

Stadt Viernheim

Bebauungsplan Nr. 270 „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“

Teil B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung zum Satzungsbeschluss

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

A. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern diese das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören und nicht nach Buchstabe C., Nummer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

B. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis zu einer Geschoßfläche von 300 m² je Grundstück. Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass mehr als zwei Drittel der Grundstücksfläche zusammenhängend und uneingeschränkt für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht. Zum Flächenanteil für Wohnnutzung gehören Grundfläche der Bebauung, Flächen für Wohnnebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgarten, Vorgärten u.ä..
2. Ausstellungs- und Verkaufsräume im Zusammenhang mit Betrieben nach Buchstabe A. für Warensortimente, die zur Abgabe an Zwischenhändler oder Endverbraucher bestimmt sind, wenn die Geschoßfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren nur einen untergeordneten Teil der Geschoßfläche des Betriebs – maximal 30 % – in Anspruch nimmt.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

C. Unzulässig sind:

1. Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen).
2. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes (4.BImSchV) in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung.

3. Betriebe des Einzelhandels, soweit sie nicht gemäß Buchstabe B., Nummer 2 der planungsrechtlichen Festsetzung ausnahmsweise zulässig sind.
4. Vergnügungsstätten
5. Wohnungen, soweit sie nicht unter B,1. erfasst sind.

Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen und Betriebe, die entsprechend Buchstabe C unzulässig wären, sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Unzulässig bleiben jedoch Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen dieser Anlagen und Betriebe, soweit die Erweiterung oder Nutzungsänderung die Wohnnutzung umfasst.

1.2. Gewerbegebiet

A. Im Gewerbegebiet (GE) sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

B. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Ausstellungs- und Verkaufsräume im Zusammenhang mit Betrieben nach Buchstabe A. für Warensortimente, die zur Abgabe an Zwischenhändler oder Endverbraucher bestimmt sind, wenn die Geschoßfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren nur einen untergeordneten Teil der Geschoßfläche des Betriebs – maximal 30 % – in Anspruch nimmt.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten.

C. Unzulässig sind:

1. Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen).
2. Wohnungen aller Art. Dies umfasst auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
3. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4.BImSchV) in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung.
4. Betriebe des Einzelhandels, soweit sie nicht gemäß Buchstabe B., Nummer 1 der planungsrechtlichen Festsetzung ausnahmsweise zulässig sind.

Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen und Betriebe, die entsprechend Buchstabe C unzulässig wären, sind gemäß 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Unzulässig bleiben jedoch Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen dieser Anlagen und Betriebe, soweit die Erweiterung oder Nutzungsänderung die Wohnnutzung umfasst.

1.3. Mischgebiet

A. Im Mischgebiet (MI) sind zulässig:

1. Wohngebäude.
2. Geschäfts- und Bürogebäude.
3. Nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO.

B. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Ausstellungs- und Verkaufsräume im Zusammenhang mit Betrieben nach Buchstabe A. für Warensortimente, die zur Abgabe an Zwischenhändler oder Endverbraucher bestimmt sind, wenn die Geschoßfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren nur einen untergeordneten Teil der Geschoßfläche des Betriebs – maximal 30 % – in Anspruch nimmt.
3. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

C. Unzulässig sind:

1. Betriebe des Einzelhandels, soweit sie nicht gemäß Buchstabe B., Nummer 2 der planungsrechtlichen Festsetzung ausnahmsweise zulässig sind.
2. Tankstellen.
3. Gartenbaubetriebe.
4. Vergnügungsstätten.

Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen und Betriebe, die entsprechend Buchstabe C unzulässig wären, sind gemäß 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Unzulässig bleiben jedoch Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen dieser Anlagen und Betriebe.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Gewerbegebieten ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m² einzuhalten.

3. Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22)

- 3.1. In den Gewerbegebieten ist eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück zulässig. Die Breite der Zufahrt darf max. 7 m betragen. Im Einzelfall können bei nachgewiesenem Bedarf weitere Zufahrten und größere Zufahrtsbreiten zugelassen werden.
- 3.2. In den Gewerbegebieten sind Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1. Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind – soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen – wasserdurchlässig zu befestigen.
- 4.2. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine Bodenfunktionszahl (BFZ) entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Die Bodenfunktionszahl gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche (entspricht BFZ 0,15) müssen als Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche angelegt werden.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d. h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,7.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,6.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrassen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel – mit einem Faktor von 0,3.
5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird – sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt – mit einem Faktor von 0,15.

Für die unter Nummer 2, 3 und 4 genannten Dach- und Wegeflächen kann bei einer entsprechenden Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um einen Faktor von 0,15 erhöht werden, z. B. 0,85 statt 0,7.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1. Entlang der Straßen „Fritz-Haber-Straße“ und „Max-Planck-Straße“ ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Mittel je 20 m Straßenlänge je ein Laubbaum I Ordnung nach der Pflanzenliste II zu pflanzen.
- 5.2. Private Stellplätze sind durch Pflanzstreifen und Bäume zu gliedern und dauerhaft zu bepflanzen. Für jeweils fünf Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum aus der unter Pflanzenliste II der planungsrechtlichen Festsetzungen abgedruckten Gehölzliste (vorwiegend Straßenbäume) zu pflanzen. Die Stellplatzreihen sind durch einen mind. 1 m breiten Pflanzstreifen voneinander zu trennen. Dort wo entsprechende Pflanzungen aufgrund örtlicher Gegebenheiten (z.B.) Leitungen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sind, sind Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle vorzunehmen.
- 5.3. Je 250 m² privater Grundstücksfläche sind
 - 1 großkroniger Laubbaum (Baum 1. Ordnung) oder
 - 2 mittelkronige Laubbäume (Baum 2. Ordnung) oder
 - 5 Großsträucher oder kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder
 - 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (Mindesthöhe 1,5 m) oder
 - 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
 - 100 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
 - eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Vorhandene Vegetation kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

- 5.4. Zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Vorgartenzone von 3 m Tiefe zu schaffen. Diese ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen.
- 5.5. Für alle gemäß Punkt 4.2 sowie 5.1 bis 5.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzungen sind ausschließlich Pflanzen aus der nachfolgenden Gehölzliste oder sonstige einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Folgende Pflanzen sind zu verwenden:

1. Pflanzenliste I Gehölze für Heckenpflanzungen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
A ca	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
A pl	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
A ov	<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
B pe	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
C be	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
C ar	<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	N S
C ma	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
C sa	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S
C av	<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
C la	<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn	G S
C mo	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
E eu	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
F si	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1
F ex	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
J re	<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
L vu	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
L xy	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
M do	<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
M si	<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
P sy	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	B 2
P av	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
P ma	<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
P pa	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
P sp	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
P co	<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
Q pe	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
R al	<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
R ni	<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
R uv	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	K S
R ar	<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
R ac	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
R co	<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
R ga	<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
R gl	<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
R ma	<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
R pi	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	K S
R ru	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
R ca	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S

R fr	Rubus fruticosus	Brombeere	N S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	H S
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S pe	Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
S ar	Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S do	Sorbus domestica	Speierling	B 2
S to	Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
V op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

2. Pflanzenliste II Geeignete Bäume für die Verkehrsanlagen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Aca	Acer campestre `Els-rijk´	Feldahorn	B2
Apl	Acer platanoides `Columnare Ley II und III´	Spitzahorn	B2
Aca	Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	B2
Cco	Corylus colurna	Baumhasel	B2
Cla	Crataegus laevigata `Pauls Scarlett´	Rotdorn	B3
Pca	Pyrus calleryana	Chin. Wildbirne	B2
Pco	Pyrus communis `Beech Hill´	Wildbirne	B2
Rps	Robinia pseudoacacia `Bessoniana´	Scheinakazie	B2
Rps	Robinia pseudoacacia `Monophylla´	Scheinakazie	B2
Sar	Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere	B3
Sar	Sorbus aria `Majestica´	Mehlbeere	B3
Sin	Sorbus intermedia `Brouwers´	Elsbeere	B3
Tco	Tilia cordata `Erecta´, „Greenspire“	Winterlinde	B2
Tin	Tilia intermedia	Holländische Linde	B1
Tpa	Tilia `Pallida´	Kaiserlinde	B1

3. Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
H he	Hedera helix	Efeu	3-20 m
L ca	Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
L pe	Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
V vi	Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
P tr	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	3-10 m

4. Pflanzenliste IV Pflanzen für ext. Dachbegrünungen

Stück / 10g	Art der Ausbringung	Botanischer Name	Deutscher Name
10-15	Sprossen	Sedum album	Weißer Fetthenne
50-60	Sprossen	Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
5-8	Sprossen	Sedum reflexum	Felsenfetthenne
40-50	Sprossen	Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
	Saatgut		Gräser u. Kräuter

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B1	=	Baum 1. Ordnung	GS	=	Großstrauch
B2	=	Baum 2. Ordnung	NS	=	Normalstrauch
B3	=	Baum 3. Ordnung	KS	=	Kleinstrauch

HINWEISE

Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 34 BauGB.

Bodenschutz

Für die Grundstücke Ohmstraße 2 und 4 besteht ein konkreter Altlastenverdacht. Weder für diese noch für alle anderen Flächen des Bebauungsplangebiets ist auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das

Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz) zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz) zu beteiligen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

- a. Bewertung des Gefährdungspotenzials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Dazu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.
- b. Erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung.
- c. Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.
- d. Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Grundwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Risiko-Überschwemmungs-Gebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins und seiner Nebengewässer kann es, insbesondere bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen, zu einer Überflutung des Planungsgebietes kommen. Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstrand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden könnten. 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.

Niederschlagswasser

Gemäß dem Gebot des § 51 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Löschwasser

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge von 192 m³ / h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzstelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Artenschutz

Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. durchgeführt werden.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist der aktuelle Stand der Technik zu beachten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird dieser durch das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, definiert.

Denkmalschutz

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

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 270 „DAS KLEINE BRUCHFELD / WIESENWEGSIEDLUNG“

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2009

INHALT

1	Allgemeines	5
1.1	Angaben zur Gemeinde	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Angrenzende Nutzungen	7
1.4	Eigentumsverhältnisse	7
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	8
3	Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4	Ursprüngliches Baurecht	10
5	Fachgutachten zum Bebauungsplan	11
6	Schutzgebiete	12
6.1	Landschaftsschutzgebiet	12
7	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	12
7.1	Vorhandene bauliche Nutzung	12
7.1.1	Abwägungsbeachtlichkeit	12
7.1.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	12
7.1.3	Abgeleitete Planungsziele	14
7.2	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	15
7.2.1	Abwägungsbeachtlichkeit	15
7.2.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	15
7.2.3	Abgeleitete Planungsziele	16
7.3	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	16
7.4	Bodenschutz	16
7.4.1	Abwägungserheblichkeit	16
7.4.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	16
7.4.3	Abgeleitete Planungsziele	17
7.5	Immissionsschutz	18
7.5.1	Abwägungserheblichkeit	18
7.5.2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	18

7.5.3	Abgeleitete Planungsziele	18
8	Planung	19
8.1	Städtebauliche Konzeption	19
8.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
8.2.1	Art der baulichen Nutzung	19
8.2.2	Maß der baulichen Nutzung	24
8.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	24
8.2.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	25
8.2.5	Verkehrerschließung	25
8.2.6	Grünordnung	26
8.2.7	Ver- und Entsorgung	27
9	Bodenordnung	27
10	Umweltbericht	28
10.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	28
10.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	29
10.2.1	Bau- und Planungsrecht	29
10.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	31
10.3.1	Natur und Landschaft	31
10.3.2	Boden	31
10.3.3	Luft / Klima	34
10.3.4	Wasser	34
10.3.5	Pflanzen- und Tierwelt	34
10.3.6	Immissionsschutz	35
10.3.7	Kultur- und Sachgüter	35
10.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	35
10.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	36
10.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	

nachteiliger Umweltauswirkungen	37
10.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
10.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	38
10.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	38
10.10 Monitoring	39
10.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
11 Zusammenfassende Erklärung	40
11.1 Zielsetzung der Planung	40
11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	40
11.3 Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	40
11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	41

1 Allgemeines

1.1 Angaben zur Gemeinde

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

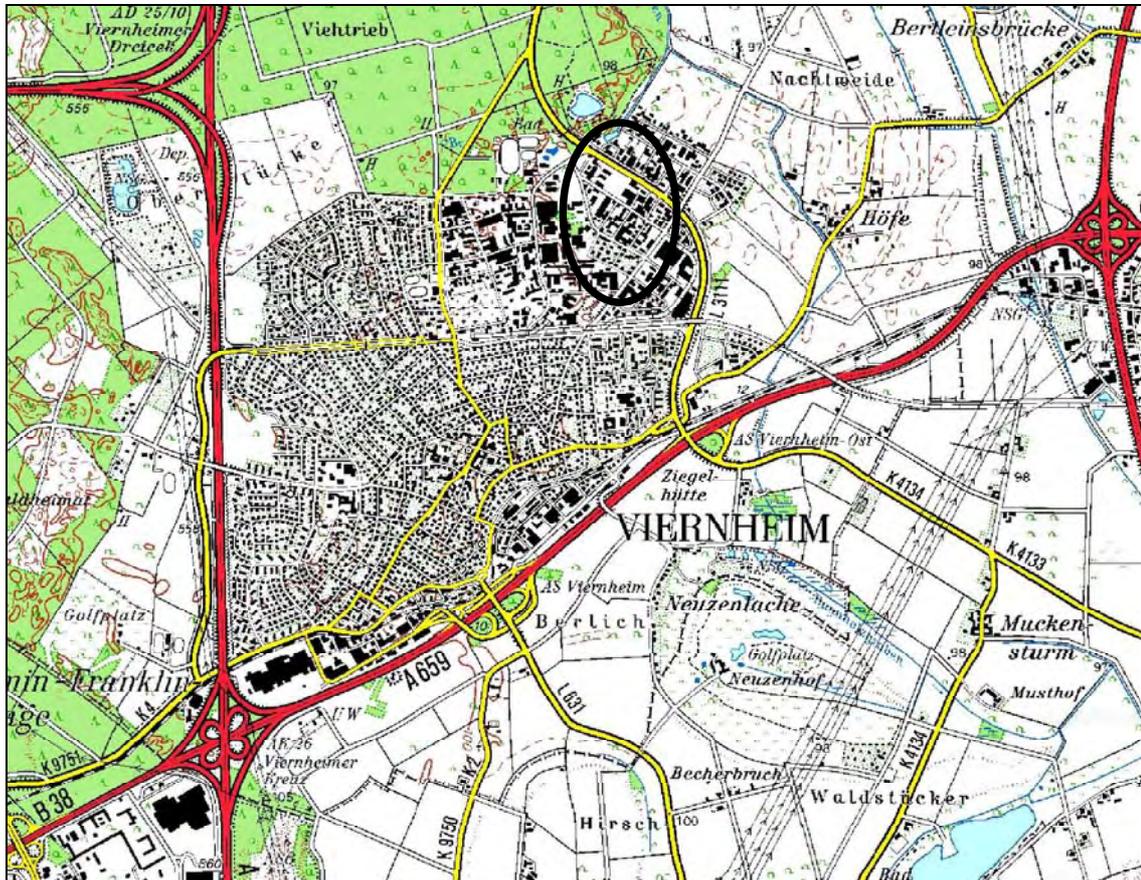
Die Gemarkung Viernheim beträgt rund 4.841 ha, hiervon sind rund 21,1% Landwirtschaft, 56,8% Waldfläche, 11,1% Gebäude- und Freifläche, 7,9% Verkehrsfläche und 3,1 % sonstige Flächen. Mit rund 32.542 Einwohnern weist Viernheim eine Siedlungsdichte von 672 Einwohnern pro km² auf.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Viernheim. Es umfasst ca. 24 ha Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- Im Norden durch die Industriestraße, Robert-Bosch-Straße
- Im Westen durch die Stahlstraße und Max-Planck-Straße
- Im Süden durch die Stahlstraße
- Im Osten durch die angrenzende Wiesenstraße



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

12/216 (teilweise), 104, 105, 106, 108, 109, 110/1, 110/2, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120/4, 121/4, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 33/1, 133, 134, 135, 136, 137, 138/1, 138/2, 139/1, 140, 141/2, 142/1, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178/2, 178/3, 178/4, 179, 180, 181, 182, 183/1, 183/2, 185/1, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193/1, 193/2, 194, 195, 196, 197, 198, 199/2, 200/1, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221/1, 222/2, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233/1, 233/3, 233/4, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241/4, 241/8, 367/5 (teilweise), 370 (teilweise), 396/2 (teilweise)

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

1.3 Angrenzende Nutzungen

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich vorwiegend gewerbliche Nutzung. Diese lässt sich schwerpunktmäßig dem produzierenden Gewerbe zuordnen, wenngleich ebenfalls Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Vereinzelt lassen sich Betriebswohnungen zu den Gewerbebetrieben auffinden. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Gelände der Feuerwehr. An dieser Stelle grenzt das Gebiet auch an das Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ an.

Bestehende Nutzungskonflikte zwischen Plangebietsnutzungen und angrenzenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in Kapitel 6 „*Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele*“ dargestellt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum. In städtischem Eigentum stehen nur die Erschließungsflächen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Durch einen Verkündungsmangel in der Hauptsatzung der Stadt Viernheim wurden die Bebauungspläne Nr. 237 „Das kleine Bruchfeld“ und Nr. 228 „Wiesenwegsiedlung“ formell ungültig. Der Bebauungsplan „Das kleine Bruchfeld“ traf im wesentlichen die Regelungen zu einem Gewerbegebiet, während der benachbarte Bebauungsplan „Wiesenwegsiedlung“ ein Mischgebiet mit schwerpunktmäßiger Wohnnutzung vorsah.

Aufgrund der Ungültigkeit der Bebauungspläne erfolgt seither die planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Vorhaben als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Innerhalb des Planungsgebietes sind verschiedene Umstrukturierungsprozesse in Gang, die zu nachteiligen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen führen können:

- Verschiedene Betriebe wurden zwischenzeitlich geschlossen. Dauerhafte Nachfolgenutzungen konnten nicht in allen Fällen gefunden werden, so dass derzeit einige Flächen bzw. Gebäude leer stehen.
- Die ursprüngliche Verknüpfung einer Wohnnutzung mit einer gewerblichen Nutzung ist auf einigen Grundstücken durch Betriebsaufgaben entfallen; es ist absehbar, dass diese Entwicklungstendenz insbesondere für die durch kleinere Handwerksbetriebe genutzten Grundstücke weiter anhalten wird.
- Es hat sich in Teilbereichen eine Wohnnutzung entwickelt, die nicht mehr den Gewerbebetrieben zu- bzw. untergeordnet ist. Dadurch ist zu befürchten, dass sich in Teilbereichen der Gebietscharakter von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet ändern könnte, wodurch der immissionsschutzrechtlich zulässige Störgrad der vorhandenen Gewerbebetriebe eingeschränkt werden könnte.

Dies hat u. a. zu einer tendenziellen Umwandlung der gewerblich geprägten Bereiche durch Wohnnutzungen geführt. In dieser Gemengelage hat sich die vorhandene Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Wohnen weiter verschlechtert.

Zur Vermeidung weiterer Nutzungskonflikte im Plangebiet und zur planerischen Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Ohne die planungsrechtliche Steuerung drohen sich die bereits bestehenden Immissionskonflikte im Bestand weiter zu verschärfen. Zur Herstellung der Planungssicherheit für die bestehenden Gewerbebetriebe, aber auch für die Ansiedlung neuer Betriebe sowie zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, sind Maßnahmen zur Konfliktlösung erforderlich.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es daher, durch eine Nutzungsgliederung und einen Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen die bisherige Struktur im Gewerbegebiet zu stabilisieren. Weiterhin soll in Hinblick auf den Gebietstypus Rechtssicherheit geschaffen und eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters vermieden werden.

3 Einfügung in übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

• Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 vom 13.09.2004 ist der Bereich des Planungsgebiets „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“ als Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Der Textteil zum Regionalplan weist unter Punkt 2.2.2-2 Viernheim als Mittelzentrum aus. Damit besitzt die Stadt eine gewisse Bedeutung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer betriebs- und branchenspezifischen Standortanforderungen auf einen Standort im Verdichtungsraum angewiesen sind.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet im Bereich „Das kleine Bruchfeld“ als gewerbliche Baufläche, im Bereich der „Wiesenwegsiedlung“ als gemischte Baufläche dar. Im Norden des Planungsgebietes weist der Flächennutzungsplan ein Grabungsschutzgebiet aus.

Im Nordwesten ist ein kleiner Teil des Planungsgebietes als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung ist jedoch insoweit überholt, als das für diesen Bereich ein Bauantrag für eine gewerbliche Bebauung vorliegt. Diese Abweichung ist jedoch geringfügig und tangiert die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht. Zudem wurde für die Änderung des Flächennutzungsplans bereits ein Beschluss gefasst.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim

4 Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2002 durch die Bebauungspläne Nr. 237 „Das kleine Bruchfeld“ und Nr. 228 „Wiesenwegsiedlung“ abgedeckt, bis die Bebauungspläne aufgrund eines Verkündungsmangels für nichtig erklärt wurden.

- **Bebauungsplan „Das kleine Bruchfeld“**

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Dessen Bestimmungen galten zwischen dem Wiesenweg, der Max-Planck-Straße, der geplanten Landstraße 3111 und ihrer nördlichen Zufahrt entlang dem Erholungswald. Die festgesetzten Bauflächen dienen mit Ausnahme zweier Grundstücke für die Energieversorgung ausschließlich gewerblichen Zwecken. Der dem Wohnen dienende Teil jedes einzelnen Grundstücks war auf 30 % des Gesamtgrundstücks – im Höchstfall jedoch 600 m² – begrenzt. Für das gesamte Gebiet war eine maximal viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig. Bei Gebäuden mit Stockwerkshöhen von mehr als 3,50 m war eine Traufhöhe bis 14 m zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassten weitgehend die gesamten Grundstücke. Nur entlang der L 3111 war ein Mindestabstand von 15 m zum Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Für

die Grundstücke Flur 16 Nr. 151 und 155 war eine Bebauung aus Gründen des Bodenschutzes (Altlasten) nicht möglich, weswegen hier ein LKW-Abstellplatz vorgesehen wurde. Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zur Straße sollten vorwiegend zum Anlegen von Stellplätzen verwendet werden, während eine Bebauung auf die Grundstücksgrenze zum Nachbargelände grundsätzlich gestattet wurde.

Unabhängig von der rechtlichen Problematik des Verkündungsmangels und den zwischenzeitlich zusätzlichen bzw. verstärkt zu beachtenden Belangen (u.a. Grundwasserschutz, Immissionsschutz, Arten- und Biotopschutz) ist die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet von den ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen abgewichen. Im Gebiet hat sich ein Bestand an Wohnnutzungen entwickelt, der sich mit den immissionsträchtigen Gewerbebetrieben unverträglich zeigt. Der ursprüngliche Bebauungsplan kann daher für den Bereich des Gewerbegebietes keine Grundlage für die Neuaufstellung bilden.

• **Bebauungsplan „Wiesenwegsiedlung“**

Die Satzungsbestimmungen dieses Bebauungsplans von 1965 galten zwischen der Wiesenstraße, der Max-Planck-Straße und der Stahlstraße und sahen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vor. Die Art der baulichen Nutzung wurde über die Bestimmung des § 6 BauNVO hinaus nicht weitergehend eingeschränkt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 bei ein- und zweigeschossiger Bebauung vorgesehen, während bei dreigeschossiger Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 galt. Die Bebauung der hinteren Grundstücke und ihre Abtrennung vom Gesamtgrundstück wurde unter Beachtung der zeichnerischen Festlegungen frei gestellt. Der Bebauungsplan traf darüber hinaus mit Festlegungen zur Fassadengestaltung, Dachformen und Dachneigungswinkeln detaillierte Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen.

Durch einen Verkündungsmangel besitzt auch dieser Bebauungsplan keine Rechtswirkung mehr, so dass sich die momentane planungsrechtliche Situation im Mischgebiet, ebenso wie im benachbarten Gewerbegebiet, nach § 34 BauGB beurteilt. Die „Wiesenwegsiedlung“ wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Mischgebietsnutzung ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen.

5 Fachgutachten zum Bebauungsplan

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes "Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung" wurden keine gesonderten Fachgutachten als Grundlage für den Bebauungsplan und seiner Festsetzungen erstellt. Allerdings wurde auf verschiedene Gutachten, die die Stadt Viernheim im Zuge sonstiger

städtebaulicher Planungen hat erstellen lassen, zurückgegriffen.

6 Schutzgebiete

6.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet grenzt im Norden, im Bereich des Verkehrskreisels L3111 und der Industriestraße an ein Landschaftsschutzgebiet. Das Planungsgebiet ist jedoch nicht Bestandteil dieses Schutzgebietes. Die dazugehörige „Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ‚Forehahi‘ in den Landkreisen Bergstraße und Groß-Gerau“ vom 17.07.1956, zuletzt geändert durch die „zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet ‚Forehahi‘ in den Landkreisen Bergstraße und Groß-Gerau“ vom 7.Mai.2007, formuliert Verbote und Restriktionen bezüglich Eingriffen in das gekennzeichnete Gebiet. Ziel ist eine Vermeidung von Veränderung des naturnahen Zustands und der ökologischen Funktionsfähigkeit des Schutzgebiets.

Die Struktur im Übergangsbereich zwischen Planungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet ist durch die bestehende Verkehrsfläche vorgegeben. Im Zuge der Planung ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet entstehen werden.

7 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

7.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange, auf die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen baulichen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet gliedert sich in die zwei Bereiche „Wiesenwegsiedlung“ im Südwesten und „Das kleine Bruchfeld“ im übrigen Gebiet.

- **„Das kleine Bruchfeld“**

Innerhalb des Gebiets „Das kleine Bruchfeld“ gibt es insgesamt ca. 60 größere Gewerbebetriebe, die sich jedoch in Hinblick auf Flächenausdehnung und Störgrad zum Teil erheblich unterscheiden.

Der überwiegende Teil der Betriebe ist aufgrund seines Störgrades nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig. Eine Zulässigkeit in einem Misch- oder Allgemeinen Wohngebiet ist nur für wenige der vorhandenen Betriebe gegeben.

Die Nutzungsmischung im Gebiet ist sehr heterogen und wird durch eine Mischung aus Gewerbe- und Industriebetrieben, Lagerflächen, Handwerksbetrieben und Wohnbebauung geprägt. Eine städtebauliche Einheit entsteht somit durch die Art der Betriebe nicht. Weiterhin bemerkenswert ist der nicht unerhebliche Anteil an Wohnnutzung. Aufgrund dieser direkten Nachbarschaft von produzierender gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ergibt sich insbesondere im Bezug auf Lärmimmissionen ein Konfliktpotenzial.

Brachflächen und Leerstände sind vor allem entlang der Fritz-Haber-Straße zu finden. Stadtgestalterische Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Baulichkeiten und Nutzungen ergeben sich im wesentlichen durch die heterogene Bebauung, aus teilweise ungeordneten Vorflächen zwischen Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch eine stellenweise unzureichende Begrünung der Betriebsflächen.

- **„Wiesenwegsiedlung“**

Entlang der Chemiestraße, Stahlstraße und Teile der Wiesenstraße und Max-Planck-Straße besteht eine Wohnbebauung, die überwiegend in den 60er Jahren entstanden ist. Eine klare gestalterische Grundkonzeption kann im Gebiet nicht vorgefunden werden. Die Anzahl der giebel- und traufständigen Häuser ist im gesamten Mischgebiet ausgeglichen.

Die Gebäude sind jeweils von der Straßenkante zurückversetzt errichtet, meist mit ca. 5–10 m Abstand. In diesem Bestand finden sich neben zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt zum Teil über Wohnwege, da einige Gebäude in großem Abstand zur Straßenkante im Inneren des Baugebiets errichtet wurden.

Die Nutzung wird weitestgehend von Wohnnutzung geprägt. Nur in der Stahlstraße sind Gewerbebetriebe in Form einer Konditorei und einer Druckerei ansässig.

Abgeleitete Planungsziele

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“ ist die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet.

Zum Schutz verbrauchernaher Einzelhandelsstandorte im Stadtkern soll zudem die Ansiedlung von Endverbrauchermärkten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zugelassen werden.

- „Das kleine Bruchfeld“

Für dieses schwerpunktmäßig gewerblich genutzte Gebiet gilt es, die Rahmenbedingungen für eine Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe zu sichern. Die derzeit bestehenden sowie die derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang eingeschränkt werden.

Planungsrechtlich müssen hierzu die Möglichkeiten zur Regulierung der gebietsfremden Wohnnutzung ausgeschöpft werden. Das Wohnen soll dabei in Bereichen, in denen es fast ausschließlich eine untergeordnete Funktion wahrnimmt, vollständig ausgeschlossen werden. Gleichzeitig soll jedoch auch die bereits vorhandene Wohnbebauung weitestgehend vor den gewerblich bedingten Immissionen geschützt werden. Aus diesem Grund wird in den Bereichen, in denen Wohnbebauung besteht, eine Einschränkung des Gewerbegebietes hinsichtlich des Immissionsgrades erfolgen. Die Wohnnutzung wird in diesen eingeschränkten Gebieten zudem nur noch ausnahmsweise und nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sein. Nur auf diese Weise können immissionsbedingte Konflikte langfristig für das Gebiet vermieden werden.

Die Leerstände und Brachflächen sind als gewerbliches Entwicklungspotenzial zu betrachten. Hier gilt es Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Betrieben zu schaffen, die sich in das bestehende Gefüge innerhalb des Gewerbegebietes wie auch in das gesamtstädtische Gewerbegefüge einbinden.

Stadtgestalterischen Festsetzungen sind insbesondere in Hinblick auf die ungeordneten Flächenverhältnisse zwischen Bebauung und öffentlichem Verkehrsraum erforderlich. Zur besseren Durchgrünung des Plangebiets sollen diesbezügliche Festsetzungen getroffen werden.

- „Wiesenwegsiedlung“

Durch den Bebauungsplan ist ein Rahmen für die weitere Entwicklung des Gebäudebestandes zu schaffen, der ausreichend Spielräume für Gebäudeumbauten und -erweiterungen zur Anpassung des Bestandes an sich

wandelnde Wohnansprüche eröffnet. Zudem sollen weitere Entwicklungsmöglichkeiten und Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben nicht eingeschränkt werden, sofern diese das Wohnen nicht stören.

7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die vorhandene Bebauung und die möglichen baulichen Erweiterungen bzw. Veränderungen werden die vorhandene Erschließung und die vorhandene technische Infrastruktur im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung gem. § 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

Die zentrale Anbindung des Bebauungsplangebietes „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“ an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die im Norden des Gebiets verlaufende Robert-Bosch-Straße (L 3111). Das überregionale Straßennetz kann über diese Straße auf kurzem Wege mit der Bundesautobahn A 659 über die Anschlussstelle Viernheim-Ost erreicht werden.

Im Plangebiet bestehen insgesamt 12 öffentliche Straßen mit unterschiedlicher Erschließungsfunktion und Dimensionierung. Die Robert-Bosch-Straße nimmt eine überörtliche Erschließungsfunktion wahr. Die Haupteerschließung im Gebiet erfolgt über die Fritz-Haber-Straße und die Max-Planck-Straße, die mit ca. 14 bis 17 m Breite Straßenraum großzügig dimensioniert sind. Die übrigen Straßen durchziehen das Plangebiet und erschließen die jeweiligen Baugrundstücke, teilweise auch über Wendehammeranlagen (Voltastraße, Edisonstraße). Das Parken im öffentlichen Raum erfolgt, sofern es die Fahrbahnbreite zulässt, zu beiden Seiten entlang der Straßen in ungeordneter Form (fehlende Parkraummarkierungen).

Die Verkehrserschließung ist im Planungsgebiet ausreichend ausgebaut. Dennoch besteht ein Defizit hinsichtlich der Anbindung an die L 3111. Die Stadt Viernheim prüft diesbezüglich derzeit mehrere Strategien zur Umgestaltung der Verkehrsknotenpunkte zur Robert-Bosch-Straße (L 3111).

- **Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Ebenso ausreichend sind die Entsorgungsleitungen.

Abgeleitete Planungsziele

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus. Aufgrund der teils großzügigen Dimensionierung der Erschließungsstraßen (insbesondere Fritz-Haber-Straße und Max-Planck-Straße), werden dort sowohl Pkw wie auch Lkw und Anhänger in ungeordneter Art und Weise abgestellt. Daher gilt es die Flächen des ruhenden Verkehrs im Straßenraum neu zu ordnen und Regelungen zur Gestaltung des Straßenraumes zu treffen.

7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

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.

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kap. 10) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

7.4 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 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der Bodensituation im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Der Stadt Viernheim bzw. den zuständigen Bodenschutzbehörden liegen keine

umfassenden Angaben zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vor. Bestehende Erkenntnisse beruhen auf Einzelfalluntersuchungen. Weiterhin besteht **in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie** eine Kartierung früherer Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen sind, ohne dass jedoch das tatsächliche Gefährdungspotenzial untersucht worden wäre.

Es bestehen daher grundlegende Erkenntnisdefizite.

Abgeleitete Planungsziele

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

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

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass eine Änderung der bisherigen Nutzungsstrukturen nicht in Betracht kommt, wenn auf eine umfassende Ermittlung möglicher Altlastenverdachtsflächen bzw. möglicher Altstandorte verzichtet werden soll.

Weiterhin wird dadurch, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, kein abschließendes Baurecht geschaffen. Vielmehr wird weiterhin – wie bislang – hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen § 34 BauGB als Genehmigungsgrundlage hinzuzuziehen sein.

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

Um die Prüfung der bodenschutzrechtlichen Belange in Einzelgenehmigungsverfahren sicher zu stellen, wird im Bebauungsplan jedoch darauf hingewiesen, dass bei allen bodenrelevanten Bauvorhaben die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist. Weitergehende Maßnahmen oder Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

7.5 Immissionsschutz

Abwägungserheblichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund zu erwartender bereits bestehender Konflikte wird die vorhandene Luft- und Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 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

Die Bestandssituation hinsichtlich des Immissionsschutzes ist in Kapitel 10.3.6 des Umweltberichtes dargestellt.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird jedoch insbesondere in Bezug auf die TA Lärm die maßgebende Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzung sichergestellt. Mit der Festsetzung des Gebietes als Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass auch in den Bereichen mit einer nicht nur untergeordneten Wohnnutzung weiterhin die Richtwerte für ein Gewerbegebiet einzuhalten sind.

Gleiches gilt auch für die „Wiesenwegsiedlung.“ Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird sichergestellt, dass die immissionsschutzrechtliche Beurteilungsgrundlage unverändert bleibt und sich nicht in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes (mit dann höheren Abwehransprüchen gegenüber angrenzenden Gewerbebetrieben) entwickeln kann.

8 Planung

8.1 Städtebauliche Konzeption

Grundlegende städtebauliche Zielsetzung bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung" ist die planungsrechtliche Absicherung des Gebietes für eine gewerbliche Nutzung einerseits und für eine Mischnutzung andererseits.

Für den von gewerblicher Nutzung geprägten Teil „Das kleine Bruchfeld“ gilt es, einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, der unter Beachtung der sonstigen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachtenden Belangen einen klaren rechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen schafft. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die Emissionsmöglichkeiten in Hinblick auf eine verträgliche Nachbarschaft mit der vorhandenen schützenswerteren Wohnnutzungen klar umrissen werden. Für die Betriebe wird somit ein hohes Maß an Investitions- und Zukunftssicherheit angestrebt.

Für das Mischgebiet der „Wiesenwegsiedlung“ ist neben einer Sicherung der bestehenden Wohnnutzung eine Erweiterungsmöglichkeit für nicht störende Gewerbebetriebe maßgeblich. Weitergehende Festsetzungserfordernisse bestehen hier jedoch nicht; die Regelungen können sich daher auf ein Mindestmaß beschränken.

Das gesamte Gebiet soll einen stärkeren Durchgrünungsgrad erfahren. Hierzu sollen Baumpflanzungen im Straßenbereich und Vorgaben zu Begrünungen auf den privaten Flächen vorgesehen werden.

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- **Gewerbegebiet**

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine grundlegende Gliederung hinsichtlich des zulässigen Störgrades vorgenommen.

In den Bereichen Otto-Hahn-Straße, Bunsenstraße, Röntgenstraße, Edisonstraße, Dieselstraße und Max-Planck-Straße Ecke Fritz-Haber-Straße, ist ein nicht unerheblicher Wohnanteil vorhanden. Daher erfolgt in diesen Bereichen eine Einschränkung der dort zulässigen Betriebe hinsichtlich der Intensität der zulässigen Emissionen. Dies geschieht über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Betriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 BauNVO auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit wird eine möglichst immissionsverträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander getroffen. Eine alternativ denkbare Ausweisung der betreffenden Flächen als

Mischgebiet erfolgt nicht, da dann gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen gem. der TA Lärm ein höherer Schutzanspruch entstehen würde, wodurch die vorhandenen Gewerbebetriebe möglicherweise in ihrer Betriebstätigkeit eingeschränkt werden würden. Zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gewerbebetriebe über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus wird geregelt, dass Änderungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig sind.

Vorhandene Gewerbebetriebe, die sich innerhalb der im Bebauungsplan als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereiche befinden und somit Gegenstand der Regelung des § 1 Abs. 10 BauNVO sein können, werden im Folgenden aufgelistet:

Betrieb	Straße	Hausnummer
Auto Yapici	Fritz-Haber-Straße	11
Automobilservice Pfenning	Bunsenstraße	4a
Bauzentrum und Transportbeton Kühner	Max-Planck-Straße	1
Beton Klee	Bunsenstraße	3-5
Car Point Volker Scheidel	Otto-Hahn-Straße	2
Eisfabrikation Marra	Otto-Hahn-Straße	3
Finkenberger Holzhandlung	Max-Planck-Straße	17
G. Dogan (Lack und Karosserie)	Röntgenstraße	8
Gärtner Maschinenbau	Otto-Hahn-Straße	8
Hans Kühner Stahl- u. Metallbau	Bunsenstraße	8
Hans Werner Träger Holzhandel	Otto-Hahn-Straße	6
Herbert Wiltschi Dachdecker	Röntgenstraße	5
Jany Trans	Edisonstraße	8
Kaspar Koob Dreherei	Bunsenstraße	1
Kaya Karosseriebau	Röntgenstraße	3a
Kfz-Betrieb Gusdorf	Bunsenstraße	2
Morlock Fenster Türen Tore	Max-Planck-Straße	5
Peter Martin Förderanlagen-Service	Max-Planck-Straße	13
Spaeter Viernheim	Max-Planck-Straße	21

Zugleich sind in den Bereichen ohne Wohnnutzung (nördlich Fritz-Haber-Straße und zwischen Max-Planck-Straße und Fritz-Haber-Straße) Gewerbegebietsflächen ohne derartige Einschränkungen vorgesehen.

Generell ausgeschlossen werden alle immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass innerhalb des Gewerbegebietes in nicht unerheblichem Umfang Wohnnutzung besteht. Zudem wird klargestellt, dass alle Betriebe, die im Grenzbereich der Zulässigkeit zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet liegen, zum Schutz der Wohnung unzulässig sind. Gleichwohl genießen jedoch bereits bestehende, immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen einen Bestandsschutz im Plangebiet. Zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Anlagen über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus wird geregelt, dass Änderungen und Erneuerungen, Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen vorhandener Anlagen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig sind.

Im Plangebiet bestehende, immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen, die Gegenstand der Regelung des § 1 Abs. 10 BauNVO sind, werden im Folgenden aufgelistet:

Betrieb	Straße	Hausnummer
Johann Franz Hofmann GmbH & Co. KG	Voltastraße	9-11

Die Wohnnutzung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet auf Betriebswohnungen für ansässige Betriebe begrenzt. Damit soll der eingetretenen Fehlentwicklung hin zur Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen im bestehenden Gewerbegebiet begegnet werden. Die gebietsfremde Wohnnutzung wird über diese Festlegungen langfristig aus dem Gewerbegebiet ferngehalten. Zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Wohnnutzungen, über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus, wird geregelt, dass Änderungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin zulässig sind. Erweiterungen und Nutzungsänderungen bezüglich der Wohnnutzung sind jedoch ausdrücklich nicht zugelassen.

Im uneingeschränkten Gewerbegebiet wird das Wohnen generell ausgeschlossen. Diese Bereiche sollen der Unterbringung produzierender und somit auch emittierender Gewerbebetriebe dienen, welche mit der Wohnnutzung generell unvereinbar sind. Hierdurch wird einerseits eine immissionsunverträgliche Situation im Planungsgebiet vermieden. Andererseits wird auch verhindert, dass wieder die Grundlage für eine Fehlentwicklung in Form einer sich schleichend etablierenden Wohnnutzung eintritt, wie dies bereits an anderer Stelle geschehen ist.

Die Bereiche mit bestehender Wohnnutzung, die Gegenstand der Regelung des § 1 Abs. 10 BauNVO sind, werden im Folgenden aufgelistet:

Straße	Hausnummer
Bunsenstraße	1
	2
	4
	4a
	6
	7
	8
Dieselstraße	1
	5
Edisonstraße	2
	3
	4
	5
	8
	9
	10
Fritz-Haber-Straße	11
	13
	15
Max-Planck-Straße	1
	3
	5
	7
	15
	17
	25

Otto-Hahn-Straße	2
	4
	5
	6
	8
	10
Röntgenstraße	3
	5
	6
	7
	8
	9
Voltastraße	6

Tankstellen – mit Ausnahme von Betriebstankstellen – werden ausgeschlossen um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den zuführenden Straßen zum Gewerbegebiet zu vermeiden.

Der Standort des Gewerbegebiets „Das kleine Bruchfeld“ befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Der weitestgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient daher der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und soll Eingriffe in die bestehende Versorgungsstruktur verhindern. Verkaufsflächen sind nur in untergeordnetem Maße (bis max. 30 % der Geschossfläche) in Verbindung mit den dort ansässigen Betrieben zulässig. Zudem dient der Ausschluss der Sicherung der wenigen für das produzierende Gewerbe geeigneten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes.

Vergnügungsstätten werden im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen, da unter Berücksichtigung des bereits gegebenen Wohnungsbestandes nicht von einem verträglichen nebeneinander von Wohnnutzung und Vergnügungsstätten ausgegangen werden kann. Das durch Vergnügungsstätten hervorgerufene (nächtliche) Verkehrsaufkommen besitzt erhebliches Störungspotenzial. Der Ausschluss ist dabei grundsätzlich vertretbar, da Vergnügungsstätten im uneingeschränkten Gewerbegebiet ohne sensible Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig bleiben und damit grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dort diese Nutzungsform bei entsprechendem Bedarf unterzubringen.

- **Mischgebiet**

Analog zur Regelung mit den eingeschränkten Gewerbegebieten, wird auch in den Mischgebieten eine Einschränkung gewerblicher Betriebe vorgenommen. Hierbei sind nur noch Betriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 4 BauNVO nicht stören. Damit wird nur einer wohnumfeldverträglichen gewerblichen Nutzung eine Entwicklungsperspektive gegeben.

Ebenso ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Zusammenhang mit Betrieben stehen und nicht von untergeordneter Größe sind. Auch die „Wiesenwegsiedlung“ befindet sich in einer nicht integrierten Lage und bietet daher keinen geeigneten Standort für Einzelhandelsbetriebe.

Zum Schutz des bestehenden Gebietscharakters werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das durch Vergnügungsstätten hervorgerufene (nächtliche) Verkehrsaufkommen ist nicht mit der Wohnnutzung im Mischgebiet verträglich. Der Ausschluss ist dabei grundsätzlich vertretbar, da Spielhallen im benachbarten Gewerbegebiet ohne Einschränkung zulässig sind.

Tankstellen werden ebenfalls zur Vermeidung eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens in den zuführenden Straßen zum Gebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung besteht für den vorliegenden Planungsfall keine Erforderlichkeit. Innerhalb der bestehenden Struktur wurde bereits ein Maß an baulicher Nutzung erreicht, das den gemäß § 34 BauGB zulässigen Rahmen ausschöpft bzw. punktuell sogar überschreitet.

Es genügt daher, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 beurteilt wird. Der Bebauungsplan wird insoweit als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich über die Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (Vgl. Kap. 8.2.6 Grünordnung) indirekt Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ergeben.

Überbaubare Grundstücksflächen

Analog zum Maß der baulichen Nutzung, ergibt sich aufgrund der vorgegebenen Strukturen keine Notwendigkeit, im Bebauungsplan gesonderte Regelungen zur überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen.

Indirekte Vorgaben entstehen hier über die Festlegung einer freizuhaltenen Vorgartenzone von 3 m Tiefe (Vgl. 8.2.6 Grünordnung).

Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Bebauungsplan wird für die einzelnen Grundstücke im Gewerbegebiet eine Mindestgröße von 1.000 m² festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung ausreichend großer Grundstücke für die gewerbliche Nutzung. Zudem soll der häufig gegebenen Praxis, dass zulässigerweise errichtete Wohngebäude auf Betriebsgrundstücken später gesondert abgemarkt werden und damit frei als Wohngebäude nutzbar werden, ein wirksamer Riegel vorgeschoben werden.

Gegenüber den bestehenden Grundstücksgrößen werden durch Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für die vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke keine verschärften Anforderungen gestellt. Jedoch sind bereits mehrere Wohngrundstücke entsprechend der oben skizzierten Vorgehensweise gesondert abgemarkt worden, wodurch bereits heute eine von der gewerblichen Nutzung unabhängige Wohnnutzung besteht.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Planungsgebietes ist über die Bunsen-, Chemie-, Diesel-, Edison-, Fritiz-Haber-, Industrie-, Max-Plack-, Ohm-, Otto-Hahn-, Robert-Bosch-, Röntgen-, Stahl-, Voltastraße gesichert. Die vorhandenen Straßen entsprechen den Anforderungen, die an die Erschließung eines Gewerbegebietes zu stellen sind. Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßennetz sind nicht erforderlich. Demgemäß werden die vorhandenen Straßen entsprechend des Bestandes als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die derzeitige Bestandssituation zeigt für mehrere Betriebsgrundstücke einen ungeordneten Anschluss der privaten Verkehrsflächen an die öffentlichen Straßen. Zur Schaffung geordneter Verkehrsverhältnisse sowie zur Vermeidung gestalterisch unerwünschter aufgeweiteter Straßenräume wird festgesetzt, dass private offene Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrten und nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein dürfen.

Weiterhin wird im Gewerbegebiet eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück zugelassen, welche jedoch max. 7m breit sein darf. Nur bei nachgewiesenem Bedarf können im Einzelfall weitere Zufahrten zugelassen werden. Mit der Begrenzung der zulässigen Zahl an Grundstückszufahrten und ihrer Breite wird erreicht, dass entlang der öffentlichen Straßen ausreichend Parkplatzflächen bestehen bleiben. Zudem ergibt sich gestalterisch damit indirekt eine Begrüpfungspflicht entlang weiter Abschnitte der Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßenräume.

Grünordnung

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

Unabhängig davon ist das Planungsgebiet gekennzeichnet durch bestehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, wie insbesondere durch den hohen Versiegelungsgrad.

Im Bebauungsplan ist daher als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Bodenfunktionszahl (BFZ) festgesetzt. Sie gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist.

Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet. Für neu zu bebauende Grundstücke und Grundstücke mit einer überwiegenden Änderung des bebauten Bestands wird für die Gewerbegebiete eine BFZ von 0,3 festgelegt. Das heißt, dass entweder 30 % der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 30 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen. Im Mischgebiet wird dagegen eine BFZ von 0,4 festgesetzt.

In jedem Fall müssen mindestens 15 % der Grundstücksfläche (entspricht BFZ 0,15) als Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche angelegt werden.

Einen weiteren Beitrag zur Verringerung der bestehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft soll über die Festlegung zur Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen erreicht werden. Die vorgesehenen Pflanzgebote für Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen dienen darüber hinaus der Gliederung des Straßenraumes.

Mit der Festlegung einer Vorgartenzone von 3 m Tiefe hin zum öffentlichen Verkehrsraum soll neben der gestalterischen Sicherung des städtischen Raumes ein zusätzlicher von Bebauung freizuhaltender Bereich geschaffen werden. Durch die Vorschrift, diese Zone mit mind. 50 % zu begrünen, werden weitere Vegetationsflächen vorgesehen.

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.

9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

10 Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Viernheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“ die planungsrechtliche Lücke zu schließen, welche die beiden für nichtig erklärten Bebauungspläne „Das kleine Bruchfeld“ und „Wiesenwegsiedlung“ hinterlassen haben.

Die Zuordnung der planungsrechtlichen Situation zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB führte zur Gefahr einer schleichenden Umwandlung der gewerblich geprägten Bereiche durch Wohnnutzungen. Immissionsbezogene Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sind die Folge.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der Sicherung der ursprünglichen Planungsabsichten und zur planerischen Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen. Zur Herstellung der Planungssicherheit für die bestehenden Gewerbebetriebe, aber auch für die Ansiedlung neuer Betriebe sowie zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, sind daher Maßnahmen zur Konfliktlösung erforderlich.

Im Wesentlichen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit einer Beschränkung der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Mischgebietes in den Bereichen mit nicht unerheblichem Wohnanteil.
- Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes für Bereiche ohne bedeutenden Wohnanteil.
- Ausweisung eines Mischgebietes in Bereichen mit hohem Wohnanteil, mit einer Beschränkung der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen auf nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet.
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die nicht in Verbindung mit den produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht von untergeordneter Bedeutung sind.
- Vorgaben zur Begrünung über die Festlegung einer Bodenfunktionszahl und Pflanzgeboten für Bäume im Straßenraum.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Art der Flächen	Bestand	Planung
Gewerbliche Flächen	15,3 ha	15,3 ha
Gemischte Flächen	3,4 ha	3,4 ha
Verkehrsflächen	5,3 ha	5,3 ha
Summe	24 ha	24 ha

Da es sich beim Bebauungsplan „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“ um eine Überplanung des Bestands handelt, entspricht der Flächenbedarf der Planung den Flächen des Bestandes. Für die Realisierung der Planung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

10.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Bebauungsplanung sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

Gemäß § 11 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) sind die Ziele und die erforderlichen Maßnahmen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und - soweit geeignet - in die Satzungen zu übernehmen.

Parallel schreibt § 1a Baugesetzbuch vor, dass im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 12 HENatG sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Da das Bebauungsplangebiet jedoch weitestgehend bebaut ist, sind in Folge der Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 12 HENatG zu erwarten.

Wasserrecht

Gemäß dem Hessischen Wassergesetz (HWG) als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Mit der künftig vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers wird den Anforderungen des Wasserrechts Rechnung getragen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Diese Zielsetzung wird im Rahmen der Planung durch die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete berücksichtigt, welche die schützenswerte Wohnnutzung mittels einer Beschränkung auf nicht wesentlich störende

Gewerbebetriebe weniger beeinträchtigt.

Grünrahmenplan

Nach dem Grünrahmenplan der Stadt Viernheim spielen die gewerblichen Flächen im Norden der Stadt aufgrund ihrer Lage eine Schlüsselrolle für die Luftaustauschsituation Viernheims. Bei entsprechender Durchgrünung stellen sie eine Brücke zwischen Waldzone und Innenstadt dar. Die Grünrahmenplanung sieht dabei folgendes vor:

- Aktivierung des Luftaustausches zwischen Stadt und Umland
- Verbesserung des kleinklimatischen Gefüges durch Intensivierung der Vegetation
- Gezielte Vernetzung der kleinklimatisch aktiven Zonen
- Gewerbegebiete sind klimaökologisch zu aktivieren

Diese Zielvorgaben werden im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Bodenfunktionszahl auf den privaten Flächen und Pflanzgeboten von Bäumen im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt.

10.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Natur und Landschaft

Naturräumlich liegt das Gebiet in der oberrheinischen Tiefebene und ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Hessische Rheinebene, mit der Untereinheit Käfertal-Viernheimer Sand. Dabei handelt es sich um eine Sandebene, die im Süden bei Mannheim / Käfertal beginnt und sich über Viernheim bis nach Lorsch hinzieht. Auf diesem Dünenzug befindet sich ein Kieferforst, der aus sekundären Waldgesellschaften im Bereich früherer überweideter Trockenrasen hervorgegangen ist. Das Gebiet besitzt eine durchschnittliche Höhenlage von 99 m ü. NN.

Boden

Die Oberrheinebene führt Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs. Das Hochufer trennt die holozänen Ablagerungen der Rheinaue von den pleistozänen Ablagerungen der Terrassenflächen. Der Bereich um das Plangebiet weist bevorzugt grundwasserbeeinflusste Böden aus. Es handelt sich hierbei um Braunerde, Parabraunerde und Gley-Pseudogleye-Böden, mit vorwiegend schluffigem bis lehmigem Sand. Diese Bodenarten besitzen eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit bei einem Grundwasserstand von 13 bis >20 dm.

Zudem verfügen sie über ein geringes bis mittleres Schwermetallfiltervermögen und ein geringes bis mittleres Nitratrückhaltevermögen.

Die Oberflächen im Plangebiet zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad durch Flächenbefestigung oder verdichtete Brachflächen aus. Eine zusammenhängende Grünfläche befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur im Bereich Dieselstraße. Eine Bebauung dieser Fläche ist jedoch bereits nach derzeitiger Rechtslage genehmigt. Vereinzelt finden sich daneben kleinere unbefestigte Grünflächen auf den privaten Grundstücken, vorwiegend im Mischgebiet.

Bezüglich Altablagerungen existieren nur für die Grundstücke Ohmstraße 2 und 4 fundierte Erkenntnisse. Nach Informationen des Amts für öffentliche Sicherheit, Ordnung und Umweltschutz der Stadt Viernheim sind für diese Flächen Hausmüllablagerungen gemeldet. Das Grundstück der Ohmstraße 2 ist zudem mit Bleicherde belastet.

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

Folgende darin erfassten Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Straße	Hausnummer
Bunsenstraße	1
	2
	4
	9
Chemiestraße	4
Dieselstraße	1
	2-4
	3
Edisonstraße	2
	5
	6
	8

Fritz-Haber-Straße	2
	4
	11
	13
	15
	15A
Max-Planck-Straße	1
	18A
	23
	27
Otto-Hahn-Straße	2
	3
	5
	8
	10
Röntgenstraße	3
	5
	6
	8
	9
Stahlstraße	2
	7
Voltastraße	2
	5-7
	11

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

Luft / Klima

Die Stadt Viernheim ist klimatisch durch ihre Lage im Rheingraben gekennzeichnet. Die Einflüsse aus den Tälern des Odenwalds und der Bergstraße sind gering, so dass die Großwetterlage des Rheins vorherrschend ist. Das Mannheimer-Heidelberger Becken als zusammenhängender überwärmter Siedlungsraum saugt zudem bestehende Kaltluft Räume ab.

Da der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet versiegelt ist, hat dies unweigerlich eine örtliche Aufheizung zur Folge.

Dem Grünrahmenplan der Stadt Viernheim zu Folge, befinden sich im Plangebiet mit einem Streifen entlang der Wiesenstraße und einem Streifen entlang der Max-Planck-Straße von Bebauung freizuhaltende und durch Begrünung zu aktivierende Bereiche, die einer Verbesserung der Luftaustauschbeziehung zwischen Stadt und Land dienlich sind.

Wasser

Aufgrund seiner Lage auf der Niederterasse von Rhein und Altneckar, ist das Stadtgebiet äußerst arm an Oberflächengewässern. Die Grundwasseroberfläche in der Gemarkung befindet sich größtenteils weit unter der Geländeoberfläche. Im Ostteil, in der breiten, einst vom Altneckarlauf durchflossenen Senke, verringert sich der Flurabstand jedoch merklich. Hier beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 4 m. In der Hochwasserphase im Winter 2003 betrug der Flurabstand im Plangebiet stellenweise sogar nur 1-2 m.

Pflanzen- und Tierwelt

Das derzeitige Biotopinventar ist nicht sehr vielfältig und ökologisch wertvolle Biotoptypen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Grünflächen sind nur vereinzelt und auf den privaten Grundstücken der Gewerbebetriebe oder als Gärten im durch Wohnnutzung geprägten Mischgebiet bzw. in Form von Straßenbegleitgrün an der L 3111 vorhanden. Für die mit Bäumen versehene Wiesenfläche im Norden des Plangebiets, zwischen Dieselstraße und Industriestraße, liegt bereits ein Bauantrag vor, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB beurteilt. Der Antrag sieht eine weitestgehende Versiegelung der Wiesenfläche vor. Die vorhandenen Gehölze am Straßenrand werden jedoch weitestgehend erhalten bleiben oder es werden neue an anderer Stelle nachgepflanzt. Auf den brach liegenden Flächen (insbesondere Fritz-Haber-Straße) haben Sukzessionsprozesse stattgefunden.

Immissionsschutz

Gewerblich bedingter Lärm durch die produzierenden Betriebe und der ebenfalls gewerblich bedingte Straßenverkehrslärm stellen im untersuchten Gebiet die maßgeblichen Immissionsquellen dar. Nach dem Verkehrsentwicklungsplan 2007 der Stadt Viernheim beträgt die Querschnittsbelastung der L 3111 im Abschnitt des Untersuchungsgebiets (Robert-Bosch-Straße) 8.100 Kfz / 24h bei einem Lkw-Anteil von 7%. Max-Planck- und Ohmstraße sind mit jeweils 1700 bzw. 1800 Kfz / 24h bei einem Lkw-Anteil von je 10 % bzw. 14 % belastet. Im Gebiet selbst ist die Verkehrsmengenbelastung im Vergleich zur Landesstraße 3111 damit geringer. Der höhere Lkw-Anteil trägt aber zu einer größeren Lärmbelastung bei.

Kultur- und Sachgüter

Der Flächennutzungsplan weist für den nördlichen Teil des Planungsgebietes ein Grabungsschutzgebiet aus, in dem Arbeiten, die Bodendenkmäler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit gefährden können, einer Genehmigung bedürfen. Konkrete Verdachtsmomente bezüglich möglicher archäologischer Funde bestehen jedoch nicht im Planungsgebiet. Die sich in der Wiesenstraße 100 a befindliche Kappelle stellt ein Kulturdenkmal dar.

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Die Sukzessionsprozesse auf den Brachflächen werden weiter voranschreiten. Ansonsten ist mit keinen weiteren Veränderungen hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima zu rechnen.

Eine weitere Bebauung im Planungsgebiet wäre jederzeit auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich. Dies betrifft insbesondere die bestehenden Brachflächen, bei denen ohne eine Bebauung die natürlichen Sukzessionsprozesse weiter voranschreiten werden.

Zudem ist zu erwarten, dass sich die Wohnnutzung weiter in die bislang vornehmlich gewerbliche geprägten Bereiche ausdehnt. Damit kann es zu einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet mit einem dann höheren immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch kommen. Die ohnehin bereits bestehenden Konflikte in der Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe werden sich dadurch weiter verschärfen.

Weiterhin kann auch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht ausgeschlossen werden.

10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im wesentlichen um die Überplanung bereits bestehender Flächen mit baulicher Nutzung. Die Planung nimmt keine zusätzlichen Flächen in Anspruch. Trotz fehlender Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt die Planung Auswirkungen auf die Umwelt.

Belange des Bodens

Die Planung sichert über die Festsetzung der Bodenfunktionszahl ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen. Dies bewirkt eine Verringerung der Bodenversiegelung und -verdichtung in fast vollständig versiegelten Bereichen.

Belange von Luft / Klima

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen führen insgesamt zu einer Verbesserung der thermischen Situation im Planungsgebiet. Die Luftaustauschbeziehungen zwischen Stadt und Umland werden durch die klimaökologische Aktivierung des Plangebiets verbessert.

Belange des Wassers

Durch die Verringerung der Bodenversiegelung können die anfallenden Niederschläge in höherem Maße auf den Grundstücken versickern und damit einen Betrag zur Grundwasserneubildung leisten. Zu berücksichtigen gilt, dass bei vorhandenen Altlasten im Boden ein Konfliktpotenzial hinsichtlich des Bodenschutzes bestehen könnte.

Belange des Immissionsschutzes

Die Planung beugt über die Festlegung eingeschränkter Gewerbegebiete und der Regulierung der Wohnnutzung künftigen Fehlentwicklungen aus Sicht des Immissionsschutzes vor.

Belange von Tieren und Pflanzen

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Gebietes bedingen eine Erhöhung des Gehölzbestandes. Die Anpflanzung von Bäumen wertet den Bereich des Plangebiets klimaökologisch auf.

Durch die Planung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG betroffen.

10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Naturschutz

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Da aufgrund der Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, sind auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Immissionsschutz

Zentrale Maßnahme zum Immissionsschutz ist die Sicherung der bislang vorherrschenden Gebietsarten als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet. Damit kann sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung nicht weiter in gewerblich genutzte Bereiche vordringt.

Zum Schutz der bereits im Gewerbegebiet bestehenden Wohnnutzung werden in den betroffenen Bereichen eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In diesen eingeschränkten Gewerbegebieten ist der zulässige Störgrad der Gewerbebetriebe soweit beschränkt, dass eine weitgehende Verträglichkeit mit der bestehenden, aber gebietsfremden Wohnnutzung gewährleistet ist.

Auch im Mischgebiet wird der zulässige Störgrad der Gewerbebetriebe im Interesse der bestehenden Wohnnutzung auf den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Störgrad reduziert.

Weiterhin erfolgt generell ein Ausschluss von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betrieben.

Hinsichtlich des Verkehrslärms besteht unter Berücksichtigung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verankerten Schutzwürdigkeiten in einem Gewerbegebiet bzw. einem Mischgebiet bei den gegebenen Verkehrsmengen kein städtebaulicher Handlungsbedarf.

10.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhabensalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen sind aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan, der gewerbliche und gemischte Bauflächen darstellt, nicht gegeben.

Als Planungsvariante für das Gewerbegebiet käme an Stelle einer Festlegung eingeschränkter gewerblicher Bereiche auch die flächendeckende Ausweisung eines Mischgebietes in Frage. Dies hätte jedoch zur Folge, dass die Wohnnutzung hierbei allgemein zulässig wäre. Hinsichtlich der nicht auszuschließenden Verdachtsmomente bezüglich möglicher Altlasten im Boden ist die allgemein Zulässigkeit der Wohnnutzung mit der Gefahr behaftet, möglicherweise einen direkten Kontakt zwischen Altlasten und Mensch herzustellen. Die Gemeinde würde damit eventuell gegen ihre Verpflichtung zur Führung eines Nachweises über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verstoßen. Aufgrund der nicht abschließend zu beurteilenden bodentechnischen Situation, wurde von der Ausweisung gemischter Flächen für die Bereiche mit gewerblicher Nutzung Abstand genommen.

An Stelle der Festsetzung eines Mischgebietes für die Wiesenwegsiedlung wäre aufgrund der schwerpunktmäßigen Wohnnutzung auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes möglich. Die in diesem Bereich vorhandenen Gewerbebetriebe stören die Wohnnutzung nur unwesentlich. Aufgrund der immissionsbezogenen Situation in der Nachbarschaft, die einem Gewerbegebiet entspricht, würde bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gegenüber den Gewerbebetrieben ein höherer Abwehranspruch entstehen.

Dies würde die weitere gewerbliche Nutzung in der Umgebung erschweren.

10.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Zudem wurden folgende Planungsunterlagen herangezogen:

- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“ der Stadt Viernheim
- Grünrahmenplan der Stadt Viernheim

10.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die bodenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet kann nicht abschließend

beurteilt werden. Es bestehen zu große Erkenntnisdefizite bezüglich möglicher vorhandener Altlasten im Boden.

Auch die lärmtechnische Situation im Gebiet ist bezüglich des Gewerbelärms nicht hinreichend erkundet. Hierzu wären genaue Untersuchungen hinsichtlich der Emissionen der produzierenden Betriebe notwendig.

10.10 Monitoring

Die Planung lässt keine unvorgesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten. Eine Überwachung möglicher unvorhergesehener Auswirkungen ist deshalb nicht erforderlich.

10.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der einfache Bebauungsplan „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“ regelt im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung bestehender Nutzungen.

Durch die Überplanung des Bestandes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Gleichzeitig trägt der Plan mit der Festlegung einer Bodenfunktionszahl und diversen Pflanzgeboten zur stärkeren Durchgrünung des Gebietes und damit zur Verbesserung der örtlichen klimatischen Situation bei.

Zentrale Maßnahme zum Immissionsschutz ist die Sicherung der bislang vorherrschenden Gebietsarten als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet. Damit kann sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung nicht weiter in gewerblich genutzte Bereiche vordringt. Die Regelungen zur Gebietsart werden jedoch zum Schutz der bereits vorhandenen Wohnnutzungen hinsichtlich des zulässigen Störgrades eingeschränkt.

Bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen Erkenntnisdefizite im Bezug auf die Altlastensituation. Die Möglichkeit eines Kontakts zwischen der schützenswerten Wohnnutzung und möglicher Altlasten im Boden wird darüber vermieden, dass durch die Gebietsfestlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an Stelle eines Mischgebietes die Wohnnutzung nicht allgemein zugelassen wird.

Aufgrund nicht zu erwartender unvorhergesehener Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird auf ein Monitoring verzichtet.

11 Zusammenfassende Erklärung

11.1 Zielsetzung der Planung

Der einfache Bebauungsplan „Das kleine Bruchfeld / Wiesenwegsiedlung“ verfolgt im Kern die Zielsetzung, die durch einen Verkündungsmangel in der Hauptsatzung der Stadt Viernheim als formal ungültig erklärten Bebauungspläne Nr. 237 „Das kleine Bruchfeld“ und Nr. 228 „Wiesenwegsiedlung“ zu ersetzen. Der Bebauungsplan soll den verschiedenen Umstrukturierungsprozessen, die zu nachteiligen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen geführt haben, entgegenwirken und eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen gewährleisten. Die mit Immissionskonflikten behaftete Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzung soll planerisch bewältigt werden.

11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft und einer Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und Auswirkungen berücksichtigt.

Umweltbelange sind durch eine Sicherung der bislang vorherrschenden Gebietsarten als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet berücksichtigt. Damit kann gewährleistet werden, dass die Wohnnutzung nicht weiter in gewerblich genutzte Bereiche vordringt und sich die Gemengelagesituation verschärft. Die Regelungen zur Gebietsart werden jedoch zum Schutz der bereits vorhandenen Wohnnutzungen hinsichtlich des zulässigen Störgrades eingeschränkt.

11.3 Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie während der Offenlage sind Anregungen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen, zur Mindestgrundstücksgröße, zur Zufahrtsbreite zu den Grundstücken, zur Eignung der Straßen zur Bodenfunktionszahl sowie zur Nutzungsgliederung (insbesondere Ausschluss bestimmter Nutzungen) eingegangen.

Den Anregungen wurde insbesondere durch eine Reduzierung der geforderten Mindestgrundstücksgröße, durch eine Reduzierung der Bodenfunktionszahl sowie durch eine Flexibilisierung der Festsetzung zur maximalen Zufahrtsbreite Rechnung getragen. Der besondere Bestandsschutz wurde im Gewerbegebiet auch auf genehmigte, nicht betriebszugehörige Wohnungen ausgedehnt.

Die grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes und insbesondere die vorgesehene Gliederung des Gebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden jedoch beibehalten.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Anmerkungen zum Plan insbesondere Anregungen zum Bodenschutz, zum Naturschutz, zur Abgrenzung gegenüber der L 3111 sowie zur vorgesehenen Nutzungsgliederung vorgebracht.

Den Anregungen zum Bodenschutz wurde durch eine Kennzeichnung der Flächen, bei denen Kenntnisse über umweltgefährdende Bodenbelastungen bestehen, sowie durch Hinweise auf potenziell mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (in der Begründung) entsprochen. Zudem erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf die zu beachtenden Verfahrensschritte und Handlungserfordernisse bei Flächen mit Altlastenverdacht.

Den Belange des Naturschutzes wurde durch Aufnahme eines artenschutzrechtlichen Hinweises Rechnung getragen. Ein Schutz der Grünfläche zwischen Industrie- und Dieselstraße war aufgrund bereits nach § 34 BauGB gegebener Baurechte nicht möglich.

Entsprechend den Anregungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen wurde klargestellt, dass unmittelbare Grundstückszufahrten von der L 3111 aus nicht zulässig sind. Weitergehende straßenrechtliche Belange sind im Baugenehmigungsverfahren durchzusetzen.

Den Anregungen zur Nutzungsgliederung wurde, soweit eine Festsetzung der Wiesenwegsiedlung als Gewerbegebiet gefordert wurde (IHK), nicht entsprochen. Bezüglich Einzelhandel gehen die restriktiv regulierenden Festsetzungen über die Forderungen des Regierungspräsidiums noch hinaus.

Daneben wurden Anregungen zur Erschließung des Gebietes vorgebracht, die jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant sind.

11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhabensalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen sind aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan, der gewerbliche und gemischte Bauflächen darstellt, nicht gegeben.

Als Planungsvarianten wurde für das Planungsgebiet die alternative Festlegung von Misch- und allgemeinem Wohngebiet geprüft. Dies hätte jedoch zur Folge, dass die Wohnnutzung allgemein zulässig wäre, was Hinsichtlich der nicht auszuschließenden Verdachtsmomente bezüglich möglicher Altlasten im Boden, die Gefahr eines Kontaktes zwischen Altlasten und Mensch in sich birgt. Aufgrund der nicht abschließend zu beurteilenden bodentechnischen Situation, wurde von der Ausweisung gemischter Flächen für die Bereiche mit gewerblicher Nutzung Abstand genommen.

Gleiches gilt für die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes gegenüber der

vorgesehenen Mischgebietsausweisung, da der Wohnnutzung damit gegenüber den Gewerbebetrieben ein höherer Abwehranspruch entsteht. Dies würde die weitere gewerbliche Nutzung in der Umgebung erschweren.

Viernheim, den

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

.....

(NAME)