

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 242-5

„HOSPIZ“

BEGRÜNDUNG

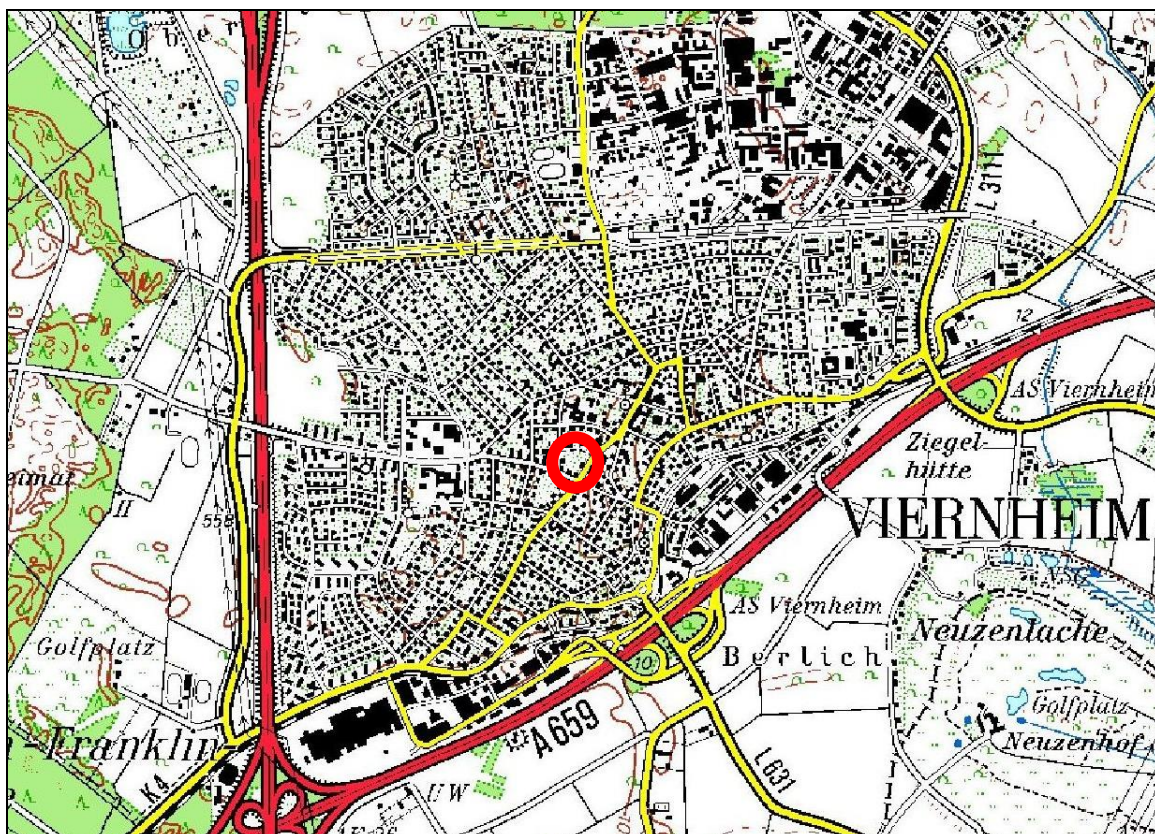
JANUAR 2016

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Angaben zum Bebauungsplan.....	4
	2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
	2.2. Verfahrensart.....	5
3.	Einfügung in die übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.	Ursprüngliches Baurecht	5
5.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele.....	7
	5.1. Vorhandene bauliche Nutzung.....	7
	5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	8
	5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
	5.4. Artenschutz.....	12
	5.5. Bodenschutz.....	15
	5.6. Kampfmittel.....	16
	5.7. Immissionsschutz	16
	5.8. Denkmalschutz	17
6.	Planung.....	17
	6.1. Städtebauliche Konzeption	17
	6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
	6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
	6.4. Grünordnung.....	21
	6.5. Ver- und Entsorgung.....	26
7.	Durchführungsvertrag	26
8.	Bodenordnung	26

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in der Stadtmitte von Viernheim östlich des St.-Josef Krankenhauses. Es umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m².



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie in einen Bereich, der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird begrenzt

- im Norden: durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 1019/8 über die südwestliche Ecke eines bestehenden Lüftungsschachtes der Tiefgarage zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 1019/7
- im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 1021/4, 1023/2, 1027/4 und 1027/9,
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 1033/8, durch die nordöstliche und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 1033/9 und durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1031/1,
- im Westen: durch die Seegartenstraße.

Die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1019/3
- im Osten: durch eine Linie von der südlichen Grenze des Flurstücks 1019/3 zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 1020/5 sowie durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks,
- im Süden: durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 1019/8 über die südwestliche Ecke eines bestehenden Lüftungsschachtes der Tiefgarage zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 1019/7
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1013/9

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Viernheim, Flur Nr. 9.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 1011, 1013/8, 1013/18, 1019/7, 1027/5 und 1027/8 vollständig sowie das Flurstück 1019/8 teilweise.

Die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche umfasst das Flurstück 1019/8 teilweise und das Flurstück 1021/5 vollständig.

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

Der Trägerverein des St.- Josef Krankenhauses in Viernheim möchte östlich des bestehenden Krankenhauses ein Hospiz zur stationären Betreuung schwer kranker und sterbender Menschen errichten und betreiben. Die hierfür vorgesehene Fläche umfasst die derzeit mit Wohnhäusern bebauten Anwesen Seegartenstraße 1 und 3 sowie den östlich angrenzenden Spielplatz.

Die Stadt Viernheim unterstützt das Vorhaben, da es sich um ein bislang in Viernheim nicht vorhandenes Angebot handelt, das zur Abrundung der kommunalen Infrastruktur unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs für städtebaulich erforderlich erachtet wird.

Der Planung stehen jedoch die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 242/2 „Spitalplatz“ mit Rechtskraft vom 25.02.1994 entgegen. Daher ist die Schaffung des notwendigen Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geboten.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird es erforderlich, neben der geplanten Nutzung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung des Spielplatzes zu schaffen. Grundsätzlich wird für den innerstädtischen Bereich von Viernheim das Angebot eines Kinderspielplatzes in ausreichender Größe für erforderlich erachtet. Die genaue Standortfixierung kann jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es somit, im Plangebiet die Errichtung eines Hospizes zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Option auf eine Verlegung des bestehenden Spielplatzes innerhalb des Bereichs

um den Spitalplatz nach Norden zu schaffen. Neben den für das Hospiz vorgesehenen Flächen wird daher auch die bestehende öffentliche Grünfläche zwischen dem geplanten Hospiz und der Bebauung nördlich des Spitalplatzes in das Plangebiet einbezogen.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der geordneten und bedarfsgerechten Nachverdichtung und Weiterentwicklung einer Fläche innerhalb des Stadtkerns von Viernheim. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

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

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

▪ Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 ist Viernheim als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. In der Planzeichnung des Regionalplans ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt.

▪ Flächennutzungsplan

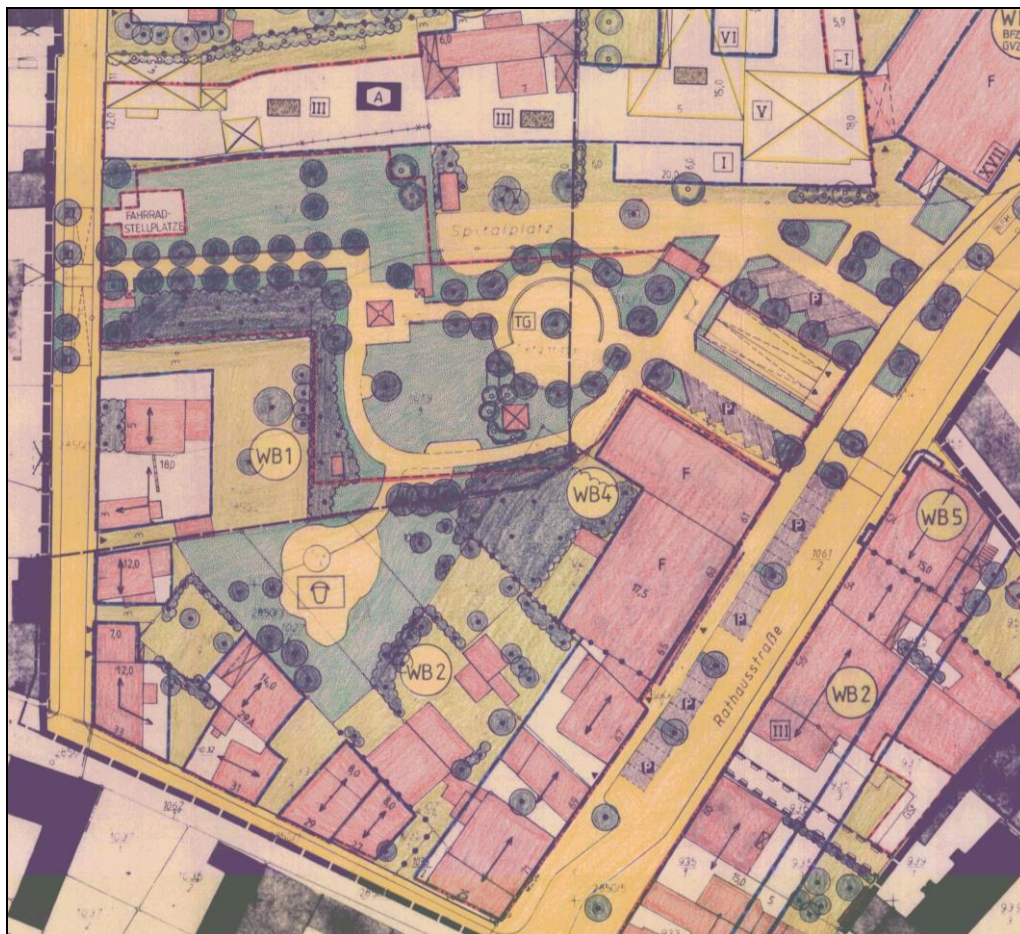
Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Plangebiet als Kerngebietsfläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ und öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242/2 „Spitalplatz“ mit Rechtskraft vom 25.02.1994. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Besonderes Wohngebiet und eine von Fußwegen durchzogene öffentliche Grünfläche fest. Der südliche Teil der öffentlichen Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ belegt. Der nördliche Teil der

öffentlichen Grünfläche wird durch eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage überlagert.

Im Besonderen Wohngebiet sind mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche zu Wohnzwecken zu nutzen. Ausnahmsweise kann der für Wohnzwecke vorzuhaltende Prozentsatz unterschritten werden, wenn in Gebäuden Nutzungen von öffentlichem Interesse, insbesondere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke untergebracht werden sollen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 242/2 „Spitalplatz“

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Besonderen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 bei max. III Vollgeschossen (Seegartenstraße 1) bzw. II Vollgeschossen (Seegartenstraße 3) festgesetzt. Für die Seegartenstraße 1 gilt zudem die geschlossene Bauweise, für die Seegartenstraße 3 die abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzabstand. Ausnahmsweise sind im Einzelfall geringere als die gemäß Hessischer Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig.

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 die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

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

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich die Anwesen zweiter Wohnhäuser sowie eine öffentliche Grünfläche zwischen dem St.-Josef Krankenhaus im Westen, einem Altenheim im Norden und der Rathausstraße als einer der Einkaufsstraßen im Stadtkern von Viernheim im Osten. Aufgrund der umgebenden Nutzungen und der Tiefgarage unter dem Spitalplatz hat die Grünfläche – bis auf den Spielplatz im Süden - eher Verbindungs- als Aufenthaltsfunktion. Allerdings handelt es sich um eine der wenigen öffentlich zugänglichen Grünbereiche in der Innenstadt von Viernheim. Entsprechend hoch ist dementsprechend die Bedeutung des Kinderspielplatzes.

Die beiden 1 ½ und 2 geschossigen Wohnhäuser Seegartenstraße 1 und 3 sind straßenseitig an die Grundstücksgrenze angebaut, verfügen über einen rückwärtigen Garten und fügen sich nahtlos in die angrenzende Blockrandbebauung des südlichen Teils des Straßenblocks ein. Für sich betrachtet sind die Gebäude städtebaulich nicht bemerkenswert.

Das Siedlungsbild im Umfeld des Plangebiets zeigt sich sehr inhomogen. Im Süden des Straßenblocks zwischen Seegartenstraße, Karl-Marx-Straße und Rathausstraße findet sich noch die für Viernheim typische 1 – 2 geschossige Blockrandbebauung aus direkt an die Straße angebauten Einfamilienhäusern. Im Norden bilden die Gebäude des Seniorenzentrums sowie ein weiteres Wohnhaus den nördlichen Rand des Spitalplatzes. Im Osten dominiert eine mit 9 Geschossen gegenüber der umgebenden Bebauung deutlich höhere Wohnscheibe das Bild.

Abgeleitete Planungsziele

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der innerstädtischen Lage und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist das Planungsgebiet für die Ansiedlung der geplanten Nutzung durch ein Hospiz sehr gut geeignet. Zugleich sind durch die geplante Nutzung keine grundlegenden städtebaulichen Konflikte mit den im Umfeld bestehenden Nutzungen zu erwarten.

Die Funktion der öffentlichen Grünfläche als wohnungsnaher bzw. innerstädtischer Kinderspielplatz und als Grünzone innerhalb des Stadtkerns ist grundsätzlich zu erhalten. Der Verlust des bestehenden Kinderspielplatz ist daher im Innenstadtbereich zu kompensieren.

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die vorgesehene Bebauung 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 geplante Hospiz ist durch die im Westen angrenzende Seegartenstraße bereits voll erschlossen.

- **Ruhender Verkehr**

Unter dem nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine von der Stadt Viernheim betriebene Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Osten außerhalb des Plangebiets. Die Tiefgarage wird hauptsächlich von Besuchern des Krankenhauses, der umliegenden Alten- und Pflegeheime und der Innenstadt von Viernheim genutzt. Die Ein- und Ausgänge der Tiefgarage sind in die öffentliche Grünfläche eingebettet.

- **Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Seegartenstraße in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt und an das Kanalnetz angeschlossen.

Das bestehende Kanalnetz im Innenstadtbereich von Viernheim ist 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.

Der tendenziellen Überlastung des Kanalnetzes soll durch Maßnahmen zur Verringerung und Verzögerung des Regenwasserabflusses entgegengewirkt werden.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Abwägungserheblichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund der geplanten Inanspruchnahme einer öffentlichen Grünfläche 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.

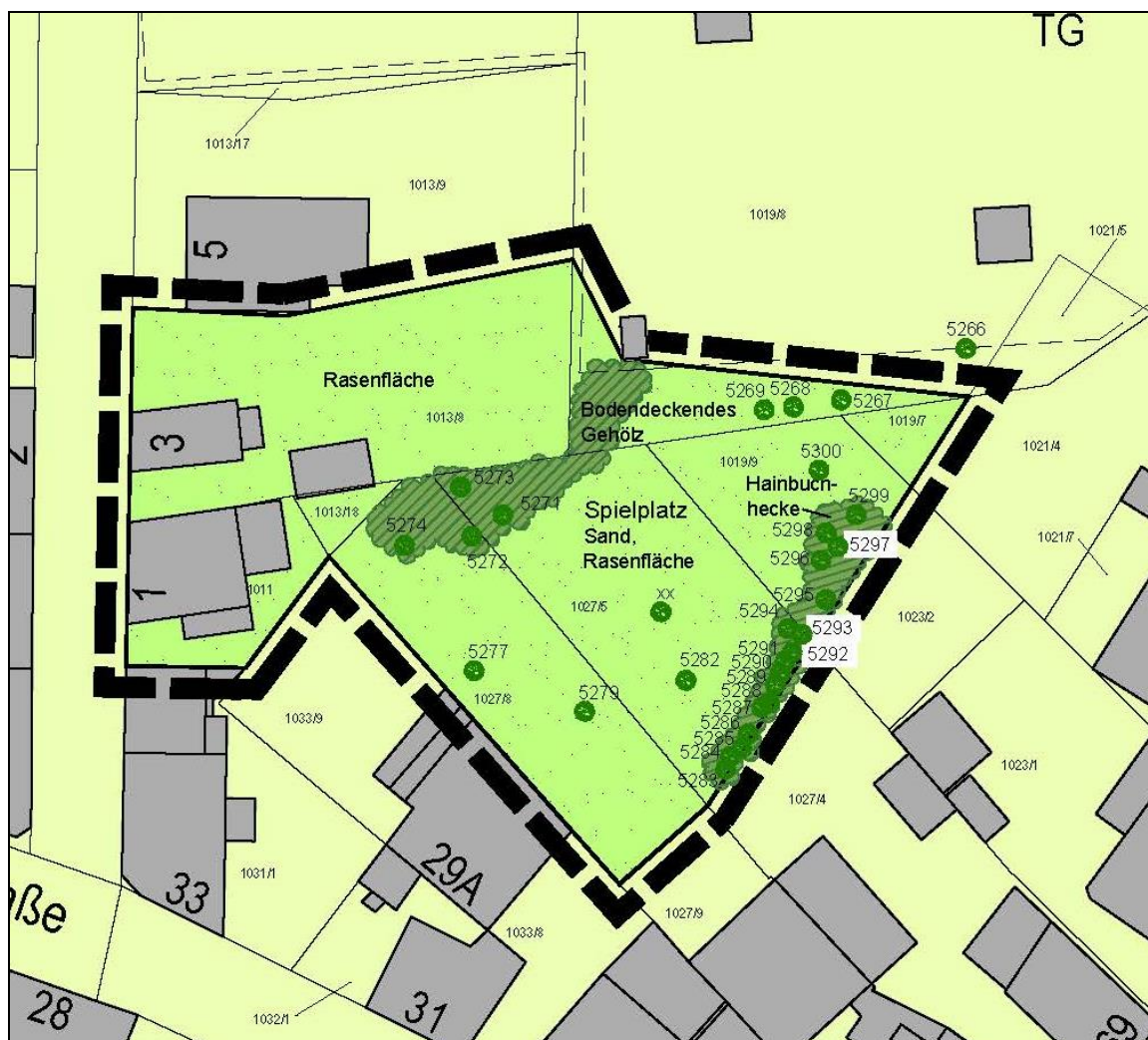
Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im rückwärtigen Bereich der Anwesen Seegartenstraße 1 und 3 befinden sich private Erholungsgärten, die mit biotoptypischer Vegetation (hauptsächlich Rasenflächen mit einzelnen Bäumen) ausgestattet sind.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Tiefgarage ist mit noch jüngeren Bäumen, Rasenflächen und einem dichten Wegenetz mit wassergebundener Decke ausgestattet.

Der Spielplatz im südlichen Teil des Plangebiets, der für die Errichtung des geplanten Hospizes aufgegeben werden soll, zeigt sich als eine von teilweise großen Bäumen überstandene und von Büschen und einem Hainbuchegehölz eingegrünte Sand- und Rasenfläche. Der größere Teil der Spielgeräte konzentriert sich dabei auf der Sandfläche in der Mitte des Spielplatzes. Gemäß dem Baumkataster der Stadt Viernheim befinden sich im Bereich des Spielplatzes insgesamt 31 Bäume. Dabei handelt es sich hauptsächlich um jüngere Hainbuchen, von denen die meisten als durchgängiges Gehölz in einer Pflanzfläche entlang des östlichen Randes des Spielplatzes angeordnet sind. Weiterhin finden sich wenige ältere Obstbäume (Birne und Pflaume), je ein Nussbaum, Spitzahorn, Schwarzer Holunder, Riesen-Thuja und eine Fichte sowie je zwei Flieder und zwei Silberpappeln.

Optisch wird die Fläche durch die beiden großen Silberpappeln und die als Solitärbäume auffällig postierten Riesen-Thuja und Fichte dominiert.



Baumstandorte gemäß Baumkataster Viernheim innerhalb der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans (ohne Maßstab, Kronenfläche der Bäume ist nicht dargestellt)

ID	Name Latein	Name deutsch	Standort	Höhe	Kronendurchmesser
5267	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	8	3
5268	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	12	11
5269	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	9	3
5271	Acer platanoides	Spitzahorn	Rasenfläche	8	6
5272	Pyrus communis	Kulturbirne	Rasenfläche	8	2
5273	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	9	6
5274	Prunus domestica	Kulturpflaume	Rasenfläche	7	5
5276	Syringa	Flieder	Rasenfläche	4	3
5277	Thuja plicata	Riesen-Thuja	Rasenfläche	9	2
5279	Picea abies	Gemeine Fichte	Rasenfläche	17	6
5282	Populus alba	Silber-Pappel	Rasenfläche	19	13
xx	Populus alba	Silber-Pappel	Rasenfläche	12	6
5283	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	1	1
5284	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	2	2

ID	Name Latein	Name deutsch	Standort	Höhe	Kronendurchmesser
5285	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	3	3
5286	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	5	3
5287	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	6	2
5288	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	5	3
5289	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	2	2
5290	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	2	1
5291	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	5	3
5292	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	7	2
5293	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	2	2
5294	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	7	8
5295	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Pflanzfläche	6	3
5296	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	5	3
5297	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	7	3
5298	Carpinus betulus	Hainbuche	Pflanzfläche	6	2
5299	Prunus domestica	Kulturpflaume	Pflanzfläche	7	5
5300	Juglans regia	Walnuss	Pflanzfläche	10	5

Der hohe Versiegelungsgrad der umgebenden Flächen und die großen zusammenhängenden Baumassen der größeren Gebäude in der Umgebung haben eine vergleichsweise stärkere örtliche Aufheizung und eine Minderung der Luft-Austauschbeziehungen zur Folge. Durch die zusammenhängende Grünfläche im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen der Versiegelung zumindest gemindert. Die Luftfilterwirkung und Sauerstoffproduktion der vorhandenen Bäume wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Kleinklima aus, auch wenn der Effekt im Verhältnis zur umgebenden Baustruktur begrenzt ist. 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.

Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen ist im Plangebiet mit dem Vorkommen heimischer Vogelarten zu rechnen. Das Vorkommen geschützter Fledermaus- oder Eidechsenarten kann zumindest nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus bieten die öffentlichen und privaten Grünflächen des Plangebiets den typischen Tierarten der städtischen Siedlung Lebensraum, die den Störungsgrad einer städtischen Grünfläche akzeptieren bzw. sich dem Menschen als Kulturfolger angeschlossen haben.

Abgeleitete Planungsziele

Die bisherigen Funktionen der öffentlichen Grünflächen als Kinderspielplatz und innerstädtische Erholungsfläche, als klimatische Ausgleichsfläche und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind nach Möglichkeit zu erhalten oder durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen möglichst vor Ort zu kompensieren. Im

Bereich des aufzugebenden Spielplatzes soll – soweit möglich - zumindest ein Teil der größeren Bäume erhalten oder – falls dies nicht möglich ist – standortnah ersetzt werden.

5.4. Artenschutz

Abwägungserheblichkeit

Da das Vorkommen heimischer Vogelarten und anderer streng geschützter Tierarten im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Belange des Artenschutzrechts zu beachten.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff BNatSchG sind jedoch auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Entscheidend ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Frage, ob artenschutzrechtliche Belange so weitgehend betroffen sein können, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das geplante Vorhaben führt zu einer Umnutzung von ca. 270 m² Hausgartenfläche und von ca. 990 m² öffentlicher Grünflächen, die weit überwiegend als Kinderspielplatz genutzt wird, ansonsten aber von Randgrün bestanden ist. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche kommt es mit Realisierung

des Vorhabens zu einer Rodung von mindestens 13 Bäumen. Betroffen sind insbesondere Hainbuchen, Ahorn, zwei Silberpappeln, sowie je eine Fichte und eine Zypresse.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere mögliche Vorkommen europäischer Vogelarten, holzbewohnender Käferarten, Eidechsen und Fledermäusen.

Aufgrund des Zeitraums der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan konnte bislang keine gezielte möglicher Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten erfolgen. Eine überschlägige Prüfung ergibt jedoch folgendes:

Vogelarten

Die Biotoptypen des Planungsgebiets bieten nur typischen Vogelarten der Siedlungsgebiete einen Lebensraum. Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen, insbesondere der vergleichsweise jungen Bäume und Gehölze sowie der intensiven Nutzung der Grünbereiche können Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten weitgehend ausgeschlossen werden. Auch ist nicht mit höhlen-/halbhöhlenbrütenden Vogelarten zu rechnen, da die von einer möglichen Rodung betroffenen Bäume vergleichsweise jung sind und entsprechende Höhlen fehlen. Im Wesentlichen sind demnach nur gehölzbrütende Vogelarten zu erwarten.

Für gehölzbrütende Vogelarten stehen gleichartige und gleichwertige Brutstätten im näheren Umfeld in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird daher im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten ist nicht mit dem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

holzbewohnender Käferarten

Im Planungsgebiet sind keine alten Bäume, die eine besondere Eignung für streng geschützte holzbewohnende Käferarten aufweisen würden, vorhanden.

Sollten doch Vorkommen holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, besteht die Möglichkeit, die betreffenden Stammabschnitte zu sichern und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich zu verbringen.

Mit einer Verlagerung der betroffenen Gehölzabschnitte kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

Fledermäuse

Baumhöhlen, die für Fledermäuse als Winterquartiere geeignet wären, wurden bei einer ersten Betrachtung des Baumbestandes nicht festgestellt. Vorkommen können jedoch nicht ausgeschlossen werden, zumal auch Winter- oder Sommerquartiere in den für einen Abbruch vorgesehenen Gebäuden denkbar sind.

Vor einer Rodung von Bäumen bzw. einem Abbruch von Gebäuden wird daher eine Kontrolle auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten durch eine fachlich qualifizierte Person erforderlich.

Falls im Rahmen der Kontrolle überwinternde Fledermausarten festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers mit Hilfe von Reusenfallen abgefangen werden.

Eidechsen

Angesichts der Biotopstrukturen im Planungsgebiet ist ein Vorkommen streng geschützter Eidechsenarten denkbar, auch wenn dies angesichts der innerstädtischen Lage mit Vorkommen entsprechender Fressfeinde (v.a. Hauskatzen) wenig wahrscheinlich ist.

Sollten tatsächlich Eidechsenvorkommen gegeben sein, erscheint angesichts der geringen Größe der betroffenen Fläche grundsätzlich ein Vergrämen betroffener Eidechsen möglich. Erforderlich wird dann allerdings die Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten sowie eine „ökologischen Baubegleitung“ bei der Durchführung der Bauarbeiten.

Aufgrund der begrenzten Größe der geplanten zusätzlichen Bebauung und des Erhalts der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist insgesamt davon auszugehen, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Flächen der Kernstadt von Viernheim weiterhin gewahrt bleibt.

Abgeleitete Planungserfordernisse

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig.
- Unmittelbar vor der Rodung sind Bäume durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren. Gleiches gilt beim Abbruch von Gebäuden.
- Falls im Rahmen der Kontrolle überwinternde Fledermausarten festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers mit Hilfe von Reusenfallen abgefangen werden.
- Falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, müssen die betreffenden Stammabschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden.

Diese aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen müssen im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen. Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ergänzend zu den Festsetzungen ein umfangreicher Hinweis auf das Artenschutzrecht erforderlich.

5.5. Bodenschutz

Abwägungserheblichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung sowie auf Grund möglicherweise 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 Planungsgebiet bereits um ein bebauten Bestandsgebiet handelt, ergibt sich die Erkundungspflicht durch die Stadt nur für die Konflikte, die durch den Bebauungsplan selbst ausgelöst werden. Eine Erkundungspflicht in

Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen kommt daher nur zum Tragen, wenn gegenüber den bisher ohnehin bestehenden Baurechten neue Baurechte oder sensiblere Nutzungen zugelassen werden. Grundsätzlich reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

5.6. 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. Innerhalb des Plangebiets betrifft dies den nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche, unter dem sich eine Tiefgarage befindet, sowie die abzubrechenden Wohngebäude Seegartenstraße 1 und 3.

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.

5.7. Immissionsschutz

Abwägungserheblichkeit

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

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

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Umfeld des Planungsgebiets ist als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Gemäß TA Lärm kommt diesen Nutzungen daher eine Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets zu. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Zugleich wirken auf das Planungsgebiet aus der durch Wohnnutzung und Krankenhaus dominierten Umgebungsnutzungen sowie durch die angrenzenden Straßen (Seegartenstraße im Westen und Rathausstraße im Osten) keine städtebaulich relevanten Schallbelastungen ein.

Einzig relevante auf das Plangebiet einwirkende Schallquelle ist ein Abluftschacht der Tiefgarage, der sich direkt nördlich der vorgesehenen Sondergebietsfläche befindet. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Außenwohnbereichs des geplanten Hospiz ist nicht auszuschließen, da die Terrasse eines der Gästezimmer direkt angrenzende an den fraglichen Abluftschacht angeordnet werden soll.

Abgeleitete Planungsziele

Grundlegende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Zum vorhandenen Abluftschacht der Tiefgarage kann im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme eine ausreichende Abschirmung – z.B. durch ein Mauerstück – geschaffen werden. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

5.8. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

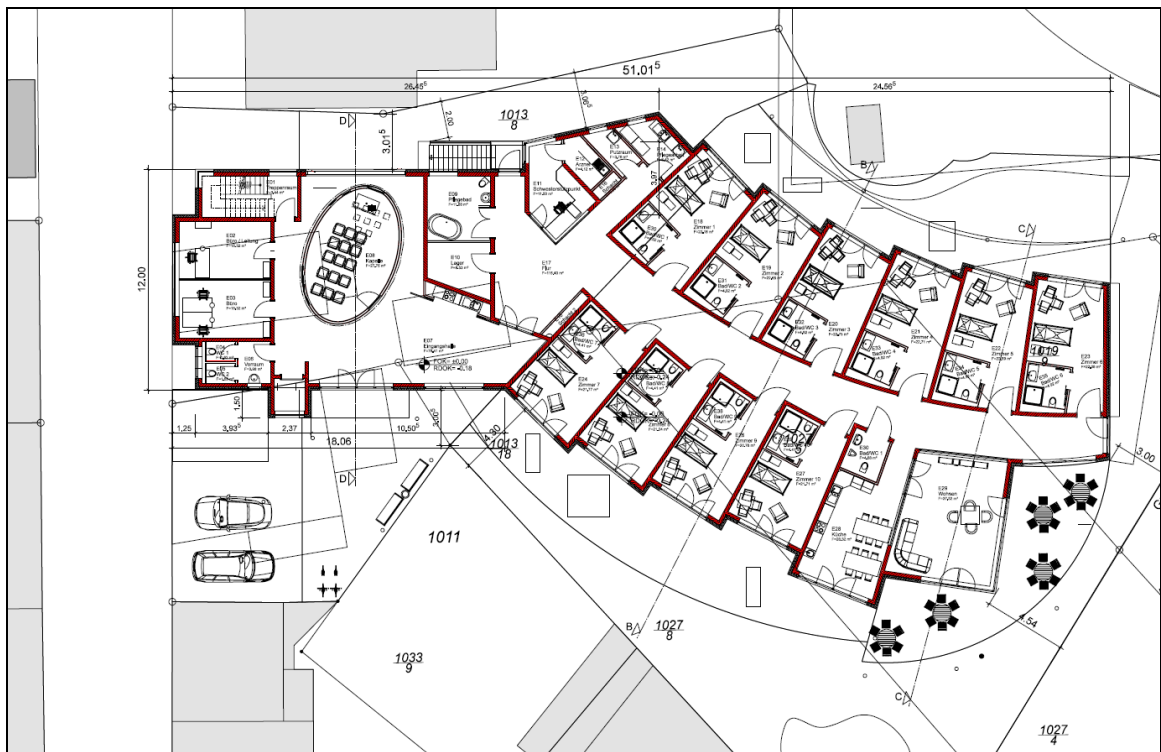
Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Plangebiet keine denkmalwürdigen Gebäude. Daher ergeben sich diesbezüglich auch keine Planungsziele.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, auf der Fläche östlich des St.-Josef Krankenhauses die Errichtung eines Hospizes zur stationären Betreuung schwer kranker und sterbender Menschen zu ermöglichen.

Konkret ist die Errichtung eines größtenteils eingeschossigen Gebäudes mit maximal 10 Gästezimmern und den zugehörigen Büro-, Gemeinschafts- und Nebenräumen sowie einer Kapelle vorgesehen. Das Obergeschoss erstreckt sich lediglich über den westlichen, zur Seegartenstraße gelegenen Teil des Gebäudes. Hier sollen ein Angehörigenzimmer sowie Pausen-, Büro- und Besprechungsraum für die Mitarbeiter des Hospizes untergebracht werden.



Planung Hospiz Grundriss Erdgeschoss

Sollte der dauerhafte Betrieb des geplanten Hospizes nach der Errichtung des Gebäudes aus unerwarteten Gründen scheitern oder die Nutzung an dieser Stelle nicht mehr benötigt werden, so soll eine Umnutzung des Gebäudes als ergänzendes Bettenhaus des St.-Josef Krankenhauses oder durch eine andere soziale oder gesundheitliche Nutzung möglich sein.

Für den derzeit auf der Fläche vorhandenen Spielplatz soll die Option auf eine Verschiebung innerhalb der bestehenden öffentlichen Grünfläche nach Norden geschaffen werden, so dass diese Nutzung im Plangebiet erhalten bleiben kann, wenn nicht sonstige Belange – insbesondere die bauliche Ausformung der Tiefgarage, auf der der Spielplatz anzulegen wäre – entgegenstehen.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den südlichen Teil des Planungsgebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ festgesetzt. Die Fixierung auf den Nutzungszweck „Hospiz“ erfolgt im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan. In Zu- und Unterordnung zu den Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden weiterhin Wohnungen für Pflege-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Angehörigenzimmer und Anlagen für kirchliche Zwecke zugelassen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zudem entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB explizit geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets wird keine Baufläche festgesetzt, da die Fläche als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben soll.

Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung für das Gebäude des Hospizes wird für das Sondergebiet eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden. Diese Regelung der BauNVO wird zur Klarstellung in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Entsprechend der konkreten Planung wird für den westlichen Teil der Sondergebietsfläche eine Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und für den größeren östlichen Teil der Sondergebietsfläche eine Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss mit maximal 6 m Gebäudehöhe festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe bemisst sich dabei durch den Abstand der Höhe der Oberkante des Gehwegs der Seegartenstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Festsetzung zur GRZ in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Abgrenzung der zulässigen Gebäudehöhe ausreicht, um die Kubatur der zulässigen Bebauung angemessen zu begrenzen.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich in weiten Teilen an der konkreten Planung des vorgesehenen Gebäudes. Im Norden und Osten hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 3 m zur Grenze des Sondergebiets ein. Im Süden ist die überbaubare Grundstücksfläche soweit möglich von den angrenzenden Grundstücken abgerückt. Im Westen reicht die überbaubare Grundstücksgrenze bis direkt an die Seegartenstraße heran.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, wobei durch die Festsetzung einer Baulinie im Nordwesten des Sondergebiets ein verringerter Grenzabstand von 3 m zum Wohnhaus Seegartenstraße 5 fixiert wird. Das Wohnhaus Seegartenstraße 5 wurde auf der südlichen Grundstücksgrenze zum Plangebiet als grenzständiges Gebäude mit einer Brandwand errichtet. Ohne die Festsetzung einer Bauweise oder einer Baulinie wäre im Plangebiet entweder ebenfalls von Süden an diese Grundstücksgrenze anzubauen oder ein doppelter Grenzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Da einerseits der Anbau an diese Wand nicht der vorliegenden Planung für das Hospizgebäude entspricht und andererseits ein Abstand von 6 m aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets praktisch nicht eingehalten werden kann, wird der für die Planung benötigte Abstand von 3 m zum Nachbargebäude durch die Festsetzung einer Baulinie, an die zwingend anzubauen ist, planungsrechtlich fixiert. Da die Grenz wand des Hauses Seegartenstraße 5 als fensterlose Brandwand errichtet wurde, ist durch die Festsetzung eines vom bauordnungsrecht abweichenden Grenzabstand keine Schwierigkeiten mit der Belichtung oder Belüftung zu erwarten.

Darüber hinaus wird keine städtebauliche Notwendigkeit zur Festsetzung von Baulinien gesehen. Im Übrigen wird die überbaubare Grundstücksfläche daher durch Baugrenzen begrenzt.

Um einen angemessenen Spielraum für kleinere Änderungen der Architekturplanung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie um maximal 0,5 m und ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Kellertreppen, Aufzugsanlagen und Eingangsbereiche oder Vordächer um maximal 1,5 m zulässig ist.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die bestehende Tiefgarage unter der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie zum geringen Teil unter der festgesetzten Sondergebietsfläche wird unverändert als Fläche für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird ergänzend festgesetzt, dass Tiefgaragen mit ihren zugehörigen Zufahrten und Nebeneinrichtungen im gesamten Plangebiet zulässig sind.

Aufgrund der geplanten Nutzung wird es im Sondergebiet als städtebaulich notwendig erachtet, den rückwärtigen Gartenbereich von oberirdischen Garagen und Stellplätzen frei zu halten. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind daher nur im straßenseitigen Teil des Sondergebiets („SO 1“) zulässig.

Die Festsetzung, dass nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen außer Terrassen und Tiefgaragen im Sinne des § 14 BauNVO im rückwärtigen Teil des Sondergebiets („SO 2“) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, dient ebenfalls der Sicherung der rückwärtigen Gartenflächen. Allgemein zulässig bleiben jedoch Terrassen.

Öffentliche Grünfläche

Der nördliche Teil des Plangebiets wird unverändert als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan wird jedoch auf eine Festsetzung der Fußwegeflächen sowie von bestehenden und anzupflanzenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche verzichtet. Einerseits liegt noch keine konkrete Planung für die Umgestaltung der Fläche vor und andererseits erscheint eine Festsetzung in dieser Detailtiefe für eine öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Viernheim nicht notwendig, da sie lediglich eine Selbstbindung der Stadt darstellen würde. Die Fläche wird lediglich ergänzend mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ versehen, um die Verlegung des bestehenden Kinderspielplatzes aus dem Süden des Plangebiets nach Norden zu ermöglichen. Auf eine Abgrenzung des künftigen Spielplatzes wird verzichtet, um der konkreten Planung zur Umgestaltung der Fläche nicht vorzugreifen.

Verkehrerschließung

Das geplante Sondergebiet ist bereits über die Seegartenstraße erschlossen. Weitergehende Maßnahmen zur Verkehrerschließung sind nicht erforderlich.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Erforderlichkeit für einen Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nicht gesehen. Die Regelungen im integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie insbesondere im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan reichen aus, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

6.4. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Vorgängerbebauungsplan teilweise als Besonderes Wohngebiet und teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Zusätzliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft gegenüber den gemäß dem Vorgängerbebauungsplan bereits zulässigen Eingriffen sind durch die Umnutzung eines Teils der öffentlichen Grünfläche in eine Sondergebietsfläche und durch eine die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf nun GRZ 0,5 zu erwarten.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Besonderes Wohngebiet	625 qm	--	
Sondergebiet „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“	--	1.650 qm	
Öffentliche Grünfläche, von Tiefgarage unterlagert	1.750 qm	1.730 qm	- 20 qm
Öffentliche Grünfläche, nicht von Tiefgarage unterlagert	1.150 qm	145 qm	- 1.005 qm
Plangebiet gesamt	3.525 qm	3.525 qm	

Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung zur Verminderung und zum gebietsinternen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist damit nicht zwingend erforderlich.

Ersatz vor Ort zu schaffen. Er hat hierzu einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt abzustimmen.

Für das bestehende Hainbuchegehölz am östlichen Rand der Sondergebietsfläche ist aufgrund der geringen Entfernung zum geplanten Baukörper eine nachhaltige Schädigung im Rahmen der Baumaßnahme nicht auszuschließen. Gemäß dem Baumkataster der Stadt Viernheim besteht dieses Gehölz aus 13 Hainbuchen mit 1 – 7 m Höhe und 1 – 8 m Kronendurchmesser, einer Kulturpflaume, einem Schwarzen Holunder und einem Flieder. Neben der ökologischen Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Grünvolumen mit positiver Wirkung auf das Kleinklima (Luftfilterung, Sauerstoffproduktion) kommt diesem Gehölz auch eine Funktion als Sichtschutz zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu. Daher wird im Bebauungsplan eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen festgesetzt, um für den Fall, dass die bestehenden Gehölze nicht erhalten werden können, einen Ersatz zu gewährleisten.

- *Dachbegrünung*

Um die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf das Kleinklima und den Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu minimieren wird festgesetzt, dass alle Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 15° als Gründächer mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszubilden sind. Durch diese Maßnahme kann zusätzlich das Kanalnetz durch die verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers entlastet werden. Auch der Eingriff in den Wasserkreislauf kann so verringert werden, da ein größerer Teil des anfallenden Niederschlagswassers durch das Gründach wieder zur Verdunstung kommt.

- *Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke*

Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung und die Belastung des bestehenden Kanalnetzes durch die Planung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

- *Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel*

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen dürfen.

- *Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen*

Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen wird festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist. Mauersockel werden – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen.

- *Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände*

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird festgesetzt, dass

- Rodungsarbeiten ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig sind
- die Bäume unmittelbar vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten zu kontrollieren sind. Gleiches gilt beim Abbruch von Gebäuden.
- - falls im Rahmen der Kontrolle überwinterte Fledermausarten festgestellt werden, die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers mit Hilfe von Reusenfallen abgefangen werden müssen.
- - falls im Rahmen der Kontrolle Bäume mit Vorkommen streng geschützter holzbewohnender Käferarten festgestellt werden, die betreffenden Stammabschnitte gesichert und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Gemarkungsbereich verbracht werden müssen.

- *Bodenfunktionszahl*

Über die dargestellten grünordnerischen Einzelfestsetzungen hinaus erfolgt eine übergeordnete Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (BFZ), mit der ein ökologischer Mindeststandard für das Planungsgebiet vorgegeben wird.

Die Bodenfunktionszahl (BFZ) 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.

Festgesetzt wird eine BFZ von 0,6. Diese geht damit deutlich über das bisherige Maß von 0,4 hinaus.

Die Festsetzung bewirkt, dass entweder 60 % der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 60 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen. Dies kann durch eine Dachflächenbegrünung, durch eine Verwendung von wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel sowie durch eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden.

Die Bodenfunktionszahl kann nur erreicht werden, wenn entweder die maximal zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft wird oder ergänzende Maßnahmen im Bereich der versiegelten Flächen durchgeführt werden, mit denen eine weitgehende Kompensation der durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt wird.

Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die zusätzliche Versiegelung bzw. die Bebauung einer bisherigen Grünfläche geht diese Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als offene Bodenfläche für die Grundwasserneubildung und als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Betroffen hiervon ist eine Fläche von bis zu 860 m².

Im Bereich des Spielplatzes ist zur Errichtung des geplanten Hospizes mit den zugehörigen Außenanlagen ein Teil der bestehenden Bäume zu roden. Konkret betroffen sind 14 Bäume (6 Hainbuchen, 2 Silberpappeln, 1 Spitzahorn, 1 Kultur-Birne, 1 Kultur-Pflaume, 1 Walnuss, 1 Gemeinde Fichte und 1 Riesen-Thuja). Durch den Verlust dieser Bäume geht die Luftfilterfunktion und Sauerstoffentstehungsfunktion der verbleibenden Grünfläche entsprechend zurück.

Weiterhin wird das Ortsbild durch die Planung verändert, indem zwei giebelständige, 1 ½ bis 2-geschossige Wohnhäuser durch ein zur Straße hin zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach ersetzt werden. Aufgrund der bereits sehr heterogenen Bebauung im Umfeld des Plangebiets kann diese Veränderung des Siedlungsbildes jedoch hingenommen werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten und durch die festgesetzte Bodenfunktionszahl können die Eingriffe in das Kleinklima, den Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen und die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere zumindest deutlich begrenzt und gemindert werden. In Bezug auf die ökologische Qualität sind daher die Flächen mit der festgesetzten Bodenfunktionszahl zu gewichten.

Gemäß der festgesetzten BFZ ergeben sich folgende Flächen mit uneingeschränkter oder gleichwertiger Bodenfunktion:

Flächen mit uneingeschränkter oder gleichwertiger Bodenfunktion	Bestand	Planung	Differenz
Besonderes Wohngebiet, BFZ = 0,4	250 qm	--	
Sondergebiet „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“, BFZ = 0,6	--	990 qm	
Öffentliche Grünfläche auf Tiefgarage, BFZ _{real} = 0,7	1.225 qm	1.210 qm	
Sonstige öffentliche Grünfläche, BFZ _{real} = 1,0	1.150 qm	145 qm	
gesamt	2.625 qm	2.345 qm	- 280 qm

Bei einer formalstrukturellen Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum gemäß Kompensationsverordnung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 19.160 Wertpunkten (vgl. Anlage 1).

Dieser begrenzte Eingriff erscheint im Rahmen der Innenentwicklung und der Ergänzung der Infrastruktur um ein bislang in Viernheim fehlendes Angebot hinnehmbar. Die zu erwartende Veränderung des Ortsbildes erscheint aufgrund der bereits sehr heterogenen Baustruktur im direkten Umfeld des Plangebiets ebenfalls hinnehmbar. Auf einen externen Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher verzichtet.

6.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Seegartenstraße bereits vollständig erschlossen. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet ist zu erwarten, dass das Kanalnetz das anfallende Schmutzwasser des geplanten Sondergebiets problemlos aufnehmen kann.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist weiterhin zu prüfen, ob die Kapazität des Kanalnetzes ausreicht, um das anfallende Niederschlagswasser ganz oder zumindest teilweise aufzunehmen. Unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans soll Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes 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. Durchführungsvertrag

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

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

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt. Hierzu gehören unter anderem

- Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen sowie die Verpflichtung zur Abstimmung eines Freiflächengestaltungsplans mit der Stadt.
- Regelungen zum Ersatz der durch die Planung entfallenden Bäume
- Regelungen zur Verlagerung bzw. zum Ersatz des in Folge der Planung entfallenden Spielplatzes.

8. Bodenordnung

Die erforderlichen Grundstücksneuordnungen erfolgen auf freiwilliger Basis. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)														
Stadt Viernheim; Bebauungsplan Nr. 242-5 "Hospiz"														
Blatt	1]	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WVP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert			Differenz				
		Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	nachher	Sp. 8 - Sp. 10			
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Bitte gliedern in:		Eigene Blätter für:		Übertrag von Blatt:										
1. Bestand		Zusatzbewertung,												
2. Zustand nach Ausgleich		getrennte Ersatzmaßnahmen												
F	1. Bestand vor Eingriff													
10.510	L	völlig versiegelte Flächen (Gebäude ohne Dachbegrünung)	3	160	0	0	0	480	0	0	0	480		
10.520	Ä	nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	130	0	0	0	390	0	0	0	390		
11.221	C	arten- und strukturarme Hausgärten	14	360	420	0	0	5.040	5.880	0	0	-840		
11.221	H	gärtnerisch angelegte Anlagen im besiedelten Bereich (über Tiefgarage)	14	1.880	1.880	0	0	26.320	26.320	0	0	0		
11231 B	E	Park (Kinderspielfeld)	38	1.000	0	0	0	38.000	0	0	0	38.000		
10.530	N	wasserdurchlässige Flächenbefestigung, sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert	9	0	450	0	0	0	4.050	0	0	-4.050		
10.720	B	Dachflächen extensiv begrünt	19	0	780	0	0	0	14.820	0	0	-14.820		
	I													
	L													
	A													
	N													
	Z													
		Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____		3.530	0	3.530	0	70.230	0	51.070	0	19.160	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)														
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)														
Summe												19.160		
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO														
Summe EURO														
x Kostenindex														
6.706 EUR														
EURO Abgabe														