schutzwürdigen Nutzung (Wohnnutzung) einhalten. Diese Anforderungen gelten generell und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mögliche Vollzugsdefizite in der Anwendung bestehenden Rechts können auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gemindert werden.

5.7. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Plangebiet keine denkmalwürdigen Gebäude. Daher ergeben diesbezüglich sich auch keine Planungsziele.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, für den Baublock „Hansstraße / August-Bebel-Straße“ eine kontrollierte Innenverdichtung nach den Maßgaben der ökologisch orientierten Stadtentwicklung zu ermöglichen und dabei gleichzeitig die zusammenhängenden Gartenflächen im Blockinnenbereich gegen eine Ausdehnung der baulichen Nutzung zu schützen. Die angestrebte Innenverdichtung soll demnach nicht nur ökologisch sondern auch sozial und städtebaulich verträglich sein und die Zukunftsfähigkeit des innerstädtischen Wohnens durch Gewährleistung einer angemessenen Wohnqualität sicherstellen.

Dazu soll die weitere bauliche Entwicklung mit den planerischen Möglichkeiten des Bebauungsplans so gesteuert werden, dass Fehlentwicklungen, wie sie in anderen Blockinnenbereichen bereits entstanden sind, vermieden werden. Aufgrund des bestehenden Zuschnitts des Baublocks Hansstraße / August-Bebelstraße ist eine durchgehende Bebauung in 2. Reihe im Plangebiet städtebaulich nicht wünschenswert, da sie faktisch zur Aufgabe des grünen Blockinnenbereichs und zu beengten, durch einen übermäßigen Versiegelungsgrad geprägten Grundstücksverhältnissen führen würde. Einer Bebauung in 2. Reihe steht auch entgegen, dass die noch nahezu vollständig erhaltene Gartenzone im Blockinneren aufgrund ihres erheblichen Wertes für die Wohnqualität dauerhaft erhalten und gesichert werden soll.

Eine moderate Nachverdichtung ist im Plangebiet durch maßvolle An- und Ausbauten der bestehenden Gebäude denkbar. Dabei kann und soll zwar nach Bedarf weiterer Wohnraum, jedoch keine eigenständigen Wohngebäude geschaffen werden.

Gleichzeitig soll die Versiegelung im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) wird verzichtet, da die im Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht störenden Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen für Verwaltung im Plangebiet nicht problematisch erscheinen und eine Beschränkung auf eine reine Wohnnutzung angesichts der Lage im Stadtgefüge städtebaulich nicht erforderlich erscheint.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiert ausnahmsweise möglichen Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres erheblichen Platzbedarfs und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Straßenbild nicht zugelassen. Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, 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

Zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets (WA 1) wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieses Maß der zulässigen Versiegelung reicht zur Sicherung des Gebäudebestandes zuzüglich einer moderaten Erweiterung der bestehenden Gebäude aus und trägt gleichzeitig der angespannten Entwässerungssituation sowie den Belangen des örtlichen Mikroklimas Rechnung. Eine größeres Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,35 wird lediglich für das Anwesen August-Bebel Straße 4-6 (WA 2) festgesetzt. Hier befindet sich das einzige Gebäude im Plangebiet, das die für den Baublock prägende Gebäudetypologie wesentlich durchbricht bzw. im Bauvolumen wesentlich überschreitet. Da das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und keine wesentlichen städtebaulichen Konflikte auslöst, soll es im Rahmen des Bebauungsplans als städtebaulicher „Ausreißer“ akzeptiert werden, der zwar planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert wird, jedoch nicht als Maßstab und Vorbild für die weitere Entwicklung des Plangebiets wirken soll.

Ein weiteres Gebäude, das von der einheitlichen Bautypologie im Baublock abweicht, ist das Anwesen Hansstraße 27. Hier wurde auf einem im Verhältnis sehr kleinen Grundstück ein lediglich eingeschossiges Gebäude errichtet. Die Einhaltung der GRZ von 0,3 ist auf dem mit 270 qm sehr kleinen Grundstück praktisch nicht möglich. Um dieses Gebäude ebenfalls planungsrechtlich zu sichern wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ ausnahmsweise durch Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss auf bis zu 0,4 überschritten werden darf.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden darf. Eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist nicht zulässig, um die Entstehung von größeren Tiefgaragen zu vermeiden. Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der GRZ für Hauptgebäude auf 0,4 für eingeschossige Gebäude darf diese GRZ von 0,4 allerdings nur um 25 % überschritten werden, so dass die zulässige Versiegelung in diesem Fall auf insgesamt 0,5 beschränkt wird.

Um die Anlage von Dachbegrünungen auf Garagen und Nebengebäuden zu fördern, wird festgesetzt, dass die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachbegrünung bei der Berechnung der GRZ nur zu 50 % angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschose wird entsprechend dem Bestand auf maximal zwei Vollgeschose, für das Anwesen August-Bebel-Straße 4-6 (WA 2) auf maximal drei Vollgeschose beschränkt.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu begrenzen, wird die zulässige Traufhöhe auf 7,5 m und die zulässige Firsthöhe auf 12 m begrenzt. Die zulässige First- und Traufhöhe ist aus dem aktuellen planungsrechtlich zu sichernden Bestand im Plangebiet abgeleitet. Eine größere Traufhöhe von 12 m und Firsthöhe von 14 m wird lediglich für das Flurstück 50/1 (WA 2) festgesetzt, um das hier bereits bestehende Gebäude abzusichern. Durch die Festsetzungen der GRZ sowie von Trauf- und Firsthöhen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend um-

schrieben. Eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

Bauweise

Ausgehend vom Bestand sind im Plangebiet ausschließlich frei stehende Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Lediglich für das bestehende Doppelhaus im WA 2 werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, um den Bestand planungsrechtlich abzusichern.

Das einzige derzeit mit einseitigem Grenzanbau errichtete Gebäude (Hansstraße 27) ist durch den allgemeinen Bestandsschutz gesichert. Im Falle einer Wiedererrichtung ist das Gebäude mit beidseitigem Grenzanbau zu errichten oder es ist der ausreichende Abstand zur Nachbarbebauung durch eine Abstandsflächenbaulast zu sichern. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur Sicherung der grenzständigen Bauweise wird hier nicht gesehen, da der Abstand zum westlich gelegenen Gebäude grundsätzlich zur Einhaltung der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Mindestabstände ausreicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt und an den Erschließungsstraßen orientiert. Die gewählte Abgrenzung dient der Sicherung des von Bebauung freizuhaltenden Blockinnenbereichs und bietet gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine Erweiterung der bestehenden Gebäude.

Die straßenseitigen Baugrenzen treten an der Erzbergerstraße, der Weinheimer Straße und der August-Bebel-Straße um 4 m und an der Hansstraße um 3 m hinter die straßenseitigen Grundstücksgrenzen zurück und zeichnen damit die sehr einheitlich wirkenden Baufluchten der bestehenden Gebäude nach. Lediglich in der Weinheimer Straße liegt die straßenseitige Baugrenze mit einem Abstand von 4 m zur Verkehrsfläche deutlich vor der bestehenden Bauflucht, da die Gebäude an der Weinheimer Straße mit bis zu 6,5 m deutlich weiter als im übrigen Baublock von der Straße zurücktreten. Trotz der einheitlichen Bauflucht wird in der Abwägung der Belange keine Notwendigkeit gesehen, die vergleichsweise ungewöhnlich große Tiefe des Vorgartenbereichs dauerhaft zu erhalten.

Auf den Anwesen entlang der Erzbergerstraße und der August-Bebel-Straße hält die überbaubare Grundstücksfläche von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 15 m, im Bereich des rückwärtigen Gebäudes des Anwesens August-Bebel-Straße 12 A einen Abstand von 8 m ein. Dadurch wird die Gartenzone im Blockinnenbereich gegen eine weitere Bebauung geschützt. Das Gebäude August-Bebel-Straße 12 A wird dabei als städtebaulicher „Ausreißer“ akzeptiert und in seinem Bestand gesichert. Das Gebäude in 2. Reihe auf dem Anwesen August-Bebel-Straße 16 wird durch die überbaubare Grundstücksfläche nicht gesichert. Das Gebäude liegt deutlich weiter im Blockinnenbereich und hält gemäß dem vorliegenden Kataster nicht einmal den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein. Das Gebäude ist damit aus städtebaulicher Sicht als Fehlentwicklung zu Lasten der durchgängigen rückwärtigen Gartenzone zu werten und soll in seinem Bestand nicht gesichert werden.

Für die Bebauung entlang der Hansstraße wird entsprechend den Grundstückszuschnitten und der bestehenden Bebauung eine überbaubare Grundstücksfläche von 12 m festgesetzt. Entlang der Weinheimer Straße hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 10 m zu den rückwärtigen (nördlichen) Flurstücksgrenzen ein.

Um die bestehenden, für das Plangebiet ebenfalls typischen Gebäudevorsprünge planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass die straßenseitige Baugrenze ausnahmsweise auf maximal $\frac{1}{2}$ der straßenseitigen Gebäudebreite um bis zu 1,5 m überschritten werden darf. Die das Baufenster überschreitenden Bauteile müssen dabei mindestens auf 50 % ihrer Breite die Höhe der unmittelbar rückwärtig anschließenden Fassade unterschreiten, um so als zwar eigenständige, dem Gesamtgebäude jedoch untergeordnete Gebäudeteile erkennbar zu bleiben.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans ist das Freihalten der rückwärtigen Gartenzone von baulichen Nutzungen, Garagen und Stellplätzen in einer Gesamtbreite von mindestens 20 m.

Nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind daher ausschließlich zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und deren Zufahrten sind zusätzlich innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze und der Flächen für Stellplätze zulässig. Durch die Ausweisung von Flächen für Garagen und Stellplätze werden die Lücken zwischen den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen im Blockaußenbereich geschlossen und die bereits bestehenden und zulässiger Weise errichteten Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.

Zusätzlich wird für die Bebauung entlang der August-Bebel-Straße und der Erzberger Straße im rückwärtigen Grundstücksbereich anschließend an die überbaubare Grundstücksfläche eine 5 m tiefe Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Fläche soll die Unterbringung der für die zulässige Zahl von drei Wohnungen je Wohngebäude erforderlichen PKW-Stellplätze ermöglichen.

In den gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen freizuhaltenden Blockinnenbereich schneiden im Bestand bereits mehrere Garagen ein:

- Für die auf den Anwesen Erzbergerstraße 5 und 7 bestehenden Garagen ist davon auszugehen, dass sie genehmigt oder zur Zeit ihrer Entstehung genehmigungsfähig errichtet werden konnten. Sie genießen damit Bestandschutz.

Dennoch widersprechen die bestehenden Garagen – die im Übrigen beide länger als für eine Garage zwingend notwendig sind - den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen. Da die bereits eingetretene städtebauliche Fehlentwicklung nicht planungsrechtlich fixiert werden soll, werden die Garagen nur insoweit planungsrechtlich abgesichert, als dass ein Abstand von 10 m zur rückwärtigen Grenze gewährleistet wird. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung der zugehörigen Hauptgebäude ist eine bebauungsplan-konforme Anordnung der Garagen auf dem Grundstück denkbar.

- Für die Anwesen August-Bebel-Straße 4 und 10, Weinheimer Straße 96 sind unter Berücksichtigung der Nutzung der zugehörigen Hauptgebäude andere Anordnung der Garagen nicht sinnvoll denkbar. Daher wird der dortige Bestand planungsrechtlich abgesichert.
- Beim Anwesen Erzbergerstraße 9 ist der Eingriff in den planerisch freizuhaltenen Freiraum so geringfügig, dass dort eine planungsrechtliche Bestandsicherung angebracht und vertretbar erscheint.

Für kleinere, nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sowie für Fahrradstellplätze wird keine Regelungsnotwendigkeit gesehen, da diese kaum auf das Stadtbild einwirken bzw. als Teil der normalen Gartennutzung auch innerhalb der rückwärtigen Gartenzone akzeptiert werden können.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten soll ebenfalls einer weiteren Verdichtung im Blockinnenbereich entgegenwirken. Damit wird gleichzeitig die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohngebäude reduziert, was wiederum eine geringere Versiegelung der Grundstücke für Stellplatzflächen zur Folge hat.

Von dieser Festsetzung wird lediglich das Anwesen August-Bebel-Straße 4-6 (WA 2) ausgenommen, das – aufgrund seines größeren Bauvolumens - im Bestand bereits eine höhere Anzahl Wohnungen aufweist.

Verkehrerschließung

Das gesamte Planungsgebiet ist bereits über die Hansstraße, August-Bebel-Straße, Weinheimer Straße und Erzbergerstraße erschlossen. Die Erschließung der bereits bestehenden Bebauung in der 2. Reihe 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Baublock mit einer weitgehend homogenen und harmonischen Baustruktur, deren deutlich ablesbare Typologie erst durch wenige städtebauliche „Ausreißer“ durchbrochen wird. Zur Aufrechterhaltung eines geordneten Stadtbildes und zur Wahrung der vorhandenen örtlichen Baustruktur werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von Baukörpern getroffen.

Entsprechend dem Bestand sind für Hauptgebäude grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 50° zulässig, für das Anwesen August-Bebel-Straße 4-6 (WA 2) sind zusätzlich auch Walmdächer bis 20° Neigung zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind im gesamten Plangebiet zusätzlich Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Neigung zulässig, da diese Anlagen mit ihrer begrenzten Größe weniger prägend auf das Stadtbild einwirken. Durch Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten

wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Zur Erhaltung des bestehenden Siedlungsbildes sind Hauptgebäude grundsätzlich giebelständig zu einer der an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu errichten. Eine traufständige Gebäudestellung ist nur zulässig, wenn das neu zu errichtende oder wesentlich veränderte Gebäude dem Ersatz eines bereits bestehenden und von der Festsetzung des Bebauungsplans abweichenden Hauptfirstrichtung dient.

Für das mit einem traufständigen Walmdach errichtete Gebäude im WA 2 wird keine Festsetzung zur Firstrichtung getroffen.

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. Allgemeiner Bestandsschutz / vom Bestand abweichende Festsetzungen

Grundsätzlich sind genehmigte oder zur Zeit ihrer Entstehung genehmigungsfähige errichtete bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, über den allgemeinen Bestandsschutz abgesichert. Im Falle einer Neuerrichtung oder wesentlichen Änderung dieser Anlagen sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.

Diese Einschränkung von Baurechten gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation nach § 34 BauGB ist notwendig, damit bereits eingetretene städtebaulichen Fehlentwicklungen sich nicht verfestigen können.

6.5. Grünordnung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Anders als viele bereits durch eine ungesteuerte Nachverdichtung deutlich stärker versiegelte Baublöcke zeichnet sich das Plangebiet durch eine noch weitgehend intakte rückwärtige Gartenzone aus. Der Erhalt dieser Grünstruktur im Blockinnenbereich ist eines der wesentlichen Ziele der Planung. Durch die Beschränkung der GRZ, durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird die Gartenzone im Blockinnenbereich im Wesentlichen in ihrer heutigen Form planungsrechtlich gesichert.

Durch die verringerte GRZ von 0,3 bzw. 0,35 und die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen für Stellplätze, Zufahrten und Wege kann sowohl die sommerliche Überwärmung des Plangebiets als auch das zur Ableitung anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf ein verträgliches Maß verringert werden. Weiterhin werden zudem die erforderlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der bestehenden Bäume im Planungsgebiet geschaffen.

6.6. 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.

In Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser zeigt sich für das Planungsgebiet, dass durch den Bebauungsplan kein relevantes Potential für eine über den Bestand bzw. den bislang bereits rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehende Bebauung planungsrechtlich eingeräumt wird. Daher sind zwingende Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan ist jedoch ein Hinweis enthalten, der auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes verweist. Demnach soll Niederschlagswasser dort, wo es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

Stadt Viernheim

Einfacher Bebauungsplan Nr. 255 „Hansstraße / August-Bebel-Straße“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe
- sowie Schank- und Speisewirtschaften

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

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss ausnahmsweise auf bis zu 0,4 überschritten werden.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gilt für 2/3 der zugehörigen Trauflänge 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung gemäß Punkt 2.1 ist die zulässige Überschreitung der GRZ auf 25 % begrenzt.
- 2.5 Eine Überschreitung der GRZ für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

2.6 Eine über die Festsetzung 2.4 hinausgehende weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl ist um 50 % der Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden mit begrünten Dachflächen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die straßenseitige Baugrenze darf ausnahmsweise auf maximal $\frac{1}{2}$ der straßenseitigen Gebäudebreite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die das Baufenster überschreitenden Gebäudeteile müssen mindestens auf 50 % ihrer Breite die Höhe der unmittelbar rückwärtig anschließenden Fassade unterschreiten.

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

4.1 Nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

4.2 Garagen und deren Zufahrten sind nur zwischen der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

4.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sind nur zwischen der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze, innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

6. Äußere Gestaltung der Baukörper

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zudem auch Walmdächer bis maximal 20° Dachneigung zulässig.

6.3 Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus Flachdächer und geneigte Dächer mit bis zu 20° Dachneigung zulässig.

6.4 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Giebelhöhe muss mindestens 0,80 m unter der Firsthöhe liegen.

6.5 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind Hauptgebäude giebelständig zu einer der an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu stellen. Ausnahmsweise ist eine traufständige Gebäudestellung zulässig, wenn das neu zu errichtende oder wesentlich veränderte Hauptgebäude dem Ersatz eines be-

reits bestehenden Gebäudes mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Hauptfirstrichtung dient.

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

Bauplanungsrecht

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 255 „Hansstraße/August-Bebel-Straße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB

Stellplatz- und Ablösesatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ist zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes soll Niederschlagswasser dort, wo es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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.

Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ sind zu beachten.

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.

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Geothermie / Erdwärmesonden

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

Kampfmittel

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

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

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